



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН"
ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

РУМА 27 Октобра 7а , тел,факс 022 430 726 *E-mail; jupplan@ptt.yu*
текући рачун 345-247-31 ПИБ 101913393

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КЛЕНАК

НАРУЧИЛАЦ :
ОПШТИНА РУМА

У Руми јула , 2008. године

САДРЖАЈ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КЛЕНАК

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	
1. ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА – ОБУХВАТ ПЛАНА	1
2. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	1
3. ПОДАЦИ О ДОКУМЕНТАЦИЈИ ЗНАЧАЈНОЈ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	1
3.1. Извод из плана вишег реда	2
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	6
4.1. Положај, карактеристике, улога насеља и однос плана са окружењем	6
4.2. Подаци о природним условима	
4.3. Становништво	7
4.4. Постојећа намена површина	10
4.5. Јавне службе и остале активности	10
4.6. Привреда	11
4.7. Инфраструктурни системи	11
4.8. Заштитна подручја	12
4.9. Културно – историјске вредности у подручју плана	12
4.10. Оцена стања и развојне могућности	14
5. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНИМ ПРОГРАМСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА	14
6. КОНЦЕПТ ПЛАНА	15
7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	15
7.1. Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште	17
7.2. Преовлађујуће намене површина планираних зона и целина	16
7.3. Подела простора на блокове према преовлађујућим наменама	19
7.4. Ближе одредбе о постројењима, објектима и мрежи : саобраћајне, енергетске, водопривредне, комуналне и друге инфраструктуре и услови за прикључење нових објеката	23
8. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ	25
8.1. Мере заштите према посебним условима надлежних органа и организација	25
8.2. Општи и посебни услови о заштити животне средине и заштита Од елементарних непогода	26
8.3. Амбијеталне целине од културно – историјског или урбанистичког Значаја	29
9. ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	31
10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА ИЗ ПЛАНА	32
11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	32
11.1. Услови за образовање грађевинских парцела	34
11.2. Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	35
11.3. Најмања међусобна удаљеност објеката	36
11.4. Највећи дозвољени индекси заузетости односно	

изграђености парцеле	36
11.5. Највећа дозвољена спратност и висина објекта	37
11.6. Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	38
11.7. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила	38
11.8. Услови заштите суседних објекта	39
11.9. Услови за прикључење на комуналну и осталу инфраструктуру	39
11.10. Архитектонско односно естетско обликовање појединих елемената објекта.	41
11.11. Услови за обнову и реконструкцију објекта	44
11.12. Услови заштите животне средине	45
12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПЛАНА	46
13. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	47

II ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Лист 1. Извод из плана вишег реда (ПП Општине Рума)	
Лист 2. Постојеће стање	Р 1 : 2500
Лист 3. Постојеће стање К.о. Путинци са приказом планских граница простора у постојећом грађевинском реону	Р 1: 2500
Лист 4. Подела земљишта на *јавно* и *остало*грађевинско земљиште	Р 1 : 2500
Лист 5. Намена површина	Р 1 : 2500
Лист 6. Саобраћајно решење са нивелационим планом и урбанистичком регулацијом	Р 1 : 2500
Лист 7А. Мрежа инфраструктуре - Карта 1.	Р 1 : 2000
Лист 7Б Мрежа инфраструктуре - Карта 2.	Р 1 : 2000
Лист 7С Мрежа инфраструктуре - Карта 3.	Р 1 : 2000
Лист 7D Мрежа инфраструктуре - Карта 4.	Р 1 : 2000
Лист 8. Приказ зона и целина осталог грађевинског земљишта са истим правилима градње и зона за које је обавезна даља разрада	Р 1 : 2500

Елаборат ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КЛЕНАК израђен је у (пет) истоветних примерака у аналогном облику и 5 примерака у дигиталном облику, од којих се по 2 примерка уручују инвеститору, 1 Одељењу за урбанизам и комунално - стамбене послове Скупштине општине Рума, док 2 примерка остају у архиви ЈУП "План" у Руми.

Елаборат ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КЛЕНАК оверен је потписом председника Скупштине општине Рума

II САГЛАСНОСТИ

НАДЛЕЖНИХ

ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА

1. Републичке Дирекције за путеве, регионални центар *Север*
2. "Електродистрибуције" Рума 4
3. ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад
4. Телекома Србија , Извршна јединица Сремска Митровица
5. Предузећа *ГАС-РУМА* из Руме
6. Јавног предузећа Железнице Србије, Београд
7. Министарства одбране, Београд
8. Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица
9. Завода за заштиту природе Србије , Нови Сад
10. Покрајинског секретаријата за здравство
11. Јавног предузећа за грађевинско земљиште и путеве

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА КЛЕНАК

УВОД

Правни основ за израду Плана генералне регулације за насеље Кленак је Закон о планирању и изградњи, (Сл. Гласник РС бр.47/03, 34/2006), члан 170, према коме је општина дужна да донесе Урбанистичке планове у року од 18 месеци од дана ступања на снагу овог закона. Код израде овог плана поштоваће се одредбе планова вишег реда, у овом случају то је Просторни план општине Рума, из кога се преузимају основни циљеви, стратегија развоја и општа правила изградње, која се даљу разрађују на виши степен детаљности. Овај план треба да обезбеди оптималне услове развоја насеља са становишта просторно-планског и саобраћајно-комуналног аспекта, за наредни период од 20 година, заснован на принципима унапређења природних и створених вредности, односно хуманог и здравог живота.

1. ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА - ОБУХВАТ ПЛАНА

Границом подручја плана обухваћен је простор од 398.65 ha што представља поваћање површине за 83.65 ha у односу на постојеће стање према плану Месне заједнице Кленак.

За простор изван граница обухвата Плана генералне регулације, који припада истој катастарској општини, услови за изградњу објеката, уређење и коришћење простора ће бити регулисани Просторним планом Општине Рума.

Граница обухвата плана установљена графичким прилогом:

Почетна тачка Т-1. описа границе дефинисана је на источној обали Саве на југозападном углу атарске парцеле број 4001.

Од тачке Т-1 у правцу истока граница иде јужном међом к.п. 4001 до тачке Т-2 која се налази на тромеђи к.п. 4001, 933 и канала к.п. 6022. Граница пресеца канал до тачке Т-3 (тромеђа парцела 4039, 932 и нанала 6022), а затим иде јужном границом к.п. 4039 до **тачке Т-4** која се налази на међи к.п. 4039 и 932, на удаљености 12 м од темена к.п. 6026 (летњи пут).

Граница иде даље у правцу североистока, паралелно са северозападном границом летњег пута к.п. 6026, на растојању 12 м до **тачке Т-7** која представља преломну тачку, а затим на истом одстојању до **тачке Т-8**, која се налази на међи к.п. 4035 и 4036.

Од **тачке Т-8** у правцу југоистока граница иде јужном међом шуме к.п. 4040 до **тачке Т-9** на јужном углу шуме к.п. 4040 и северне међе Мачванске улице.

Од **тачке Т-9** у правцу североистока граница иде левом страном Мачванске улице односно југоисточном међом шуме к.п. 4040 и к.п. 4041 до **тачке Т-13** на међи к.п. 4041 и пута к.п. 6028 дужином од 590 м. Између ове две тачке налазе се преломне тачке **Т-10, Т-11 и Т-12**.

Од **тачке Т-13** у правцу југоистока граница прелази пут, к.п. 6028 у правцу наставља међом парцела 4151и 4150 са једне стране и 4152 и 4153 са друге стране до летњег пута к.п. 6030. **Тачка Т-14** се налази на тромеђи к.п. 4167, 4165 и 6030.

Граница скреће према југозападу и иде југоисточном страном летњег пута до **тачке Т-15** која се налази на тромеђи к.п. 4159, 40/2 и 6030, а затим према југоистоку и иде међном линијом к.п. 40/2 и 4159 а потом 40/1 и 4159 до локалног

пута односно до **тачке Т-16** која се налази на четворомеђи к.п. 40/1, 4159, 2150 и 6031.

Тачка Т-17 се налази преко пута предходне тачке а гранична линија између њих је линија раздвајања две катастарске парцеле пута 2150 и 6030.

Граница грађевинског реона затим скреће према југозападу до **тачка Т-18**, која се налази на међи к.п. 2150 4233 на удаљености 12 м од североисточног темена к.п. 384. Граница прати источну границу к.п. 2156 на удаљености од 4 м до **тачка Т-19**, која се налази на међи к.п. 4233 и 6025, а затим скреће према североистоку и прати северозападну границу путног коридора (к.п. 6025) до **тачка Т-20** која представља североисточно теме парцеле 4215.

Тачке Т-21, Т-22, Т-23, Т-24 и Т-25 престављају преломне тачке коридора пруге и суседних парцела. Од **тачке Т-25** граница прати северозападну границу летњег пута (к.п. 6041) до **тачке Т-26** која се налази на тремеђи к.п. 4234, 6041 (летњи пут) и 6033 (М-21). **Тачка Т-27** је преломна тачка на к.п. 4384 а **тачке Т-28** темена тачка летњег пута к.п. 6043 и магистралног пута к.п. 6033.

Граница затим прати западну границу коридора М-21 до **тачке Т-29** која представља тремеђу к.п. 6033 (М-21), 6046 (локални пут) и летњег пута к.п. 6034. **Тачка Т-30** је тачка преко локалног пута са исте стране М-21.

Од **тачке Т-30** граница и даље прати западну страну коридора М-21 до **тачке Т-31** која се налази на тремеђи локалног пута к.п. 6051, магистралног пута к.п. 6030 и к.п. 4537. **тачка Т-32** је тремеђа к.п. 6033, 6051 и 4556.

Граница и даље прати западну границу коридора пута М-21 до **тачке Т-33** која се налази на двоумеђи к.п. 6033 (М-21) и 4651 на удаљености од око 307,5 м од претходне тачке, затим скреће према северозападу до **тачке Т-34** половине катастарске парцеле преко којих пролази на два дела. **Тачка Т-34** се налази на међи к.п. 4691 и 2182 која је на удаљености од 200 м од јужне границе локалног пута (к.п. 6051).

Граница затим иде преко југозападу, југоисточном границом парцеле 2182 до **тачке Т-35** која представља тремеђу к.п. 2182, 4690 и 2183 (локални пут). **Тачка Т-36** се налази преко пута предходне тачке на тремеђи к.п. 6053/1, 2079/1 и 2183. Граница задржава исти правац и иде до почетка насипа где се налази **тачка Т-37** која представља четворомеђу к.п. 6053/1, 6059/2, 2079/2 и 2079/1.

Граница скреће према северозападу и прати границу насипа до **тачке Т-40** која се налази на тремеђи к.п. 2086/2, 2086/1 и 2184/1 (летњи пут). **Тачка Т-38** је преломна тачка на међи к.п. 2066/1 2066/2. **Тачка Т-39** је преломна тачка на четворомеђи к.п. 2063/1, 2063/2, 2064/2 и 2064/1.

Од **Тачке Т-40** граница скреће према југозападу и поклапа се са јужном границом к.п. 2081/2 и 2081/1, задржава правац, сече к.п. 2081 до **Тачке Т-41** која се налази на међи к.п. 2181 и десне обале реке Саве

Од **Тачке Т-41** граница у правцу северозапада прати десну обалу Саве у дужини од 2150 м до почетне **Тачке Т-1**, описа границе грађевинског реона насеља Кленак. **Тачке Т-42 до Т-56** представљају преломне тачке правца који прате десну обалу реке Саве.

2. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План генералне регулације се ради на основу Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 47/2003, 34/2006), на основу Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана као и условима и начину стављања плана на јавни увид (*Сл.гласник РС* бр.12/04) и на основу Одлуке о спровођењу Просторног плана општине Рума (Сл. Лист општина Срема 19/2007)

3. ПОДАЦИ О ДОКУМЕНТАЦИЈИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

- ПРОСТОРНИ ПЛАН РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ДО 2010 године (Закон о ППРС - Сл.гласник Рбр.13/96), највиши плански документ у чијем обухвату се налази и само насеље Кленак
- ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА (Сл. Лист Општина Срема 19/2007)
- УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ КЛЕНАК (Сл.лист општина Срема бр.15/88) и Одлука о одређивању делова урбанистичких планова месних заједница које нису у супротности са Одредбама Закона о планирању и изградњи (Сл. Лист општина Срема бр.23/03).
- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ *ЗОНА ДРУШТВЕНОГ ЦЕНТРА* КЛЕНАК (Сл. Лист општина Срема 2/96),
- УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ *НОВО ГРОБЉЕ* КЛЕНАК КЛЕНАК (Сл. Лист општина Срема 1/97),
- Претходни услови прибављени од стране надлежних органа и организација и сви остали подаци прибављени од институција надлежних за издавање података који су од важности за овај план тј. за његову израду и саму реализацију.

3.1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА

Просторни план општине Рума је стратешки плански докуменат који је основ за просторно уређење територије општина Рума.

У овом тексту дати су основни изводи из Просторног плана који се непосредно или посредно односе на територију К.О. Кленак, за који се израђује План генералне регулације

Општи циљеви развоја подручја општине Рума проистичу из усвојених циљева и опредељења просторног развоја Републике, подручја Фрушке горе (северни део општине) и специфичности подручја општине у просторно-функционалном смислу и подразумевају:

- постизање рационалне организације и уређења простора, усклађивањем његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима и са потребама дугорочног социјалног и економског развоја,
- обезбеђење просторних услова за реализацију концепта трајно одрживог и уравнотеженог развоја подручја, нарочито у области сфере животне средине, економске и социјалне сфере,
- обезбеђење адекватне превенције, минимизирања, мониторинга и контроле свих облика загађивања,
- дефинисање просторних услова развоја подручја, као дела интегралног управљања у оквиру целокупног система заштите животне средине.

Циљеви просторног развоја

Из просторног плана општине Рума преузети су циљеви просторног развоја који се односе на насеља општине (циљеви су разврстани по областима).

Становништво - Према просторном плану општине Рума, основни циљ развоја становништва општине је спречавање даљег погоршања виталних карактеристика популације путем комбинованих мера демографске политике и политике регионалног развоја. У просторном погледу, ради заустављања процеса даље концентрације становништва у централном насељу, утврђују се следећи циљеви:

- задржавање становништва у постојећим насељима (селима) пре свега обезбеђењем просторних услова за отварање нових радних места у њима, односно у радиусу погодном за дневне миграције,
- обезбеђење просторних услова за развој секундарних и терцијарних делатности које у првом реду треба да прихвате очекивани трансфер становништва из пољопривреде,
- обезбеђење адекватних просторних услова за школовање, здравствене услуге, социјалну заштиту деце и одраслих и реализацију културних потреба становништва,
- подизање нивоа комуналног и укупног друштвеног стандарда у сеоским насељима чиме би се овом становништву компензирале предности живљења у граду.

Мрежа насеља - Комплексним мерама друштвено-економског развоја утицати на формирање такве мреже насеља у општини, у којој ће се поларизационе тенденције седишта општине ублажити, а остала насеља функционално диференцирати према појединачним просторним и другим локационим погодностима за одређене активности. Такође, потребно је рационалније користити насељску територију, нарочито у оним насељима где су просечне густине насељености веома ниске и побољшати комуналну опремљеност насеља.

Ванпривредне активности - јавне службе - Образовање, наука и култура, здравствени стандард и социјална заштита, као и обезбеђење основне егзистенције равномерно снабдевености становништва, су значајни фактори економског развоја. Зато је потребно остварити потпуну заступљеност основних јединица јавних служби, које подмирују свакодневне и основне потребе у насељу, односно месној заједници,

Привреда - У области привреде потребно је:

- обезбедити услове за равномернији развој општине путем квалитативних промена у сеоским подручјима (бржи економски и социјални развој села, интегрисани развој и уређење села и атара, подизање комуналног и социјалног стандарда, стимулисање и активирање развојних потенцијала сеоских домаћинстава),
- створити мере комплексне заштите и унапређења пољопривредног земљишта као основног развојног ресурса општине,
- у области шумарства обезбедити услове за комплексно коришћење шума при чему треба имати стално у виду основни циљ - заштиту и унапређење укупног простора општине,
- у области индустрије подстицати развој капацитета везаних за локално сировинско залеђе, капацитета који немају негативни утицај на животну средину и капацитета који омогућавају већу запосленост локалног становништва,
- развој трговине базирати на формирању мреже и објеката и стварању понуде која ће, поред задовољења потреба становништва у насељима и викенд зонама, омогућити и снабдевање посетилаца (туриста) на овом подручју,
- у области туризма обезбедити услове за комплексну валоризацију туристичких потенцијала општине (природних и створених), а у првом реду дневну, викенд и празничну рекреацију градског и локалног становништва.

Инфраструктура

Водопривредна инфраструктура- Основни циљ дугорочног развоја водопривредне инфраструктуре на овом подручју је заштита подземних и површинских вода (квантитативних и квалитативних одлика вода).Остали циљеви из области водопривреде су: сви потрошачи равноправно учествују у расподели воде без обзира на локацију; рационално коришћење вода, а нарочито вода за пиће; приоритет у коришћењу вода има планска рационализација потрошње и виšekратно коришћење вода у технолошким процесима; боља истраженост и коришћење термоминералних вода; побољшање снабдевања водом свих корисника; пречишћавање отпадних вода; санација активних бујичних токова и подручја захваћених ерозијом; ревитализација изграђених и изградња планираних акумулација и искоришћавање њиховог потенцијала; усаглашавање развоја система водовода и канализације са потребама; заштита квалитета подземних и површинских вода, и заштита насеља, индустријских комплекса и пољопривредних површина од спољних и унутрашњих вода.

Саобраћајна инфраструктура Као посебни циљеви наводе се: обезбеђење јединственог саобраћајног система на подручју општине Рума, превоз терета усмеравати првенствено на водни и железнички транспорт, а на крајим релацијама само на мрежу основних путних праваца, за превоз путника фаворизовати јавни у односу на индивидуални

саобраћај, изналажењем најатрактивнијих начина и средстава за превоз и кретање путника и посетилаца, све елементе саобраћајне мреже ускладити у циљу смањења аерозагађења; негативне утицаје буке и вибрација свести на минимум, спречити визуелно нарушавање амбијента и идентитета простора, основу саобраћајног система подручја општине треба да чине елементи постојеће мреже саобраћајница и саобраћајних површина; трансформацију постојећег система треба вршити етапно, зависно од обезбеђења материјалних средстава и израде студија и истраживачких пројеката развоја односно инвестиционо-техничке документације.

Електроенергетска инфраструктура - Обезбедити квалитетну и сигурну испоруку електричне енергије диктирану потрошњом у наредном периоду за све потрошаче на подручју, у потпуности ревитализовати преносну мрежу, обезбедити коридоре за нову преносну мрежу, обезбедити довољно капацитета, реконструисати постојећу 10 kV мрежу и изградити нову 20 kV у складу са променом трансформације електричне енергије, тако да сва насеља, привредни капацитети у атару и остали локалитети (туристичко-рекреативне намене и др.) буду повазани мрежом од 20 kV. Нисконапонска дистрибутивна мрежа, преко које се директно снабдевају сви потрошачи на овом подручју, треба да се усклади са овим променама, изградити нове и реконструисати постојеће трафостанице на 20/0,4 kV, у складу са захтевима реконструисане дистрибутивне мреже, у насељима и другим локалитетима у атару изградити квалитетну спољну расвету по захтевима ЈКО, изградња електроенергетске мреже у режимима заштите, мора бити прилагођена условима заштите.

Телекомуникациона и РТВ инфраструктура - Обезбедити потребан број телефонских прикључака за све кориснике, домаћинства у насељима и привредне субјекте, обезбедити мрежу високог квалитета, поузданости и расположивости изградњом јединствене транспортне мреже, заменити дотрајалу опрему и модернизовати мрежу, да би се обезбедило поузданије и квалитетније функционисање телекомуникационог система ПТТ и услова за увођење савремених услуга, увести нове телекомуникационе услуге увођењем оптичких каблова у месне мреже, увести мобилне услуге засноване на радио преносу и др.

Гасоводна инфраструктура - Извршити гасификацију свих насеља на овом подручју.

Заштита животне средине - Основни циљеви заштите животне средине су: рационално коришћење природних ресурса, посебно исцрпљивих и делимично обновљивих, санација и унапређење деградираних простора, предузимање превентивних мера у циљу заштите потенцијално угрожених простора, заустављање даље деградације воде, ваздуха и земљишта у насељима и на изграђеним локалитетима ван насеља што подразумева: гасификацију насеља и топлификацију централних и стамбених зона, водоснабдевање свих насеља, привредних и осталих изграђених комплекса у атару, уз планску рационализацију потрошње воде, посебно воде за пиће, изградњу колектора за регионално прикупљање воде из насеља и станица за пречишћавање, тамо где технолошки и економски услови то дозвољавају, стварање услова за повољан режим коришћења и заштиту подземних вода, заштиту насеља, индустријских комплекса и пољопривредних површина од спољних и унутрашњих вода, савремено управљање комуналним и индустријским отпадом (изградња регионалних центара за рециклажу), изградњу планираних обилазница тј. смањење саобраћаја кроз насеља, контролисану примену хемикалија у пољопривреди, повећање фонда јавног зеленила и повезивање преко атарског зеленила са шумама Националног парка "Фрушка гора" и шумама у јужном делу општине, решавање проблема појаве бујичних вода, поплава и штета у насељима и на комуникацијским објектима, регулисање већих водотока у циљу заштите од поплава (насеља, пољопривредних површина), заштиту и унапређење шума у складу са правцем развоја изворних природних карактеристика, аутохтоне флоре и фауне и аутентичног пејзажа и др.

Стратегија развоја

Стратегија развоја мреже насеља, функција и јавних служби -

Просторним планом Општине Рума планирана је хијерархијски диференцирана мрежа насеља, како у погледу величине, тако и у погледу територије коју покривају својим утицајем и функционалним везама.

У просторном плану Републике Србије, градском насељу Рума дата је улога **субрегионалног центра** што подразумева "насеље са више од 25 000 становника и са гравитационом зоном која покрива и делове подручја суседних општина".

Сва остала насеља у општини (16) припадају категорији **примарних сеоских насеља**, што указује на успорен процес функционалне диференцијације насеља, а самим тим и споро успостављање хијерархије у систему насеља. Међутим, како се примарна сеоска насеља на овом подручју међусобно битно разликују, како по положају у простору, тако и по величини, социо-економској и старосној структури становништва, комуналној опремљености и опремљеношћу објектима јавних служби (образовање, култура, рекреација и др.), Просторним планом је извршена нова подела ових насеља према функцијама које треба да развијају и улози коју треба да имају у оквиру утврђеног, јединственог функционалног система насеља. Сва насеља општине су разврстана у четири категорије (нивоа).

Најразвијенија насеља у јужном делу општине су Хртковци, Платичево и Кленак, који је под јаким гравитационим утицајем регионалног центра Шабац (ППРС).

Насеље Хртковци је директно повезано са Румом, док остала насеља Платичево и Кленак ту везу остварују преко Хртковаца. Насеље Хртковци добило је улогу **секундарног центра општине** (I ниво), тако што ће се доследним планским мерама преусмеравати одређен број административних, државних и јавних служби у ово насеље а насеље Платичево улогу **центра заједнице села** (II ниво) коју већ данас има. У концептираној мрежи насеља у општини одређено им је место самосталних насеља неаграрног карактера, што подразумева добру саобраћајну повезаност и комуналну опремљеност, као и развој мреже објеката јавних служби како за потребе сопственог, тако и за становнике из гравитирајућих насеља (III и IV нивоа). За исте објекте вишег реда становници ових насеља ослањаће се на општински центар-градско насеље Руму, односно Сремску Митровицу, Шабац, Нови Сад и Београд.

Насеље Кленак сврстано је у групу насеља III нивоа. Ово насеље има неаграрни карактер. Треба створити услове за насеља развој самосталне јединице са одређеном мрежом објеката друштвеног стандарда у рангу насеља. За исте објекте "вишег" нивоа ослањаће се на општински центар, односно градске центре у непосредном окружењу (Рума, Шабац, Сремска Митровица, Нови Сад, Београд).

Мрежа јавних служби

Будући развој, просторни размештај и организација јавних служби у насељима дефинисани су у складу са одредбама Просторног плана РС, циљевима развоја мреже насеља и посебним особеностима овог подручја. Планирана мрежа јавних служби обезбеђује задовољење основних насељских потреба и потреба ширих просторних целина, у складу са планираним нивоом насеља, односно његовим функционалним значајем у мрежи насеља овог подручја.

Табела III-38: Мрежа јавних служби према хијерархијском нивоу насеља

Организација јавних служби III ниво		
I Социјална заштита и предшколско васпитање		
A.	Социјална заштита	
	1. Домови за смештај деце без родитељског старања	
	2. Центри (комплекси) за старе	
	3. Дечије установе	о
B.	Предшколско васпитање и образовање	•
II образовање		
	1. Основне школе-подручне	•
	2. Основне школе-потпуне	о
	3. Средње школе	
	4. Више школе и факултети	

	5. Ученички и студентски домови	
III Здравствена заштита		
	1. Амбуланта, здравствена станица, мобилна здравствена служба	•
	2. Дом здравља	
	3. Општа болница	
	4. Социјалне (специјализоване) болнице, заводи и институције	
	5. Апотеке	о
	6. Ветеринарске станице	о
IV Култура		
	1. Библиотеке	о
	2. Домови културе	о
	3. Народни универзитети	
	4. Музеји	о
	5. Архиви	
	6. Галерије и изложбени простори	о
	7. Сценско-музичке делатности	
	8. Заводи за заштиту споменика	
V Информатичке делатности и комуникације		
VI Физичка култура		
	1. Отворени-уређени простори	•
	2. Отворени-уређени и опремљени простори	о
	3. Покривени објекти физичке културе	
	4. Мањи спортско-рекреативни центри	

- обавезни садржаји
- о могући садржаји ако постоји интерес и економска основа за организовање садржаја или код насеља са специфичним функцијама

Стратегија развоја привредних делатности - Основно стратешко одређење општине Рума представља ревитализација читавог простора општине путем динамичнијег и складнијег развоја привреде, привредне и друштвене инфраструктуре и подизања друштвеног стандарда. На тој основи могућа је реализација знатно вишег нивоа општих услова живота и рада становништва и превазилажење обележја недовољне развијености овог подручја. Постојећи природни, створени, материјални и институционални услови у значајној мери обезбеђују могућност реализације овог основног циља, као и дефинисање основних праваца будућег развоја привреде. Стратешки циљеви и одређења који представљају оквиру за будући развој подручја општине су:

- динамизирање развоја пољопривредне производње у циљу афирмације овог подручја као произвођача здраве хране (ратарство, сточарство, воћарство, виноградарство) и развој агроиндустрије на бази расположивих сировина биљног и животињског порекла, праћен одговарајућим променама у структури производње, повећањем приноса и ефикаснијом организацијом откупа и промета основних производа пољопривреде,
- динамичнији развој индустрије (која ће уз пољопривреду бити основни покретач привредног и укупног развоја општине), а који ће се одвијати у складу са општим смером структурних, организационих и других промена у Републици; будући развој индустрије одвијаће се првенствено кроз валоризацију производних ресурса и диверсификацију постојећих производњи, уз уважавање потреба тржишта и техничко-технолошких иновација, као и кроз развој нових прерађивачких делатности и мањих погона из области агрокомплекса у сеоским насељима општине,
- повећање површина под шумама и ваншумским зеленилом тако да њихове функције (привредна, заштитна, пејсажна, еколошка) дођу до потпунијег изражаја,
- развој мале привреде која, уз приватно предузетништво и самосталне радње, обухвата и широк комплекс делатности које се могу организовати у оквиру постојећих привредних

субјекта / предузећа и у сеоским домаћинствима (разне одгајивачке и прерађивачке делатности),

- комплексна валоризација најзначајнијих природних и створених потенцијала туристичке понуде којом ће се обезбедити услови за развој транзитног, ловног, излетничког и спортско-рекреативног вида туризма; развој ове области ствара значајне могућности запошљавања локалног становништва,
- очекиване активности у области привреде, изградње инфраструктуре и стамбене изградње.
- постојећи потенцијали грађевинарства (традиција, капацитети, квалификована радна снага), као и очекиване активности у области привреде, изградње инфраструктуре и стамбене изградње чине значајне предуслове за бржи развој ове делатности у будућности.

Стратегија заштите - Стратешко опредељење развоја општине Рума у области заштите животне средине усмерено је на реализацију посебних режима заштите просторних целина са значајним природним вредностима (део Обедске баре) и санацију, заштиту и унапређење природних и радом створених вредности животне средине, уз очување аутохтоности овог простора. У циљу заштите природних ресурса, спречиће се њихова даља деградација, што подразумева унапређење комуналне опремљености насеља и туристичких локалитета адекватним водоснабдевањем, посебно водом за пиће, изградњом канализационе мреже за одвођење отпадних вода, изградњом колектора за прикупљање вода из насеља и станица за пречишћавање, увођењем система даљинског грејања и одлагањем комуналног отпада на уређене депоније. При изградњи индустријских и енергетских објеката који загађују животну средину неопходно је дефинисати мере заштите и услове за функционисање предвиђених објеката, без негативног утицаја на околину.

Правила изградње

Радне зоне - Опште пропозиције за обезбеђење просторних услова за изградњу објеката привреде су:

- изградњу вршити у оквиру постојећих или планираних радних зона када су у питању капацитети са већим просторним захтевима,
- изградњу капацитета са истим или сличним захтевима у погледу инфраструктурне опремљености усмеравати у радне зоне насеља,
- изградња капацитета са специфичним локацијским захтевима (потенцијални загађивачи) мора се вршити првенствено у оквиру радних зона које немају некомпатибилне садржаје и уз строго поштовање прописаних мера заштите,
- изградња у оквиру насељског ткива на појединачним локацијама може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла), као и уколико просторне могућности парцеле омогућавају изградњу свих потребних садржаја у складу са прописаним условима и стандардима

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

4.1. ПОЛОЖАЈ , КАРАКТЕРИСТИКЕ. УЛОГА НАСЕЉА И ОДНОС ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ

Катастарска општина Кленак налази се на левој обали реке Саве, од Општине Шабац раздвојена речним током, а од средиша општине, Руме, удаљена 30 km.

Кленак је мало место коме не гравитира ни једно насеље. По положају у општини налази се у јужном делу. Изглед насеља је неправилног и округластог облика чију окосницу чине 3 улице, зракасто трасиране, које се сутицају у центру (Улице Маршала Тита, 23. октобра и Мачванска).

Насеље тангира железничка пруга Рума –Шабац која се протеже правцем северо-исток - југозапад и која даље жељезничким мостом прелази преко Саве до Шапца . Јужно од насеља налази се и траса државног пута I реда (магистралног пута М- 21), која повезије овај део Срема са Мачвом и представља врло фреквентну саобраћајницу. Новим Генералним пројектом предвиђено је измештање ове трасе северно од насеља и тада би требало да део пута који иде јужно од насеља изгубити статус државног пута I реда.

Из напред изнетог може се рећи да насеље Кленак има повољан географски положај у односу на окружење.

4.2. ПОДАЦИ О ПРИРОДНИМ УСЛОВИМА

Катастарска општина и насеље Кленак налазе се на благо заталасаном земљишту алувијалне равни Саве у којој је она оставила доста уздужних удубљења и гредица. Висина гредица на овом терену се креће од 81 m а у удубљењима од 77,5 m. Алувијална раван је прекривена пешчаним слојевима и фином ситном муљевитом прашином. Најниже коте посматране за територију општине Рума налазе се баш на подручју насеља Кленак.

Од типова земљишта на територији катастарске општине су заступљени: чернозем карбонатни (мицеларни) на лесној тераси (38 ha или 0,9%), гајњача (1850 ha или 42,3 %), гајњача са флекама солођа (457 ha или 10.5 %), гајњача осолођена (95 ha или 2,2 %), алувијално забарено земљиште (730 ha или 16,7 %) и солођ (800 ha или 18,3 %). Заједно са воденом површином која износи (396 ha или 9.1 %), катастарска општина Кленак заузима површину од 4366 ha.

За насељено место Кленак, као и за сва насеља румске општине карактеристична је умерено – континентална клима са четири изражена годишња доба. Температура ваздуха се креће од мин у јануару (-6 °C) до максималне у јуну.

Према вредности годишњих честина праваца ветрова и тишина може се закључити да највећу учесталост на овом подручју има источни ветар, затим западни и северозападни а најмању учесталост има јужни ветар.

На подручју наслеђа у широј околини могу се идентификовати две издани, прва фреатска и друга субфреатска које се користе за снабдевање насеља водом. Прва издан је под непосредним утицајем висине нивоа воде у реци Сави. Један део насеља је угрожен од штетног дејства подземних вода, које током године осцилирају између кота 73,60 и 77,60 м НЈМ. Поред тога прва издан се систематски прихрањује од употребљених вода из домаћинстава које се одводе у септичке јаме са упојним бунаром као и од атмосферских падавина. Ова издан се не користи као вода за пиће. Друга (субартерска издан) евидентирана је на подручју села кроз неколико избушених јавних и индивидуалних бунара. Издашност је далеко мања него у првом водоносном слоју. Квалитет воде је задовољавајући.

Насеље има коте терена од 77,5 до 81,00 НЈМ и непосредно се налаже на обалу реке Саве.

Подручје припада зони могућих тектонских померања од 8°МЦС .

Укупна површина К.о. Кленак је 4.366,43 ha од које је 73,78% плодног и 21,27% неплодног земљишта.

Најзначајнија природна добра су комплекси шума и плодно пољопривредно земљиште. Кленак припада реону ратарске производње. На 2.251,73 ha заступљене су аутохтоне климатски хидролошки условљене шуме на потесима *Сенајске баре на Сави*, *Каракуша* и *Грабовачко острво*. Шумски комплекси се налазе на гајњачама (низијска шума храста китњака) и на алувијално – забареном земљишту (шума храста китњака и плантажни засади топола).

Зелене површине у насељу сачињавају следеће категорије : улично зеленило, парковско зеленило, зеленило спацијалне намене и заштитно зеленило.

4.3. СТАНОВНИШТВО

Приликом израде Плана генералне регулације за насеље Кленак коришћени су подаци из Просторног плана општине Рума

Кретање укупног броја становника

Анализа демографских кретања у насељу Кленак извршена је на основу података пописа становништва у периоду 1948.-2002.године.

Насеље	Укупан број становника							Просечна стопа раста	
	1948	1953	1961	1971	1981	1991	2002	1948/02	1981/02
Кленак	2029	2180	2874	3354	3353	3388	3246	0,87	-0,15

Оваква кретања последица су, пре свега одсуства адекватних и усаглашених мера демографске и економске политике у ширим, регионалним оквирима. Насеље Кленак бележи негативан тренд

Механичко кретање становништва

Механичко кретање становништва у периоду 1948.-2002. година на територији општине Рума било је различитог интензитета. Највећи део механичког прилива становништва реализован је у периоду 1948.-1961.година и у периоду 1991.-2002.године.

Табела I – 12: Структура становништва према миграционим обележјима у 2002. години

Насеље	Укупно	Досељено у место сталног становања	Од рођења станује у истом месту становања	Досељено из другог насеља исте општине	Досељено из друге општине републике	Досељено из друге републике државе	Непознато насеље досељења
Кленак	3246	1730	1516	200	1009	508	13

У општини су према подацима из 2002.године заступљене и дневне миграције.

Табела I – 13: Запосленост и дневне миграције

Назив насеља	Укупно запослени	Ради у месту сталног становања	Ради у другом месту	% Укупне популације	
				2002.	1981.
Кленак	583	147	436	13,4	10,9

Кретање броја домаћинстава и просечна величина домаћинства

Укупан број домаћинстава општине у периоду 1948.-2002. година расте по просечној стопи од 1,36%, а просечна величина домаћинстава опада по просечној годишњој стопи од -0,49%.

Табела I – 14: Број и структура домаћинстава У насељу Кленак

Насеље	Број домаћинстава			Просечна вел. домаћинства		Просечна стопа раста величине домаћинства
	1948.	2002	просечна стопа раста	1948.	2002.	
Кленак	514	1096	1,41	3,9	3,0	-0,53

Овакве тенденције последица су раслојавања породице, константног пада наталитета и погоршања старосне структуре популације општине.

Табела I – 15: Структура домаћинстава према броју чланова

Насеље	укупан број	Број чланова домаћинства									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	>=10
Кленак	1096	240	262	191	231	86	64	15	4	1	1

У категорији домаћинстава према извору прихода најбројнија су непољопривредна домаћинства, затим следе пољопривредна и мешовита домаћинства.

Табела I – 16: Структура домаћинстава према извору прихода

Насеље	Укупно	Пољопривредно	Непољопривредно	Мешовито
Кленак	1096	56	1010	30

Старосна структура становништва

Анализа старосне структуре становништва по великим добним групама указује на особине популације у регресији. Учешће старијих добних група у укупној популацији значајно је повећано у односу на претходне развојне периоде.

Табела I – 17: Старосна структура становништва

Насеље	0-19		20-39		40-59		60 и више		Индекс старења
	број	%	број	%	број	%	број	%	
Кленак	761	23,4	818	25,2	883	27,2	784	24,2	1,0

Овакав пораст индекса старења указује на значајно погоршање старосне структуре становништва као основног непосредног развојног фактора.

Образовна структура становништва

Образовна структура становништва анализирана је преко категорије неписменог становништва и према школској спреми.

Табела I – 19: Број неписмених становника

Насеље	Укупно становништво старије од 10 год.	Број неписмених	Учешће становништва старијег од 10 год
Кленак	2913	166	5,70

Економске структуре становништва

Радни контингент сачињавају мушкарци од 15-64 године и жене од 15-59 година.

Табела I – 21: Економска структура становништва

Насеље	Укупно становника	Радни контингент	Активно	Општа стопа активности у %	Искоришћеност радног контингента у%
Кленак	3246	2019	1221	37,6	60,5

Општа стопа активности значајно је повећана у односу на 1981. годину .

Структура активног становништва према основним групама делатности указује на доминантно учешће терцијарног сектора , затим секундарног и примарног.

Табела I – 22: Структура активног становништва

Насеље	Укупно	Примарне	%	Секундарне	%	Терцијарне	%
Кленак	808	204	25,25	203	25,12	401	49,63

Табела I – 23: Лица са личним приходом и издржавана лица

Назив насеља	укупно	активно	издржавано	коэф. ИЗД	лица са личним приходом	у инос.
	60006	26239	22795	0,87	10846	126
Кленак	3246	1221	1370	1,12	643	12

Место насеља у мрежа насеља општине и јавних служби

Насеље Кленак припада примарним сеоским насељима, односно насељима са функцијама на нивоу месне заједнице (локалне заједнице).

Миграциона кретања становништва на овом подручју у периоду од пописа становништва 1991. године до пописа 2002. године, условила су поновни раст просечне величине насеља.

У насељу Кленак (поред Руме, Хртковца, Путинца) је израженија концентрација становништва него у осталим насељима општине

Табела I – 29: Учешће становништва насеља у укупном становништву општине

Насеље	Број становника 2002	% учешћа у популацији општине		
		1981.	1991.	2002.
Кленак	3246	6.0	5.9	5.41 •

• стални пад % учешћа у укупној популацији општине

Такође је вршена анализа промена у густини насељености за исти период. За просторну јединицу је узета катастарска општина.

Табела I – 30: Промене густине насељености
(просторна јединица је катастарска општина)

Катастарска општина	km ²	Густина насељености број ст/km ²			Индекс	
		1981.	1991.	2002.	2002./1981.	2002./1991.
Кленак	4	76	77	73	96	95

Из табеле се види да је за интервал од 20 година у насељу Кленак присутан пораст густине насељености (нешто је мањи задњих година)

Из детаљне анализе размештаја активног становништва по насељима, као и размештаја привредних и друштвених садржаја, може се уочити одређена функционална диференцираност насеља унутар општинске мреже.

4.4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА

Највећи део насеља обухвата становање, индивидуалног карактера, са објектима на засебним парцелама, просечне површине 1500 m². Последица велике површине парцела посредно су имали степен изграђености, чија максимална вредност рачуната за појединачни блок, износи нешто више од 15 %, а минимална се креће испод 5 %, и мала густина насељености рачуната по km² за појединачне блокове. Густина насељености се креће од приближно 73.8 c/ km².

Остали насељски садржаји имају врло мало процентуално учешће. Централни садржаји груписани су у источном делу насеља на сутицању улица Добриле Ракетић, Мачванске и Маршала Тита на простору који је одређен као друштвени центар.

На више пунктова у насељу распоређене су радне површине. Преосталу насељску површину заузимају озелењене површине, воћњаци, деградирано земљиште, а највеће процентуално учешће међу преосталим садржајима имају улични коридори заједно са током потока.

4.5. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ И ОСТАЛЕ АКТИВНОСТИ

Област школства

За потребе основног образовања у насељу се налази зграда **основне школе** коју похађа 258 ученика, распоређених у 16 одељења и две смене. Локација школе је у центру насеља. По бонитету то је старији објект, изграђен од чврстог материјала спратности П+1 (приземље + поткровље). Зграда располаже квадратом простора од 630 m², распоређених на 8 учионица, наставничку канцеларију, канцеларију рачуновође, канцеларију педагога школе и канцеларију секретара и директора. На објекту су неопходни радови на адаптацији.

У кругу школског дворишта налази се зграда предшколске установе коју похађају два одељења, физкултурна сала квадратуре 500 m² и спортски терен квадратуре 600m².

Област здравствене заштите

За потребе службе здравствене заштите се користи објект изграђен осамдесетих година у Мачванској улици у центру насеља У оквиру ове установе су заступљене стоматолошка и служба опште праксе.

Област културе, спорта и рекреације

Основне садржаје из области културе прихвата простор дома културе у оквиру ког се налази библиотека и сала у којој се организују остали јавни скупови.

Поред културних садржаја у објекту дома културе смештене су просторије удружења ловаца и фудбалског клуба. Објект је грађен 1950. године, стабилан је, али су неопходни радови на адаптацији

Спорт и рекреација

Просторни услови за одвијање спорта и рекреације нису најповољнији. У насељу постоји једно фудбалско игралиште, травнато, стандардних димензија, ограђено али без гледалишта и без пратећег објекта. Фудбалери имају на располагању део простора дома културе које користе као свлачионице а ти користе и санитарни простор. Осим овог простора уз школу се налази и игралиште за рукомет. У току летњих месеци приобаље Саве се користи за купање, одмор и рекреацију, али уређених површина нема.

Социјална заштита

Једини организовани облик социјалне заштите је боравак деце предшколског узраста, за чије потребе се користи простор у оквиру школског објекта.

Остале активности

У домену осталих активности анализирају се садржаји из категорије управно административних делатности. Месна канцеларија, месна заједница и пошта смештене су у објекту дома културе.

4.6. ПРИВРЕДА

Пољопривреда је најзаступљенији вид привреде у насељу и она је оријентисана на ратарску и сточарску производњу, нешто мање воћарску. Пољопривредна производња се одвија у оквиру индивидуалних домаћинстава и у оквиру Д.О.О. *Полет* Хртковци.

Атар Кленка карактерише веома ниска заступљеност обрадивих површина, висок степен шумовитости и велике површине неплодног земљишта. Готово целокупна површина обрадивог земљишта је у приватном власништву, док су шуме које покривају половину територије атара у друштвеном власништву.

Стоچارска производња се одвија искључиво у оквиру приватног сектора у оквиру насељске територије.

Воћарска производња се одвија на друштвеном и индивидуалном сектору.

У атару Кленка налазе се три шуме: Каракуша, Грабовачко острво и Синајске баре на Сави. Шуме Грабовачко острво и Синајске баре на Сави плави вода. Све шуме се мање више интензивно користе за производњу дрвне масе која се употребљава за добијање техничке угловине, целулозног и огревног дрвета.

Трговинска делатност је заступљена у оквиру продавница мешовите робе.

Угоститељство је заступљено у оквиру индивидуалног сектора и чине га мањи угоститељски објекти типа кафића – кафане и објект кафе – ресторан на плажи.

Занатство се одвија у оквиру индивидуалног сектора и регистровано је више занатских радњи.

4.7. ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

Саобраћај - Превоз робе и путника у и из насеља Кленак одвија се друмским и железничким саобраћајем.

Друмски транзитни саобраћај се обавља преко државног пута I реда, односно магистралног пута М – 21 који пролази кроз атар Кленка у правцу североисток – југозапад . Путни правац М-21 има и значајну улогу у повезивању Војводине са осталим деловима наше државе, као и са Федерацијом БиХ и Републиком Хрватском, државама у окружењу.

Саобраћајну мрежу у Кленку чине и локални путеви који се из насеља укључују на магистрални пут М – 21 и саобраћајнице у улицама. Како су све ове саобраћајнице грађене између 70- тих и 80 – тих година прошлог века и од тада на њима је вршено само најнужније одржавање, њихово стање није задовољавајуће. Било би потребно обновити хабајући слој асфалт – бетона, нивелисати банке и прочистити атмосферске канале. На неколико локација уопште не постоји израђена никаква саобраћајна инфраструктура, па ју је неопходно изградити.

Железнички саобраћај се одвија преко железничке једноколосечне неелектрифициране пруге бр. 52 Рума - Шабац - распутница Д.Борина - Држ.граница, која се одваја из станице Рума а пресеца јужну територију насеља. Према објави УИС 700 железничка пруга спада у категорију ДЗ, са дозвољеном масом по осовини 22,5 t и масом по дужном метру 7,2 t/m. Железничка пруга је пројектована и изведена за пруге од 80 km/h. У границама обухваћеним планом налази се железничко стајалиште Кленак у km 28 + 900 које је у функцији обављања путничког саобраћаја.

Водовод - Насеље Кленак још увек није прикључено на регионални водовод. Снабдевање насеља водом врши се са бунара којим се црпи вода из субатерске издани.

Канализациона мрежа не постоји у насељу и углавном се користе упојни бунари - септичке јаме.

Атмосферска канализација - Углавном је заступљена отворена каналска мрежа, којом се вода одводи до реципијента – реке Саве

Електромрежа - Снабдевање насеља електричном енергијом реализовано је преко 10 ТС укупне снаге 2210 kVA. Насеље броји 1250 купаца електричне енергије, од чега су у категорији *широка потрошња – домаћинство* 1165 купаца, а остали су у категорији *остала потрошња на 0.4. kV.*

ТТ мрежа - У насељу Кленак инсталисана је АТЦ ИСКРА 500 А /1000 капацитета 516 телефонских прикључака од којих је 384 двојничких бројева и 192 директна броја. Везе ове АТЦ са комутационим центром у Руми је изведена оптичким каблом. Приступна ТТ мрежа је капацитета 1400 уводних пари, грађена је кабловима типа ТК оов, ТК 10 и ТК 32 п. Изводи су спољни на дрвеним тт упориштим 50 x 2 и 100 x 2 парица. Разводна мрежа је надземна грађена кабловима типа ТК 33У по дрвеним тт упориштима. Преплатничка мрежа је изграђена 1986. године.

Гасна мрежа - Насеље Кленак се снабдева гасом од ГМРС *Никинци* преко МРС *Кленак* која је лоцирана у северо – источном делу насеља. Предходних година изграђена је мрежа средњег притиска од Платичева до Кленка и Мерно – регулациона станица (МРС). Дистрибутивна мрежа у насељу Кленак је такође изведена и ускоро ће велики број потрошача бити прикључен на њу.

4.8. ЗАШТИТНА ПОДРУЧЈА

Према **условима Завода за заштиту природе** на предметном простору нема природних добара обухваћених просторном заштитом.

Станиште природних реткости, које представљају станишта угрожених биљних и животињских врста заштићених према *Уредби о заштити природних реткости (Сл. Гл. РС бр. 50/93) забрањено је уништавати или угрожавати. О овим врстама стара се Завод за заштиту природе Србије. Станиште природних реткости представља шума Каракуша са ловиштем, која се налази на простору између Кленка

и Платичева. Концепт заштите подразумева очување природних и мешовитих шумских екосистема који представљају станиште ретке и угрожене фауне.

Река Сава представља природни еколошки коридор од међународног значаја, који је саставни део Паневропске еколошке мреже и истовремено представља станиште насељено биљним и животињским врстама међу којима су многе заштићене као природне реткости. Еколошки и зелени коридори повезују просторне јединице изолованих природних станишта.

4.9. КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

Судбина овог насеља и трајање живота у њему одређивала је близина Саве и погодан прелаз преко реке, што показују и бројни археолошки налази. На локалитету Ацине њиве људи су живели у млађе камено и гвоздено доба, па и за време Римљана. На месту Брајково сачувани су остаци насеља и гробаља из бакарног доба. Римска пољопривредна добра налазила су се на местима Мишар и Мишарске ливаде, а локалитети Леје и Селиште припадају касно античком периоду. Остатака из средњег века има на потесу селиште, Мишарске ливаде и Турско гробље.

По ослобођењу од Турака, када су становници Кленка хтели да се врате у своје домове, затекли су тамо мајуре немачких заповедника Шапца који су спречавали људе да поново дођу до своје земље. По попису из 1736. године село је имало 26 породичних старешина, 39 јутара ораница и 23 јутра сенокосних ливада.

У време новог аустротурског рата 1916- 18 године становништво је трпело велике терете аустријске војске, а након мира у Београду насиље је чинила српска милиција. У то време је и била епидемија куге од које је умрло 87 људи. Прелазак трговаца у Срем био је дозвољен само код Земуна, Кленка и Митровице.

Године 1756. село је имало 60 кућа а почетком 19 века село је имало 140 од које је умрло 87 људи. Прелазак трговаца у срем био је дозвољен само код Земуна, Кленка и Митровице.

Године 1756. село је имало 60 кућа а почетком 19 века село је имало 140 домаћинстава са 744 чланова

Почетком 20. века саграђена је пруга Рума – Кленак. У то време су биле неповољне прилике за пољопривредне раднике, што је значило много посла, уз ниску надницу. Сељачка задруга је имала 11 чланова и они су користили заједнички посед.

У лето 1914. године Кленак је страховито страдао од мађарских војника који су пљачкали, хапсили и мучили становништво. Угледнији Срби су отрани у Петворорадин. Мушкарце од 14 година па надаље око 300 душа затворили су у цркву одакле су их водили на стрељање.

Прешавши у контраофанзиву српска војска се задржала у Кленку од 6 – 14 септембра 1914. године. После њиховог одласка у Кленак је дошла казнена експедиција и целокупно становништво отерала у интернацију. Село је опљачкано, све српске куће су спаљене, а велика православна црква је срушена до темеља. Народ је пуштен кућама 1917. године и вратио се у опустошено село.

По попису из 1931. године село је имало 1752 становника Срба и 220 Немаца.

У борби против фашизма село је дало 49 бораца и 33 цивилне жртве о чему сведочи спомен плоча у селу. У селу је постављено и авионско крило као спомен храбрим авијатичарима 112. ловачког и 442. јуришног пука који су се бирили на Сремском фронту.

Преглед добара по категоријама и врстама

Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту:

а) Сакрални објекти

- 1) **Српска православна црква преноса моштију Св, Николе (Маршала Тита 13)**

Земљишно књижни подаци о власништву не постоје. Црква у Кленку је изведена према нацртима Момира Корунковића 1935. године. Према подацима неведеним у литератури, храм је посвећен успењу богородице, док локално становништво признаје Пренос моштију Св, Николе као храмовну славу.

б) Објекти грађанске архитектуре

1) Парохијски дом, Улица М.Тита бр. 13.

Зграда парохијског дома јер подигнута као слободностојећи приземни објекат на истој парцели као и црква. Главна улична фасада је постављена на регулациону линију улице Маршала Тита. Претпоставља се да је грађен крајем XIX века.

2) Објекат у Улици М. Тита бр. 2. / станови радника шумске секције /

Зграда шумског газдинства је подигнута вероватно крајем XIX века. и постављена је на регулациону линију Улице Маршала Тита.

3) Објекат у улици Маршала Тита бр.4 - / станови радника шумске секције

За потребе шумског газдинства у Кленку подигнут је још један објекат који се унеколико разликује од предходног. То је приземна грађевина нешто увучена у односу на уличну регулацију.

4) Објекат у улици Маршала Тита бр. 14 - Станови са више власника.

Према усмено добијеним подацима, објекат је првобитно зидан за потребе царинарнице *цолонта* како су је мештани звали. Након тога, објекат је коришћен за потребе месне поште и школе да би потом био адаптиран у општинске станове.Зграда старе поште је приземна слободностојећа грађевина постављена на регулациону линију улице. Због лошег одржавања објекат је делимично девастиран тако да су његов историјат и првобитна намена били пресудни за евиденцију.

5) Објекат у Мачванској улици бр. 4. / некадашња стара школа и учитељски станови /

Власник је Милорад Јовановић – учитељ у пензији.

Зграда старе школе је подигнута 1876 године и састојала се из две учионице од којих је једна била адаптирана у учитељски стан.

6) Објекат у улици 23. октобра бр.1.

Власник је Предраг Ђукић. Према усменом сведочењу власника објекат је подигнут 1927. године. То је приземна грађевина постављена дужом страном на уличну регулацију

б/ Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

- **Спомен плоча палим борцима и жртвама фашистичког терора у подножју споменика *Крило***
- **Споменик *Крило* постављен у центру села преко пута зграде основне школе**
- **Споменик стрељаним борцима и родољубима на *Шицари***

в/ Археолошки локалитети:

- Потес ***СЕЛИШТЕ***
- Локалитет ***СЕЛИШТЕ*** потес ***ГРАБОВАЧКИ ДРУМ***

4.10. ОЦЕНА СТАЊА И РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

Насеље Кленак има повољан географски положај у односу на суседни општински центар Шабац коме и гравитира и од кога га дели само река Сава. У односу на општински центар Руму је знатно удаљен (37 km) што представља потешкоће у неопходној комуникацији са општинским службама.

Геосаобраћајни положај насеља има велике погодности и позитиван утицај на његов будући развој. Преко територије катастарске општине Кленак пролази државни пут I реда (Магистрални пут М- 21), који повезује Румску општину са суседном општином (Шабац) и даље са другим општинама у Србији и железничка пруга Рума – Шабац – Државна граница која се користи за превоз робе и путника.

Географски положај Кленка на обали реке је природна положајна предност која уз еколошко пејзажне вредности садржи и изузетно повољне услове за привредни и туристички развој.

Обзиром да катастарска општина има велике површине неплодног и земљишта слабог квалитета, развој мале привреде на том простору , односно ангажовање већих површина за радну зону неће негативно утицати на развој пољопривреде.

Изградња пословних објеката и мањих индустријских капацитета а самим тим и стварањем услова за отварање нових радних места, требало би да заустави иселјавање становника, поспеши природни прираштај и развој насељских функција на виши квалитет живљења.

Инфраструктурна опремљеност насеља није на завидном нивоу па је стога неопходно реконструисати постојећу инфраструктурну мрежу и обезбедити довољан капацитете неопходне за развој насеља.

5. ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА СА ОСНОВНИМ ПРОГРАМСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА

Основни циљ израде планског документа је да се на квалитетан начин изврши анализа и валоризација постојећег стања, да се преиспитају просторне и друге могућности за развој и унапређење начина живљења у складу са временом и савременим потребама а да се при томе не наруше природне и радом створене вредности.

Циљеви:

- дефинисање просторне организације насеља којом се стварају квалитетнији животни услови;
- очување природних и створених вредности насеља;
- стварање нових вредности;
- очување животне средине као и суседних насеља и региона уопште;
- усклађивање инфраструктурних водова, саобраћајних токова и уопште уређење јавног грађевинског земљишта.

Циљеве је могуће остварити само на реалним основама и могућностима простора (природних и створених вредности), а све према потребама МЗ и општине као и према потребама појединачних субјеката у циљу бољег друштвено економског и привредног развоја насеља. Важан фактор у остваривању постављених циљева просторног развоја и

уређења насеља је успостављање континуитета су претходно израђеном документацијом која је преиспитана и у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. Лист општина Срема бр.23/03) као и усаглашавање планираних садржаја са условима надлежних органа и организација.

6 . КОНЦЕПТ ПЛАНА

Концепт плана условљен је затеченим стањем на терену, природним карактеристикама терена, традиционалним начином живљења у овом региону као и потребама савременог живота са тежњом да се брже и ефикасније дође до простора за нове инвестиције и нове програме који ће развити привреду на виши ниво.

Планирана граница грађевинског реона обухвата површину од 398.65 ha што представља поваћање површине за 83.65 ha у односу на Урбанистички план из 1988 године,

Планом није предвиђено повећање простора за индивидуално становање, јер насеље бележи негативну стопу природног прираштаја.

Повећање грађевинског реона уследило је због повећаних потреба за већим простором за радну зону, обзиром да у овом насељу, које је углавном било аграрног карактера, осим задруге и шумарије нису ни постојале друге веће радне површине. Потенцијал овог насеља за развој *мале привреде* је близина Шапца, као великог центра индустријске производње и близина државног пута I реда (магистралног пута М - 21) који омогућује брз и ефикасан приступ локацијама.

Овим планом предвиђено је формирање насељске плаже уз обалу Саве , чиме ће се поспешити развој туризма.

Целокупна територија насеља подељена је на зоне или блокове за изградњу са преовлађујућим наменама које су међусобно повезане саобраћајном мрежом. Углавном се задржава постојећа , неправилна шема улица чију окосницу чине улице 3 улице, зракасто трасиране (Улице Маршала Тита, 23. октобра и Мачванска), које се сутицају у центру насеља. Новоформирани блокови који су намењени за радну зону раздвојени су примарним саобраћајницама које се уклапају у постојећу мрежу.

У деловима простора у којима су према плану заштите непокретних културних добара утврђене посебне мере заштите, изградњу објеката је неопходно ускладити са овим мерама.

7 . ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

7.1. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА *ЈАВНО* И *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Територија која је обухваћена планом генералне регулације на основу члана 67. Закона о планирању и изградњи одређује се као грађевинско земљиште. Грађевинско земљиште се према 68, 69 и 70 истог закона дели на:

ЈАВНО грађевинско земљиште је земљиште у државној својини, корисник Општина Рума , МЗ Кленак .ЈВП *Војводина воде* и ЈП *Србија шуме *. Ово земљиште чине улице, трг, а такође и простор на коме се налазе објекти који имају намене јавног карактера и јавног и општег интереса у складу са чланом 20, став 1. и 4. Закона о експропријацији (Сл. Лист РС број 53/95), део обале реке Саве, насип, и велике површине под шумама уз обалу. Објекти јавне намене су комплекс основне школе , месна заједница - дом културе, затим дом здравља , хумано гробље, пијаца, депонија, сточно гробље и зелене површине.

ОСТАЛО грађевинско земљиште сачињавају све остале површине у обухвату плана које нису одређене као *јавно* земљиште, а могу бити свих облика власништва на земљишту (приватно или друштвено).

Следи списак парцела *јавног* грађевинског земљишта :

јавно грађевинско земљиште	Намена земљишта
272, 1061, 1566, 2150 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163/1, 2163/2, 2164, 2165, 2166, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179/1, 2179/2, 2180/1, 2180/2, 2180/3, 2181, 2182, 2183, 2184/1, 2184/2, 6026, 6041, 6043, 6046, 6047, 6051	улице, летњи путеви у оквиру грађевинског реона (делови будућих улица)
1764, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 6025	железнички појас
40/1, 40/2, 332, 535, 650, 773 910, 912, 917, 1105,	површине под јавним објектима, зелене површине
2135	Канали
2185, 2133/2, 2134/1, 2134/3, 2083, 2084, 2081/2, 2086/2,	насип
932, 933, 934, 935. 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 444, 945, 946, 947, 948, 949, 950 , 1062, 1082, 1083,	шуме

7.2. ПРЕОВЛАЂУЈУЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Просторном концепцијом планира се формирање целина или зона са преовлађујућом наменом у зависности од планираног начина коришћења.

Овим планом предвиђене су:

1. Централна зона
2. Зона становања
3. Радна зона са становањем
4. Радна зона
5. Спортско – рекреативна зона
6. Парковска зона
7. Зона заштитног зеленила
8. Зона гробља
9. Зона комуналних садржаја (сточно гробље, депонија, пречистач, водозахват)
10. Зона железничке станице
11. Површине под габаритима улица, насипом и под каналском мрежом у насељу

Биланс површина у обухвату плана

Зона	постојеће стање	планирано
проценат %)	П (ha)	П (ha) (
Централна зона 1.93	1.86	7.72
Зона становања - 54.23	223.58	216.18
Радна зона са становањем 6.68	-	26.64
Радна зона 11.56	5.60	46 08
Комплекс цркве	0.22	-
Школски комплекс	0.92	-
Спортско – рекреативна зона 2.49	1.10	9.91
Парковска зона 0.50	1.46	1.97
Зона заштитног зеленила 3.47	20.80	13.84
Расадник	7.82	-
Воћњак	1.48	-
Зона гробља – 0.63	2.52	2.52
Зона комуналних садржаја (сточно гробље, депонија, пречистач, водозахват)	-	-

Зона железничке станице 0.41	1.64	1.64
Површине под габаритима улица насипом и под каналском мрежом 18.10	46.00	72,15
УКУПНО: 100 %	315.00	398.65

1. Централна зона

Предложена централна зона заузима 7,72 ha и сведена је на блокове у најужем центру где су већ сконцентрисане основне централне функције насеља.

У самом центру је у преходном периоду изграђен фонд објеката друштвених делатности, друштвеног стандарда, као и осталих делатности. Зона центра је проширена у односу на зону дефинисану предходним планом, како би се резервисао простор за нове и проширење постојећих централних садржаја.

Поред постојећих објеката у центру, биће омогућена изградња, доградња, надградња, реконструкција или адаптација објеката за потребе управе, информисања, стручних служби, финансиских и сродних услуга, пословања, политичких, верских и других органа и организација итд.

Изградња вишепородичног становања такође је могућа у централној зони. Опредељење ће зависити од конкретних реалних потреба и инвестиционих могућности друштвене заједнице или приватних инвеститора и то на парцелама које морају да задовоље одређене услове.

Разрада Плана генералне регулације ће се вршити регулационим планом за Централну зону насеља.

2. Зона становања

Зони становања припадају углавном простори са претежно индивидуалним становањем који су имали исту намену и у предходном плану.

У зони становања разликујемо:

1) ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ у разним видовима:

а) чисто становање (непољопривредно);

б) становање са заступљеном пољопривредном производњом

в) породично становање са заступљеним пословањем (мешовито становање). Видови пословања који се могу одвијати на парцели су искључиво намене и капацитети који ни на који начин не угрожавају становање (трговина, услужно занатство, угоститељство и сл.)

2) ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ у посебним зонама одређеним плановима разраде или у зонама породичног становања на појединим парцелама које могу да задовоље прописане услове и нормативе.

3. Радна зона са становањем

Ова зона планирана је у југоисточном делу насеља, заузима око 26,64 ha, повезана је са зоном становања и планираном радном зоном а чини прелаз између становања и радне зоне. На парцелама се планира одвијање таквих активности (углавном терцијарне делатности и занатска производња) које не угрожавају становање.

4. Радна зона

Радна зона је предвиђена у југоисточном делу насеља северо - западно од државног пута I реда (Магистралног пута М-21). Ова зона обухвата површину од 40.54 ha и углавном је намењена за обављање разноврсних радних активности које према Закону о заштити животне средине нису одређене као загађивачи (активности које производе прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце и које директно загађују животну средину, воду ваздух и земљиште). Првенствено радна зона је намењена привредним активностима, односно таквим делатностима као што су индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе немогу бити лоцирани у оквиру других насељских структура.

Делатности се могу одвијати у оквиру постојеће парцеле, могуће је вршити деобу перцела и могуће је укрупњавање две или више парцела.

Саобраћајно повезивање радне зоне је преко сервисне саобраћајнице чија је траса планирана паралелно са магистралним путем, са којим остварује везу преко постојећих прикључака. Саобраћајнице које ће се градити у овој зони предвиђене су за тешки теретни саобраћај.

Радна зона превиђена је на још три локације у насељу: уз железничку станицу на површини од 0,63 ha и у североисточном делу насеља (постојећа локација), чији је власник ДОО *Полет* Хртковци, величине 2,11 ha и простор који користи Шумско газдинство јужно од пруге површине 2.8 ha. Све три локације предвиђене су за терцијарне делатности јер се налазе у блиском окружењу са становањем.

5. Спортско – рекреативна зона

Спортско рекреативна зона планирана је уз обалу реке Саве у западном делу насеља, где се поред рекреације на води могу одвијати и други видови рекреације у зависности од потреба и расположивог простора.

Постојећа локација - фудбалско игралиште се задржава.

Спортско – рекреативна активност може бити заступљена и у оквиру осталих зелених површина где се уређују терени јавног карактера.

6. Парковска зона односно зона зелених површина

Овим планом предвиђено је неколико зона у којима ће се формирати зелене парковске површине. Те површине су незнатне у односу на грађевински реон насеља, али их можемо сматрати задовољавајућим обзиром на специфичност насеља, формираног уз обалу реке, које има у окружењу велике површине под шумама.

7. Зона заштитног зеленила

Ова зона треба да буде заступљена на више локација у насељу и служи као тампон раздвајања зона различитих намена, које потенцијално могу негативно да делују једна на другу. Овим планом предвиђено је да та зона буде минималне ширине од 20 - 40 m, а она ће се повећавати зависно од конкретне намене на суседним парцелама што ће бити ближе дефинисамо Планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом разраде локације.

8. Зона гробља

Локација старог гробља је у средишту насеља без могућности даљег ширења. Коришћење ове локације биће до потуне гробних места.

Нова локација, обрађена Урбанистичким пројектом као планским актом је у североисточном делу насеља, уз границу грађевинског реона.

9. Зоне комуналних садржаја

Зона водозахвата - Насеље Кленак је једно од насеља који није прикључено на регионални водовод * Источни Срем*. Водоснабдевање насеља реализује се из бунара који користи субартерску воду а чија локација се налази у оквиру грађевинског реона. Зона водозахвата обухвата појас непосредне заштите изворишта величине 10 x 10 m.

Зона пречистача отпадних и фекалних вода за насеље - Ова зона планирана је југозападно од насеља уз реку Саву као реципијент, у брањеном делу / иза насипа). Локација је условно одређена, јер нија рађена студуја, којом би се одредила најповољнија локација. Због тога су могућа и друга решења уколико се покажу као боља.

Зона насељске депоније отпада - Ово је постојећа локација у атару, јужно од насеља. Ова локација остаје и даље до изградње регионалне депоније. Тада је у плану да се простор рекултивише и озелени.

Зона насељске сточне јаме - налази се такође у атару јужно од насеља, уз постојећу депонију. Ова локација се задржава.

11. Зона железничке станице

Налази се у јужном делу насеља, поред железничка пруге Рума - Шабац - распутница Д.Борина - Држ. Граница, у којој се налази низ објеката саграђених за потребе железнице.

12. Површине под габаритима улица, насипом и каналском мрежом у насељу

Овом зоном обухваћен је простор између регулационих линија улица, постојећих и планираних и простор каналских појаса водотокова у оквиру грађевинског реона.

7.3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА БЛОВЕ ПРЕМА ПРЕОВЛАЂУЈУЋИМ НАМЕНАМА

Да би се успоставио континуитет у спровођењу основних просторних решења из Плана генералне регулације потребно је извршити њихову територијализацију на поједине просторне целине, које ће бити предмет даље урбанистичке разраде. У том смислу целокупна територија насеља је подељена на територијалне целине - блокове који су нумерисани и за сваки блок се дају упутства која ће ближе одредити његову разраду. Нумерација блокова у зонама које представљају постојеће стање је преузета из предходног плана. Нови блокови, предвиђени овим планом, добили су нове ознаке усклађене са предходним.

БЛОК 1.

Намена блока : заштитно зеленило, плажа;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, План детаљне регулације за сложеније садржаје;

БЛОК 2.

Намена блока : заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације;

БЛОК 3.

Намена блока : централна зона, породично становање, спортско – рекреативне површине;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за централну зону; План генералне регулације, Урбанистички пројекат за сложеније садржаје;

БЛОК 4.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације (због одвајања јавног од осталог грађевинског земљишта);

БЛОК 5.

Намена блока : гробље, паркови, скверови;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : УПР *Ново гробље Кленак* (план рађен према предходном закону, преиспитан у складу са новим законом);

БЛОК 6.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 7.

Намена блока : Радна зона (задржава се намена из предходног плана), породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје или план детаљне регулације уколико буде неопходно формирање јавног земљишта;

БЛОК 8.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 9.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 10.

Намена блока : мањи део централна зона, већи део породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за централну зону; План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 11.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 12.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 13.

Намена блока : Постојеће гробље, породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 14.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 15.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :
План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 16.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :
План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 17.

Намена блока : централна зона, породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за централну зону; План генералне регулације. УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 18.

Намена блока : плажа;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, План детаљне регулације за сложеније садржаје;

БЛОК 19.

Намена блока : Породично становање ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 20.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 21.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 22.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 23.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 24.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 25.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 26.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 27.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 28.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 29.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 30.

Намена блока : Радна зона, пијаца;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје или план детаљне регулације уколико буде неопходно формирање јавног земљишта;

БЛОК 31.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације за изградњу објеката уз локални пут, план детаљне регулације за одвајање дела радне зоне (Блок 38), УПР за сложеније садржаје;

БЛОК 32.

Намена блока : Породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације за изградњу објеката уз локални пут, план детаљне регулације за одвајање дела улице у западном делу блока, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 33.

Намена блока : радна зона, породично становање и заштитно зеленило ;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 34.

Намена блока : Породично становање;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за препарцелацију и сложеније садржаје;

БЛОК 35.

Намена блока : Породично становање;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта.

БЛОК 36.

Намена блока : Радна зона са становањем;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта (проширење улице).

БЛОК 37.

Намена блока : Радна зона са становањем;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта (проширење улице);

БЛОК 38.

Намена блока : Радна зона;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта (формирање сервисне саобраћајнице уз магистрални пут и индустријске улице у североисточном делу блока).

БЛОК 39.

Намена блока : Радна зона
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта (формирање сервисне саобраћајнице уз магистрални пут и индустријске улице у југозападном делу блока).

БЛОК 40.

Намена блока : Радна зона
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта (формирање сервисне саобраћајнице уз магистрални пут)

7.4. БЛИЖЕ ОДРЕДБЕ О ПОСТРОЈЕЊИМА, ОБЈЕКТИМА И МРЕЖИ: САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА

Саобраћајна мрежа

Дугорочним плановима Републичке дирекције за путеве, на територији насељеног места Кленак предвиђена је изградња дела трасе новог државног пута првог реда (магистралног пута М-21) која још увек није детаљно утврђена.

До даљњег заджава се постојећа траса магистралног пута који пролази југоисточно од насеља. Улица Маршала Тита спаја постојећи центар насеља са железничком станицом а даље са магистралним путем а правац јој је север – југ. Преко улице 23. октобра такође се остварује веза центра са магистралним путем. Ове улице чине окосницу саобраћајне шеме насеља на коју се надовезују постојеће улице чији се коридори задржавају. Унутар постојећег језгра насеља планирана је изградња нових улица, како би се омогућило будућим објектима приступ на јавни пут, а самим тим и извршило погушћавање у зонама становања.

У радним зонама формирани су само основни саобраћајни правци, док ће се секундарна саобраћајна мрежа ближе дефинисати кроз планове разраде.

Ширине улица планиране су у зависности од намене. У индустријским зонама минимална ширина улица је 16 m док у стамбеним зонама она износи 12 m.

Постојеће улице у стамбеним зонама, које су мање ширине, се задржавају, јер је због изграђености великог броја објеката немогуће извршити проширење коридора.

У свим улицама предвиђена је изградња обостраног тротоара минималне ширине 1.5m.

У уличном делу неопходно је ефикасно решити одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина и пешачких комуникација проширењем или изградњом дела нове отворене атмосферске канализације. За централни део насеља предвиђена је затворена канализациона мрежа.

За успешно функционисање саобраћајног систем у насељу, посебно у Централној зони, потребно је између осталог обезбедити одговарајући простор за мирујући саобраћај односно паркирање. У уличном јавном простору право паркирања ће бити опште, према расположивом броју паркинг места, изузетно с могућношћу резервације за потребе и на начин како то локална управа утврди.

Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа

Плановима Електровојводине предвиђено је прилагођавање постојећег далековода 10kV Платичево – Кленак и свих трафостаница у насељу за рад на 20 kV напону.

Да би се обезбедило снабдевање електричном енергијом будућих пословних објеката дуж магистралног пута, потребно је изградити потребан број СТС типа ЕВ -3 20/0.4 kV и одговарајући прикључни вод 20 kV.

У свим будућим улицама је потребно предвидети коридор ширине 1.5 m мин за изградњу потребних електроенергетских водова (нисконапонских и мешовитих 20 и 0.4 kV) и локације за будуће трафостанице.

Гасна мрежа

За потребе нових зона, стамбених, пословних и радних , предвиђена је доградња постојеће гасне мреже према условима Предузећа *ГАС – РУМА* Рума .

ТТ инфраструктура

Због старости и недовољног капацитета Телеком Србија Извршна јединица „ Сремска Митровица“ планира замену постојеће АТЦ новом АТЦ типа МСАН чији ће капацитет задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Нова АТЦ је дигитална, неће подржавати двојничке бројеве и омогућиће приступ најсавременијим услугама из области телекомуникација. Такође се планира изградња нове претплатничке мреже која ће бити капацитета 19000 уводних пари, што ће задовољити потребе за телефонским прикључцима у дужем временском периоду. Изводи у новој претплатничкој мрежи биће спољни на бетонским тт упориштима капацитета 10 x 2. Разводна мрежа се задржава надземно.

Изградњом антенских система и базних станица мобилне телефоније, омогућити рад овог система телекомуникација на целом планском подручју.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала изградити кабловски дистрибутивни систем (КДС).

Комунална инфраструктура Водовод

Коначно и трајно решење проблема водоснабдевања насеља Кленак је прикључење на регионални водовод Источни Срем.

Технолошке потребе за водом нових радних зона морају се обезбедити из сопствених бунара.

За комплекс Радне зоне могуће је обезбедити заједничко снабдевање водом изградњом извора (бунара) на локацији која ће бити одређена планом разраде конкретне зоне.

Канализација отпадних вода

- Фекална канализација и канализација технолошких вода

Овим планом предвиђена је изградња канализационе мреже за цело насеље и изградња пречистача отпадних вода УПВО. Пречишћене воде би се испуштале у реку Саву само након потпуног пречишћавања, тако да концетрација појединих загађујућих материја у пречишћеној води (ефлуенту) задовољава прописане услове.

Код домаћинстава која се баве интензивном сточарском производњом, претежно узгојом свиња појављују се знатне количине употребљене воде – осоке. Осоку треба прихватити у водонепропусне септичке базене (осошаре), одакле ће се транспортовати и испуштати на обрадиве пољопривредне површине као допунска мера ђубрења.

За специфичне технологије које избацују воде са већим степеном загађења неопходно је условити примарно пречишћавање пре испуштања у канализациони систем.

За објекте типа бензинске пумпе, одређене производње, кланице, одвођење отпадних и употребљених вода решити септичком јамом одговарајућег капацитета и начина израде. Пројектном документацијом предвидети одговарајући примарни третман пречишћавања отпадних вода из објекта. Параметри за димензионисање примарног третмана, осим хидрауличких морају бити и показатељи биолошког оптерећења отпадних и употребљених вода. Степен пречишћене воде мора задовољити услове за упуштање третиране воде у одговарајући реципијент.

За специфичне технологије које избацују воде са већим степеном загађења неопходно је условити примарно пречишћавање пре испуштања у канализациони систем.

- **Атмосферска канализација**

Атмосферска канализација планирана је у свим улицама у виду међусобно повезаних отворених канала, који ће спроводити воду до уређених испуста преко којих ће вода испуштати у реку Саву.

Атмосферске, и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара другој класи воде могу се без пречишћавања одвести у мелиорационе канале или друге отворене канале уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде за зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа и сл.) пре испуста у атмосферску канализацију предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0.1 mg/l а суспендованих материја од 35 mg/l.

Депонивање отпада

Овим планом предвиђено је повезивање на регионалну депонију и санирање постојеће депоније која се налази у јужном насеља.

До реализације пројекта регионалне депоније, задржава се постојећа, с тим да се испоштује бар минимум услова који је предвиђен Правилником, како не би дошло до расејавања отпадног материјала по околини.

Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.

8. ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ

Од посебних услова прибављени су Услови Министарства одбране Србије и Црне Горе. (2287 -5 од 30.07. 2007 године), Општи и посебни санитарни услови Покрајинског секретаријата за здравство и социјалну политику (107/53-05538/2007-05) од 30. 07. 2007. године и Услови заштите природе Завода за заштиту природе Србије број 03 – 631 од 30.07. 2007. године, Услови ЈП *Железнице Србије* (102/07 -2334 од 31. 07. 2007. године).

8.1 МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРЕМА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА НАДЛЕЖНИХ ОРГАНА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Према **Условима Министарства одбране** нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. Према Концепту плана, предложеном грађевинском реону насеља, два прилаза (простор ширине око 500 м), који се користе за потребе система одбране као скелска места прелаза на обали реке Саве, налазе се непосредно ван северне и јужне границе грађевинског реона насеља, односно нису обухваћена границом Плана генералне регулације насеља Кленак.

Према условима **Покрајинског секретаријата за здравство** а у складу са Законом о санитарном надзору (Сл. Лист РС , бр. 125/ 04) одређена је врста објекта који су у надлежности санитарне инспекције: То су објекти у којима се обавља :

- здравствена делатност

- делатност производње и промета животних намирница и предмета опште употребе
- делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће
- угоститељска делатност
- делатност пружања услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедецинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже,
- делатност социјалне заштите
- васпитно образовна делатност
- делатност културе, физичке културе, спорта и рекреације,
- делатност јавног саобраћаја и
- други објекти одређени законом.

Ближи услови за ове објекте регулисани су посебним законима и правилницима из појединих области.

Према **условима Завода за заштиту природе** на предметном простору морају се предузимати мере заштите обалног појаса.

Заштита биодиверзитета урбаних и аграрних површина заснива се на стварању и одржавању зелених површина. Очување биолошке разноврсности у антропогеном пределу захтева исте мере које су преуслов стварање здраве животне средине, а право за здраву животну средину обезбеђено је уставом наше државе.

ЈП Железница Србије је за израду Плана генералне регулације дала своје услове које смо у обавези да се уградимо у план

Према условима **Завода за заштиту споменика културе** у циљу заштите непокретног културног наслеђа морају се поштовати следећи услови заштите:

А/ Општи услови заштите

Општи услови се односе на простор обухваћен просторно-културно-историјским целинама, односно на непокретна културна добра по свим врстама и категоријама, као и на објекте који су обухваћени наведеним целинама. Општи услови су:

- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- очување евидентираних визура и непокретних добара као реперних објеката.

Б/ Посебни услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту

Посебни услови заштите одређују елементе очувања, одржавања и коришћења, као и потребне поступке и ограничења, за сваку од идентификованих врста споменичког наслеђа. Уколико се врше класификације по наведеним критеријумима посебни услови дефинишу преглед добара.

В/ Услови заштите непокретног наслеђа у зони заштићене околине

Заштићену околину представљају сви објекти у саставу евидентираних просторно-културно-историјских целина који нису евидентирани као непокретности под претходном заштитом. Заштита непокретног наслеђа у зони заштићене околине, заснива се на одређивању потребних активности и забрани радова које могу угрозити споменичко својство својом непосредном близином.

8.2. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ О ЗАШТИТИ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Заштита земљишта и вода

У границама обухвата плана основна превентивна мера је забрана делатности које могу да угрозе земљиште, надземне и подземне воде, односно код којих то не може да се предупреди одговарајућим техничким и другим мерама или је то нерационално. У зонама зонама породичне стамбене градње, земљиште и подземне воде су највише угрожене комуналним, и кућним отпадним водама и материјама. Стога је изградња канализације отпадних вода за насеље, као и изградња УПОВ, од изузетног значаја. Зона УПОВ третира се као локализовано деградирано земљиште, чији се негативни утицаји на околни простор морају предупредити прописаним мерама заштите, док испуштена пречишћена вода мора имати квалитет односно категорију према усвојеном пројекту заснованом на прописима.

Забрањено је у мелиоративне канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по уредби о категоризацији вода одговарају II класи.

Атмосферске воде спроводе се уличним системом атмосферске канализације до реципијентата водопривредних канала. За развој, доградњу и реконструкцију овог система мора се прво урадити идејни пројект.

Систем прикупљања, евакуације и депоновања комуналних отпадака и других отпадних материја мора да се планира и њиме управља. Мора се усавршавати с циљем да се елиминише локално и непрописно депоновање, а тиме загађење тла и подземних вода.

Прикупљање, евакуација и депоновање опасних материја мора имати посебан прописан третман.

Једно од изворишта кленачког водовода се налази у зони обухваћеној планом. Мора се извести прописана заштита изворишта поштовањем санитарних зона заштите. Бунари индивидуалних домаћинстава који нису девастирани, треба да буду заштићени, а њихова вода редовно контролисана.

Заштита водотокова спроводиће се редовним одржавањем, обезбеђењем проточности и одговарајућег квалитета односно категорије воде, забраном упуштања отпадних вода и примарно непречишћених вода из насељске атмосферске канализације и појединих наслањајућих корисника, спречавањем загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења

Смањење прекомерне загађености ваздуха у наредном периоду генерално ће се обезбедити забраном изградње потенцијалних загађивача у стамбеним зонама и већих загађивача у оквиру радне зоне, уређењем саобраћајног система, коришћењем одговарајућих извора енергије и изградњом зелених површина.

При реконструкцији и изградњи у стамбеним зонама треба избегавати прекомерну густину настањености и успоставити оптималан однос између изграђених и слободних површина, уз максимално повећање фонда зелених површина.

Саобраћај - негативан утицај еманација из возила делимично је могуће смањити реконструкцијом дрвореда .

Грејање - према техничким и финансијским могућностима стимулисати увођење система централног грејања уз постепено смањење броја индивидуалних ложишта. Инсистирати на увођењу гасоводне мреже за већи број корисника, уз сукцесивну замену чврстих и течних горива гасом.

У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета односно степена спроводиће се првенствено забраном односно избегавањем градње садржаја који таква зрачења могу да емитују.

Заштита од буке и вибрација

Бука и вибрације настају углавном од саобраћаја, неких производних процеса, али и деловањем неких других људских активности.

Стамбене зоне ће се оптимално организовати у погледу густине настањености, изграђености и равнотеже између изграђеног и слободног простора, озелењавања, али и унутрашњом организацијом у згради и стану, те применом одговарајућих грађевинских материјала са добрим изолационим својствима. У оквиру тих зона неће се дозволити радни садржаји који производе буку и вибрације у мери преко дозвољене.

Дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, СГРС, 54/92). Бука и вибрације настале неким другим човековим активностима (напр. прегласна музика у угоститељским и другим објектима ...) морају се свести у дозвољене границе надзором и другим административним мерама.

Правила и услови за грађење на неподесном тлу

Подручје насеља које је у геолошком погледу на алувијалном земљишту, релативно је повољно за градњу. Стога је неопходно пре пројектовања јавних, пословних, вишепородичних објеката, вршити геомеханичка испитивања тла локације као основе за - статичка решења и извођење планираних објеката, као и статичку и другу заштиту наslaњајућих суседних објеката.

Заштита од утицаја подземних вода обезбеђује се пројектовањем и извођењем прописне хидроизолације с одговарајућим материјалима.

Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Мере заштите у случају земљотреса

Појачана сеизмичка активност на територији наше земље у последњих десетак година указује на повећану угроженост од земљотреса.

На карти макросеизмичке рејонизације (Сеизмолошки завод СРС, 1970.), територија насеља Кленак се налази у зони максимално могућег турсног померања тла од 8° Меркали-Канкани-Зиберове скале, што значи да при градњи објеката су неопходне посебне заштитно-сигурносне мере .

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

Територију Кленка карактерише умерено-континентална клима с пеовлађујућим ветровима из правца запада, северозапада и југоистока.

Снажни ветрови и олује могу да поруше објекте, сломају дрвеће, покидају инсталације и посредно изазову пожаре, зими да направе непроходне сметове. Заштита у урбанистичко-грађевинском смислу односи се на планирање положаја објеката у односу на ветар, планирање и подизање зелених заштитних појасева и пројектовање и извођење објеката отпорних на утицаје ветра.

Веће и дуже снежне падавине, као и лед такође могу да угрозе објекте, инсталације и саобраћај. Осим грађевинских, урбанистичке мере заштите у овом случају односе се на обезбеђење заштитног зеленила и техничких елемената за заштиту од наноса ,

могућност лаког успостављања проходности, док ће се блажим падовима ублажити утицај поледице.

Утицај града предупредиће се техничким средствима (противградна заштита), као и употребом одговарајућих материјала за изградњу објеката.

Мере заштите од киша и поплава

Превелике и прејакe 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.

Мере заштите од експлозија и пожара

Пожари су релативно честа техничка катастрофа, настају у свакодневном животу у привредним, стамбеним и другим зградама, на транспортним средствима, разним уређајима, затим у шумама и др. Пожару може да предходи експлозија. У случају ратних дејстава опасност од експлозија и пожара се вишестуко повећава.

Ризик од пожара је повећан у зонама старе породичне градње због густине изграђености, објеката од лошијег вишепородичне стамбене градње због повећане концентрације становништва, у зони центра због густе изградње итд.

Планиране су урбанистичке мере којима се у многоме може деловати превентивно, односно ефикасно уколико до пожара дође. а парцелама породичне стамбене градње и даље ће се условљавати одговарајући пролаз у дубину парцеле и прописна удаљеност разних помоћних и других објеката од стамбених, што се посебно односи на пољопривредна домаћинства. Посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене.

Систем интерних саобраћајница (комуникација) представља мрежу противпожарних преграда и зато их треба планирати тако да се омогући вишестрани приступи локацијама и објектима. Систем водовода и хидрантске мреже планирати тако да се омогуће брзе интервенције ватрогасне службе.

Код издавања услова за градњу неходно је примењивати противпожарне прописе, стандарде и нормативе.

Мере заштите од епидемија

До епидемија може доћи у свакодневним, а поготово ванредним и ратним околностима. Узроци и облици могу бити различити, сведе се на загађење односно контаминацију питке воде, хране и ваздуха, или другим путем пренесену болест, што може да изазове масовну заразу.

Друштвено деловање мора да се усредсреди на превенцију односно ефикасно деловање у случају појава епидемија, где Дом здравља Кленак има посебну улогу.

У зонама породичне стамбене градње, неопходно је при организацији и изградњи и употреби разних посебно код пољопривредних домаћинстава (бунари, септичке јаме, пољски клозети, складишта хране, објекти за држање домаћих животиња, ђубришта и др.), спроводити сталне санитарно-хигијенске мере.

Заштита од интереса за одбрану

Израда плана генералне регулације између осталог подразумева утврђивање, разраду и примену урбанистичких и посебних мера и услова заштите од интереса за одбрану.

Систем инфраструктуре мора бити прилагођен и потребама ванредних па и ратних околности.

Слободне и зелене површине и потези у насељу и ван њега су од изузетног значаја, обзиром да представљају коридоре за евакуацију и просторе за заштиту и смештај угроженог становништва.

Уређење територије за потребе одбране са системом објеката за склањање људи и материјалних добара, планира се и организује од грађевинског подручја, комплекса, блокова, локација, све до појединачних објеката породичне градње.

8. 3. АМБИЈЕТАЛНЕ СЕЛИНЕ ОД КУЛТУРНО – ИСТОРИЈСКОГ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ЗНАЧАЈА

Целокупно споменичко наслеђе концентрисано је у центру села (изузев археолошких локалитета). Завод за заштиту споменика културе дефинисао је одређене нивое заштите евидентираних споменичког наслеђа као основе за одређивање адекватног третмана кроз услове :

1. ниво – апсолутна заштита
односи се на објекат СПЦ преноса моштију Св. Николе као сакралног објекта у саставу целине, као и припадајуће парцеле;
2. ниво – ограничена заштита
односи се на објекте као евидентирани непокретности у саставу целине, као и припадајуће парцеле;
3. ниво – објекти у саставу целине
односи се на објекте у саставу целине које нису евидентирани непокретности, као и припадајуће парцеле;
4. ниво – објекти у саставу целине
односи се на спомен обележје у саставу целине, као евидентирану непокретност и припадајуће парцеле;
5. ниво – објекти у саставу целине
односи се на спомен обележја која нису у саставу целине као и припадајуће парцеле;
6. ниво – јавне површине у саставу целине
односи се на јавне површине у саставу целине ;

Услови заштите непокретног културног наслеђа односе се на опште одреднице (односе се на евидентирани карактеристике-специфичности насеља) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења што подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено споменичко својство објекта или целине, а у складу са одређеним нивоима заштите. Услови заштите дефинисани су у односу на предходно дефинисане нивое заштите и чине их општи услови који се односе на све нивое заштите и посебни услови који дефинишу посебне елементе заштите појединих нивоа. Домен заштите и презентације археолошког наслеђа обухваћен је општим условима заштите.

A/ Општи услови заштите

Општи услови се односе на простор обухваћен просторно-културно-историјским целинама, односно на непокретна културна добра по свим врстама и категоријама, као и на објекте који су обухваћени наведеним целинама. Такође овим условима дате су одреднице заштите археолошких локалитета и налаза као непокретности под предходном заштитом. Општи услови су:

- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- очување евидентираних визура и непокретних добара као реперних објеката;

- Очување просторне организације и њених карактеристика у оквиру целине као основног елемента просторне идентификације централне зоне насеља;
- Очување централне зоне насеља као реперне и меморијске слике насеља у непосредном и ширем окружењу;
- Обавезно праћење земљаних радова од стране стручне службе заштите;
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на архитектонске остатке обавезно извођење земљаних радова наставити ручно;
- Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, инвеститор је у обавези да обустави радове ради истраживања локације;

Инвеститор је у обавези да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака, која уживају предходну заштиту,

- Инвеститор је дужан да благовремено, а најкасније 8 дана пре почетка земљаних радова исте пријави надлежној установи заштите.

Б/ Посебни услови заштите непокретних културних добара у зони ПГР Кленак

Посебни услови заштите одређују елементе очувања, одржавања и коришћења, као и потребне поступке и ограничења, за сваки од идентификованих нивоа заштите споменичког наслеђа.

1. ниво – апсолутна заштита

- очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- дозвољава се обнова и санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства ентеријера и екстеријера, а по појединачним условима службе заштите;
- дозвољава се подизање објекта у функцији храма и црквене заједнице у оквиру припадајуће парцеле максималне спратности П+1 ;
- за све интервенције обавезни појединачни услови службе заштите;

2. ниво – ограничена заштита

- очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- дозвољава се обнова, санација, реконструкција и ревитализација као и промена намене делова или целине, која неће угрозити споменичка својства објекта;
- дозвољава се доградња објекта са дворишне стране са апсолутним очувањем постојеће спратности која неће угрозити споменичка својства непокретности;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства непокретности;
- дозвољава се подизање објекта у функцији евидентиране непокретности и делатности у њој у оквиру припадајуће парцеле максималне спратности П+1;
- забрањено организовање делатности које захтевају депоновање хемијских и запаљивих материја у оквиру евидентираних објекта, нових објекта или у оквиру припадајућих парцела;

- за све интервенције обавезни појединачни услови службе заштите;

3. ниво – објекти у саставу целине

- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- дозвољава се обнова и санација, реконструкција и ревитализација, као и промена намене делова или целине, која неће угрозити споменичка својства објекта непокретности у саставу целине;
- дозвољава се доградња и надградња објекта максималне спратности П+1;
- дозвољава се замена непокретности новом максималне спратности П+1;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства евидентиране непокретности;
- забрањено организовање делатности које захтевају депоновање хемијских и запаљивих материја у оквиру целине;
- за све интервенције обавезни појединачни услови службе заштите;

4. ниво – објекти у саставу целине

- дозвољава се замена постојећег спомен обележја новим;
- дозвољава се дислокација постојећег спомен обележја на одговарајућу локацију досупну посетиоцима уз пренамену постојеће површине у функцији јавног простора уз обавезно задржавање јавне функције простора;
- није дозвољена изградња на постојећој локацији – припадајућој парцели;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта евидентиране непокретности;

5. ниво – објекти у саставу целине

- дозвољава се замена постојећег спомен обележја новим;
- није дозвољена изградња на постојећој локацији – припадајућој парцели;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта евидентиране непокретности;

6. ниво – јавне површине у саставу целине

- обавезно очување постојеће регулације;
- обавезно очување постојеће нивелације;
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта евидентиране непокретности;

9. **ЛОКАЦИЈЕ ПРОПИСАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ИЛИ АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА**

За план генералне регулације је предвиђено да се директно примењује као регулациони план у деловима насеља где није дошло до промене регулације

улица, у стамбеним зонама у којима се задржава предходна намена или у неком другом зонама где се не планирају значајнији радови, ни изградња објеката који могу да наруше постојећу намену или животну средину.

Локације које су предвиђене за даљу разраду су централна и радна зона, која је претдвигена дуж магистралног пута. Разрада ових зона предвиђена је плановима детаљне регулације.

Урбанистички пројекат за сложеније садржаје је предвиђен за локације где се задржава постојећа регулација, а где се планирају садржаји који су сложеније намене или специфични објекти који захтевају посебну проверу.

Архитектонски конкурси превиђени су за објекте у централној и за објекте који су од значаја за насеље (објекти управе, културе, здравства, и сл)

10. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА ИЗ ПЛАНА

Ограничења у погледу извођења радова и инфраструктуре су углавном везана за посебне услове надлежних органа и организација, Посебно заштићених делова природе нема. Ограничења су везана за локације на којима су регистрована непокретна културна добра, затим за зоне заштите изворишта и заштитну зону железничке пруге. Детаљније о овим зонама и посебним ограничењима описано је у предходном делу текста.

Обзиром да насеље Кленак има релативно висок ниво подземних вода, морају се поштовати одређени прописи код изградње објеката.

11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У складу са концептом плана неопходно је омогућити реализацију планских циљева и одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих предложених садржаја.

А) ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА ОДРЕЂЕНИМ ПЛАНОМ ОДНОСНО ПОД ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА

Према претежно дефинисаним наменама зона одређује се и намена појединачних парцела односно намене објеката који су предвиђени за изградњу у тој зони.

• У зони становања

Стамбена изградња одвијаће се у зонама предвиђеним за становање, на постојећим парцелама или новоформираним, добијеним репарцелацијом и парцелацијом. Такође су могуће реконструкције или замене постојећих објеката.

У зонама становања могуће је градити породичне и вишепородичне стамбене објекте.

Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице

Вишепородични стамбени објекти су објекти за становање са више од 4 стамбене јединице. Ове објекте је могуће градити само ако парцела својим обликом и величином то омогућује у складу са правилима грађења из овог плана.

Поред стамбеног објекта на парцели се могу градити и помоћни објекти који су у функцији стамбене јединице (гаража, шупа, летња кухиња, и др.). Помоћни објекти могу да се граде као засебни објекти или објекти у низу са стамбеним.

Грађевинска парцела за потребе становања по правилу се организује тако што се јасно одваја стамбени од економског дела парцеле.

У економском делу парцеле могу се градити економски објекти за пољопривредну производњу (свињци , кокошињци, говедарници, испусти за стоку, ђубриште, оставе за храну стоке, пољски клозети и др.)

Поред стамбених, помоћних (економских) објеката на парцелама се могу градити и пословни објекти који својом делатношћу не угрожавају становање.

- **у радној зони са становањем**

Ова зона првенствено је намењена за радну зону и предвиђена за изградњу пословних објеката и помоћних објеката у сврху пословања. На парцелама се могу градити и породични стамбени и стамбено – пословни објекти с тим да се раздвоје комуникациони токови и прљави део пословања.

- **у радним зонама**

Ово је зона чистог пословања (објекти пословни, комерцијални, индустријски са помоћним објектима који су у функцији са објектима пословања.), без могућности изградње стамбених објеката.

Просторна организација на парцелама зависи од технолошког процеса који ће се одвијати, од потреба саобраћаја, а решаваће се појединачно , према захтеву инвеститора, кроз разраду урбанистичким пројекатом (урбанистичко -архитектонско решење планиране изградње).

Остала правила грађења за ове објекте су у следећим поглављима.

- **у централној зони**

У функционалној структури централне зоне највеће учешће имају делатности намењене задовољавању тзв. јавних потреба и производно занатство. У овој зони углавном се граде стамбени објекти, објекти намењени задовољавању тзв. јавних потреба и објекти за терцијарне делатности. Делатности које се могу планирати су из области

1. трговине,
2. услужног занатства (фризерске, кројачке, обућарске, фотографске, пекарске, посластичарске и друге радње),
3. услужних делатности (фотокопирнице, видеотеке и сл.),
4. угоститељства и туризма (ресторани, кафеи и сл.),
5. школства
6. социјалне заштите (вртићи, обданишта и сл.),
7. културе (биоскоп, позоришна сала, библиотека, галерија),
8. забаве (билијар сале),
9. пословно - административних делатности (банке, пошта, агенције, бирои)
10. верски објекти
11. други објекти који су у складу са општом наменом простора и који могу допринети бољем функционисању централне зоне.

- **у спортско - рекреативним зонама**

Планирана је изградња отворених терена за мале спортове са свим неопходним мобилијаром.

Изградња објеката (свлачионице, тушеви, мокри чворови и сл.) на спортским теренима и уређење постојећих комплекса (стазе, трибине и сл.) вршиће се на основу овог плана и урбанистичког пројекта (урбанистичко -архитектонско решење планиране изградње).

Изградња објекта - спортске хале је могућа уколико се за то створе просторне могућности.

▪ **у парковским зонама и зонама зелених површина**

У овим зонама није планирана изградња објеката архитектуре. Ове површине се озелењују и поставља се неопходан мобилијар (клупе, дечија игралишта, корпе за смеће и сл. Озелењавање и постављање мобилијара се разрађује Урбанистичким пројектом (урбанистичко -архитектонско решење планиране изградње).

• **у зонама комуналних садржаја**

Комуналне зоне су зоне водозахвата, гробља, пијаци, депоније, сточне јаме, пречистача УПОВ. У оквиру ових зона могу се градити објекти искључиво за ту намену, предвиђени одређеним правилницима. Изградња осталих објеката је искључена. Уређивање постојећих и планираних објеката ове намене вршиће се на основу акта или одговарајућег урбанистичког плана и пројекта уређивања.

Б) ЗАБРАЊЕНЕ ЗА ИЗГРАДЊУ У ПОЈЕДИНИМ ЗОНАМА

У **зонама становања** не могу се градити производни објекти који својим капацитетом могу да угрозе основну намену, фарме за узгој стоке, кланице, објекти за паковање и препакивање заштитних средстава и други објекти неодговарајућих намена.

У **радној зони са становањем** не могу се градити објекти који производе прекомерну буку и објекти који на било који начин нарушавају животну средину.

У **радним зонама** не могу се градити објекти који су према Закону о заштити животне средине одређени као загађивачи (активности које производе прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце и које директно загађују животну средину, воду ваздух и земљиште).

У **зонама комуналних објеката** не могу се градити други објекти осим оних који су предвиђени наменом.

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена у ближем окружењу објеката културно – историјског наслеђа, у зони центра, у непосредној близини инфраструктурних објеката (водозахвата, мерно – регулационе станице, пречистача отпадних вода и сл.)

11.1. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Парцелација и препарцелација земљишта се врше у складу са Законом о планирању и изградњи и *Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. * и у складу са овим планом.

Разлози за парцелацију и препарцелацију су различити:

- одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта,
- образовање нових грађевинских парцела за потребе градње објеката јавног карактера,

- образовање нових грађевинских парцела за потребе градње индивидуалних стамбених објеката,
- образовање нових грађевинских парцела за потребе градње вишепородичних стамбених објеката,
- образовање нових грађевинских парцела за потребе изградње радних комплекса.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Она мора имати површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног овим планом. Такође, грађевинска парцела се може укрупњавати препарцелацијом, урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из Урбанистичког плана и Правилника.

Приликом парцелације и препарцелације морају се поштовати следећа правила парцелације која се односе, пре свега, на величину парцеле и ширину уличног фронта

Видови парцелације и препарцелације и општа правила која се морају примењивати приликом парцелације и препарцелације код израде урбанистичког пројекта:

- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **индивидуалну стамбену изградњу**
 - а) чисто становање (непољопривредно)** - основни параметри. мин. ширина уличног фронта 12m (изузетно постојеће парцеле мин 10 m), површине мин 360 m², излаз на јавни пут, улицу;
 - б) становање са заступљеном пољопривредном производњом (пољопривредно домаћинство)** - улични фронт мин ширине 20 m, и мин површине 1000 m² (у изузетним случајевима мин ширина уличног фронта 15 m и површине 750 m);
 - в) становање са пословањем (мешовито становање)** - Минимална ширина уличног фронта 20 m, површине од 600 m²;
- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **вишепородичну стамбену изградњу** - Величина и облик парцеле зависиће од положаја и величине објекта, планираног приступа. Најмања ширина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте је 20,0 m а за објекте у прекинутом низу 15,0 m. Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте је 600 m². Основни услов који мора бити испоштован приликом препарцелације за вишепородичну стамбену изградњу је да се новоформираној парцели обезбеди излаз на јавни пут или јавну комуникацију.
- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **објекте у радној зони са становањем** - минимална ширина уличног фронта је 20 m а минимална површина 1000 m² (затечене парцеле могу бити и уже али не испод 15 m).
- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **објекте у радној зони** зависи од конкретне намене парцеле и од захтева инвеститора. Основни услов је минимална ширина уличног фронта је 20 m а минимална површина 2000 m²
- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **јавне и заједничке потребе** (школски комплекс, комплекс дома здравља, дома културе и сл.) За ове намене формирани су углавном комплекси у оквиру Централне зоне. За даљу изградњу, препарцелација у циљу образовања нових парцела за ову намену вршиће се провером потребних површина кроз израду

урбанистичког пројекта (урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње).

- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **улице и саобраћајне приступе који ће имати јавни карактер** - Препарцелација за нове улице предвиђене овим планом ће се вршити на основу Урбанистичког пројекта препарцелације, према регулативним елементима који су дефинисани у плану генералне регулација. Препарцелацију за нове улице које нису предвиђене овим планом а престављају секундарну мрежу саобраћајница, могуће је извести тек после израде Плана детаљне регулације за конкретну зону, којим ће бити одвојено јавно од осталог грађевинског земљишта.

Све грађевинске парцеле морају имати директан излаз на јавни пут. У изузетним случајевима могу да га индиректно обезбеде (преко друге парцеле уз право службености пролаза).

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

Овим планом се дефинише положај објекта у односу на регулационе линије и према бочним границама са суседима.

Правила регулације за породичне стамбене објекте

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објект је 3 м. У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50 %). Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају (на делу где је тако установљена градња и на суседним парцелама), у приземљу не може бити истурених делова објекта у улични - јавни простор, док је на спратним етажама то могуће у ширини 0,30 m. Заузеће тротоара на улазном делу у објект је такође максимално 0,30 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи за:

- | | |
|--|---|
| - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне (западне) оријентације | - |
| 0,5m, | |
| - слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне (источне) оријентације | - |
| 2,5m, | |
| - двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта | - |
| 3,0m. | |
| - први или последњи објект у непрекинутом низу | - |
| 0,5m | |

Објект је могуће лоцирати и на целој ширини парцеле (уз услов одмицања објекта од бочних суседа за ширину од 0.5 m) уз обавезу формирања наткривеног колског пролаза у дно парцеле - *ајнфорта*. Минимална ширина пролаза је 3 m а висина 3,5 m.

На парцелама већих ширина могуће је лоцирати објект и на средини парцеле с тим да се са страна остави колски пролаз од 2,5 m а за пољопривредна домаћинства 4 m.

Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте

Растојање између грађевинске и регулационе линије за вишепородичне стамбене објекте, осим објеката у низу је 3 m . У зони у којој постоје изграђени вишепородични стамбени објекти растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката. За изграђене објекте који су удаљени мање од 3 m немогу се на суседним странама предвидети наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4 m.

Растојање основног габарита (без испада) вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m.

Правила регулације за производне и пословне објекте

У радним зонама, производни објекти и магацини се лоцирају на мин. одстојању од 10 m. од регулационе линије, док је за пословне објекте (административне и продавнице) мин растојање 5 m. Пожељно је да се сви објекти помере у дубину парцеле и на тај начин омогући паркирање сопствених возила.

На привредним комплексима (у радним зонама) лоцирање објеката према суседима зависиће од функционалне организације на парцели. Минимално растојање које се мора испоштовати је 1 m од границе са сусредом. Пожељно је да се то растојање повећа и да се успостави зелени заштитни појас, како би се спречио негативан утицај на суседне објекте. Уколико су на суседној парцели објекти лоцирани уз границу парцеле неопходно је испоштовати противпожарне услове тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора бити већи од 4 m, односно од половине вишег објекта.

11.3. НАЈМАЊА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Међусобна удаљеност вишепородичних спратних стамбених објеката од других вишепородичних спратних објеката треба да буде најмање 10,0 m, а од приземних 6,0 m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката од других породичних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0 m.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Помоћни објекат могуће је лоцирати у наставку стамбеног објекта уколико се ради о *чистим* објектима (летња кухиња, остава). Остали помоћни објекти лоцирају се на мин удаљености од 5 m од објекта. Септичка јама се лоцира на растојању од 5 m од сопставених објеката и 10 m од суседних објеката,

Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др.) објеката износи 15 m, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20-25 m.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, код растојања између нових објеката, примењују се предходни услови.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката не може бити мање од 1,0 m.

11.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ ОДНОСНО ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Максимални дозвољени индекс или степен изграђености и индекс или степен искоришћености у зонама одређеним планом су:

- у зонама становања:

а) породично становање

- чисто становање (непољопривредно домаћинство) - минимална површина 360 м², степен искоришћености 30%, индекс изграђености 0,3 – 0,6 .
- За парцеле са заступљеном пољопривредном производњом (пољопривредно домаћинство) - минималне површине парцеле од 1000 м² , степен искоришћености 40 - 50 %, индекс изграђености 0,4 – 0,6.
- За парцеле са заступљеним пословањем (мешовито домаћинство) - минималне површине парцеле од 600,0 м² , степен искоришћености 30 - 40 %, индекс изграђености 0,6 – 0,8.

б) вишепородично становање

- Минималне површине 600 м², степен искоришћености 50 % и индекс изграђености 1.6 , изизетним случајевима индекси могу бити и већи уколико се изградња врши на простору одређеном као централна зона.

- у радним зонама

а) радна зона са заступљеним становањем – минималне површине 1000 м², степен искоришћености 70 % (у проценат улсазе и површине под саобраћајницама), индекс изграђености 1.6 ;

б) радна зона

- На површинама мањим од 3000 м², степен искоришћености 70% , индекс изграђености 1.4 ;
- На површинама већим од 3000м², степен искоришћености 50% , индекс изграђености 1.0 ;

11.5.НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Могућа спратност стамбених и стамбено –пословних објеката износи П до П +1 +Пк (приземље + спрат + поткровље). Стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Могућа је изградња објеката и нестандартне спратности, што подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље (ВП), галерија (гал) и међуспрат (мес).

Приземље стамбеног објекта може се користити за стамбене или пословне просторије (али не више од једне трећине укупне површине објекта), спрат за стамбене просторије, поткровље за стамбене или помоћне просторије, а сутерен за помоћне и изузетно пословне просторије.

Максимална спратност пословних објеката је П+Пк (приземље + поткровље) или П+1 (приземље + спрат), са сутереном и подрумом или без, у зависности од жеље инвеститора.

Максимална спратност објеката вишепородичног становања је П+3+Пк (приземље + три спрата + поткровље).

Максимална спратност производних и помоћних објеката је П . Висине објеката су различите зависно од намене, функционалности, опреме и слично.

Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна посматрано са уличне стране, чему се прилагођава систем етажа.

Максимална спратност за објекте у зони центра прописане се планом разраде за централну зону.

Вертикалном регулацијом одређују се и коте пода приземља
Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута, односно према нултој коти објекта и то :

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
- Кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте.
- За објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже) када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута.
- Код објеката који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација од 1,20 m савладава се унутар објекта).

Код изградње објеката јавних намена обавезна је изградња рампи због савладавања висинске разлике између коте пода и коте тротоара хендикепираних и инвалидних лица.

Висина слемена код стамбених и стамбено- пословних објеката максимално дозвољене спратности износи 12 m од коте терена а код пословних објеката зависиће од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.

Код објеката друштвеног садржаја висина слемена износи максимално 15 m од коте терена.

11.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред стамбених, стамбено - пословних и пословних објеката на парцелама се зависно од њихове намене граде и други објекти. Ови објекти су у функцији основне намене . То су посебни независни објекти са једним или комбинованим садржајима. Помоћни објекти зависно од своје намене могу се поделити на *чисте* и *прљаве* и лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени, економски и пословни део.

На грађевинској парцели у оквиру **породичног становања** могу се градити *чисти* помоћни објекти у које спадају разне оставе за људску храну, оставе за огрев, летња кухиња, котабања, гараже за путничка возила и слично. Могу да се лоцирају у наставку главног објекта или одвојено, уз границу са бочним суседом (на растојању 0,5 m) или попреко у дну парцеле. *Прљави* помоћни објекти су објекти за држање стоке властитог домаћинства и они морају бити удаљени мин 15 m од стамбеног објекта. Код пољопривредних домаћинстава има већи број објеката који се убрајају у тзв. *прљаве објекте* као што су спремишта за сточну храну, и депоновање сточних продуката, простори за смештај пољопривредних машина и сл и углавном се лоцирају у дну парцеле иза објекта за држање стоке. Ћубришта и пољски клозети морају бити удаљени мин 20-25 m.

Септичке јаме морају бити удаљене од властитих објеката мин 5 m а од суседних 10 m.

Положај економских и помоћних објеката утврђиваће се урбанистичким пројектом поштујући услове дате овим планом.

На грађевинским парцелама намењеним изградњи **вишепородичног стамбеног објекта** , морају се обезбедити услови за изградњу помоћних објеката – гаража тако да се испуне услови да $\frac{1}{2}$ возила ($\frac{1}{2}$ броја станова) буде смештена у објекат. Изградња гаража није обавезна уколико се .у самом објекту (у сутеренском простору или у приземној етажи) обезбеде услови за гаражирање возила.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степана искоришћености грађевинске парцеле.

На грађевинским парцелама у оквиру **радних зона** се поред пословних односно производних објеката могу да граде и пратећи објекти : разне оставе, складишта сировина или готових производа, алата и сл. који заједно са другим објектима представљају једну функционалну целину.

11.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Свака парцела мора да има колски приступ на пут, директан или преко друге парцеле према уговору о службености пролаза (само у изузетним случајевима). Он се обезбеђује приступним путем, ћупријом (мостићем) или на други начин, зависно од карактеристика улице.

Прикључак на јавни пут се изводи као тврди колски приступ минималне ширине 3 m (*ајнфорт * ширине 3.5 m) за чисто стамбене зоне, ширине 4 m за пољопривредна домаћинства а 4 - 6 m .

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место за један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници вишепородичног стамбеног објекта , свих врста изградње, обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место за један стан, с тим да најмање ½ возила буде смештена у гаражама.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно или изнад габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70 m² корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.

Уколико се у оквиру стамбеног објекта или парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност везана за сталне контакте са корисницима, потребно је у ширини фронта те парцеле (према посебним условима) или у унутрашњости парцеле, обезбедити одговарајући манипулативни или паркинг простор.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру радне зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4.0 m, а минимални унутрашњи радијус кривине је 7.0 m. Пешачки приступ је мин ширине 1.5 m. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор (за путничко возило минимално 2.5 X 5.0 m а за теретно возило мин. 3.0 X 6.0 m, односно у зависности од величине возила).

11.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградња нових објеката не сме ни на који начин за угрози суседне објекте ни у статичком смислу, ни у погледу намене. Уколико се будући објект наклања на постојећи неопходно је заштитити темеље и конструкцију како се неби оштетио постојећи објект или му се нарушила стабилност.

Уколико нови објект потенцијално наменом или стабилношћу угрожава суседни објект неопходно је лоцирати нови објект на минималном растојању од 3 m или за 2/3 висине новог објекта (зона обрушавања објекта).

Отвори на фасадама према ближем суседу могу бити само са перапетом од 1.8. Забрањено је испуштање непријатних мириса, честица прашине путем техничких справа односно постављање калорифера и вентилатора на фасаду према суседу.

Вишеспратни слободно стојећи стамбени објект не може заклањати директно осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле а одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објект.

11.9. УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Услови за прикључење планираних објеката на комуналну инфраструктуру ће се издавати појединим инвеститорима у зависности конкретног случаја (намене и врсте објеката, капацитета локација) а у складу са сагласностима надлежних органа и организација

• електроенергетска инфраструктура

Прикључење на електро мрежу вршиће се према сагласности Електродистрибуције Рума из Руме.

Изградња планиране мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре реализоваће се према следећим правилима и условима:

- високонапонску мрежу градити надземно , ако је могуће по постојећим коридорима, у зонама заштите према условима надлежних институција,
- око надземних далековаода 20 KV коридор је 20 m , где неће бити дозвољена градња нити високо растиње (рачунато од осе далековаода са једне стране, исто толико и са друге стране),
- укрштање електричног вода 20 KV са пругом извршити подземно, кроз заштитну цев ,под углом од 90⁰, 1m испод дна одводног канала, а удаљеност стуба електричног вода и пута односно пруге може бити од 10-40 m,

Ако је електроенергетска мрежа подземна потребно је поштовати следећа правила:

- каблове полагати у зеленим површинама поред саобраћајница, на растојању минимално 1m од коловоза, на дубини најмање 0,8m,
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5m од темеља објекта,
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања 90⁰,
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5m за напоне до 10 KV , односно 1m за више напоне од 10 KV; угао укрштања је 90⁰ ; укрштање се изводи на растојању 0,5m,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 0,5m,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3m , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5m.

• Водовод

Трајно решење за водоснабдевање насеља је прикључење на регионални водовод. До изградње регионалног водовода, као прелазно решење, користиће се постојећи бунар у насељу у надлежности Месне заједнице Кленак, која ће по потреби издавати сагласност за прикључење на водоводну мрежу.

Локација за водоснабдевање се налази у насељу, па је стога неопходно израдити елаборат зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће.

- **Канализациони систем**

Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода (расхладне воде) посебно за санитарно – фекалне а посебно за зауљене атмосферске воде

Фекалне воде

За Кленак је планом предвиђена изградња фекалне канализације и пречистача отпадних вода (УПВО).

Извршити предтретман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно – техничке услове за испуштање у јавну канмализацију, па тек ода их упустити у насељску канализациону мрежу.

По изградњи фекалне канализације за насеље неопходно је извести прикључке на ову мрежу.

Атмосферска канализација

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока у регулационом плану. Ако такво решење не постоји површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације , односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

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

Крајњи рецепијент за прихват свих површинских вода на подручју Кленка биће река Сава.

Сва укрштања траса далековода високог напона, ПТТ водова и сл. Са потоцима предвидети што управније на осовину водотока а према условима и сагласностима надлежног водопривредног предузећа.

- **телекомуникациона инфраструктура**

Прикључење будућих објеката решаваће се према сагласности надлежног предузећа на постојећу централу.

Будућа изградња тт мреже углавном ће се радити подземно.

Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0.80 m, на међумесним релацијама 1.2 m.

ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња 1.5 m), поред саобраћајница на растојању најмање 1.0 m или поред пешачких стаза.

При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90 степени.

При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0.5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове преко 10 kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0.5 m а угао укрштања 90 степени.

При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Целокупну КДС градити у складу са законским прописима.

КДС ће се у потпуности градити подземно.

Услови за изградњу КДС су исти као и за ТТ каблове.

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за ртв и кдс мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредних делатности у оквиру комплекса појединачних корисника.

Објекат за смештај телекомуникационе и ртв опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени.

Антене се могу поставити и на постојеће више објекте (водоторњеви, димњаке, силосе, кров зграде).

- **гасна инфраструктура**

Прикључење будућих објеката решаваће се према сагласности надлежног предузећа *ГАС –РУМА* из Руме.

Удаљеност укопаног гасовода **средњег притиска** од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова а не мања од 0,5 m. слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова, далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба + 3 m.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице, бушењем рова испод те саобраћајнице мора се употребити одговарајућа заштитна цев гасовода.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90° . За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.

Гасовод ниског притиска се води подзмено и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

За укрштање и паралелно вођење гасовода са железничком пругом, путевима и улицама, потребна је сагласност одговарајућих организација.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. Надземно полагање дистрибутивног гасовода се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, али не мања од 0,5 m слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба +3 m.

Дистрибутивни гасовод се планира са обе стране саобраћајница.

Потребни капацитет гаса за нове потрошаче потребно је обезбедити реконструкцијом постојеће дистрибутивне мреже и мерно регулационе станице, или према условима надлежног предузећа за потребе за већим капацитетом.

11.10. АРХИТЕКТОНСКО ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Објекти морају бити пројектовани и изведени у складу са стандардима и нормативима у зависности од конкретне намене. Изводе се од трајних и квалитетних материјала. Могућа је примена и монтажних објеката, према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности. Сложенији објекти (или више објеката) ће бити предмет разраде идејним пројектима и решењима. Могућа је реализација објеката фазно, тако да изведена фаза чини функционално – грађевинску

целину. Сви објекти морају задовољавати у функционалном, грађевинском и естетском погледу

Према улици и сопственом дворишту могуће је пројектовати прозоре нормалних димензија, док према ближем суседу прозори су мањи и постављају се на парапет висине 1.80.

Помоћни објекти могу се градити од скромнијих грађевинских материјала под условом да се испоштује стабилност и функционалност објекта. На помоћним објектима и објектима за узгој стоке могуће је остављање отвора само према сопственом дворишту.

Кровне равни се изводе у складу са наменом објекта, са падом према улици или ка бочним странама властитог дворишта. Могуће је отварање кровних прозора вертикалних *мансардних* и *лежећих*. Кровни покривач је цреп или неки од савремених материјала у зависности од амбијеталне целине а у складу са наменом. Кишна вода са кровних површина се води у сопствено двориште или у уличну канализацију.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1.6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

У објектима је неопходно извести одговарајућу хидро и термо изолацију. Унутрашњост објекта обрадити према намени објекта, избору пројектанта и захтеву инвеститора.

Унутрашња организација у свим објектима подразумева да се максимално прилагоде намени, да се опреме свим уређајима неопходним за нормално функционисање, као што су водовод, електро и телефонска мрежа, одводни канали, одговарајуће осветљење, грејање и проветравање и ефикасно одржавање објекта.

Приликом пројектовања и извођења објекта планирати заштиту од сеимичког утицаја од 8 степ. МКС.

Изградња нових објеката

Објекти становања

У грађевинском реону насеља Кленак, у зонама породичног становања, централној зони могу се градити слободностојећи стамбени објекти (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле), двојни стамбени објекти (физичка вертикална подела заједничким зидом), објекти у непрекинутом низу (објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле), објекти у прекинутом низу (објекат додирује само једну линију грађевинске парцеле) и полуатријумски објекти (објекат додирује три линије грађевинске парцеле).

На једној грађевинској парцели у стамбеном делу парцеле, могу бити изграђена два стамбена слободностојећа објекта са укупно 4 стамбене јединице, уколико то просторне могућности дозвољавају.

Двојни стамбени објекти могу се градити на парцелама већих ширина и то тако да оба дела објекта буду удаљена минимално 3 m од суседа. Објекат се може поставити и на целој ширини парцеле уколико се са обе стране обезбеди колски пролаз или *ајнфорт*. Приликом пројектовања оваквих објеката мора се применити исто архитектонско решење, исти нагиб кровних равни, исти отвори на фасадама, столарија и сл. Опремање инсталацијама се ради одвојено. Овај тип објекта могуће је извести и на две суседне парцеле тако што се заједнички зид поставља на међу.

Објекти у непрекинутом и прекинутом низу могу се градити и на више карастарских парцела под условом да сваки објекат има своју засебну парцелу.

Становање је заступљено у надземним етажама а сутерен се користи као помоћни простор становања.

Објекти вишепородичног становања

У ову групу спадају објекти којима има више од 4 стамбене јединице.

Изградња ових објеката је могућа у зонама породичног становања на парцелама које могу да испуне услов у погледу величине, уз задовољење планираних параметара коефицијента и процента изграђености.

Максимална спратност ових објеката је П+3+Пк. (приземље, 3 спрата и поткровље). Објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

У оквиру вишепородичног објекта могуће је планирати гараже у сутерену или у приземљу објекта.

На локацији мора бити обезбеђен простор за игру деце, зеленило, контејнер за смеће. Могућа је и изградња помоћних објеката (гаража и објеката за смештај горива) чији габарит такође улази у коефицијент заузетости. Гаражирање возила је могуће решити и у оквиру стамбених објеката

Стамбено - пословни објекти

Стамбено - пословни објекти могу се градити у зонама породичног становања и у радним зонама са становањем. У оквиру радних зона није предвиђена изградња ове врсте објеката. У објеката намењеним становању могуће је планирати само пословање које не угрожава основну намену (чисто пословање, трговина, занатско – услужне делатности, мањи угоститељски објекти).

Приземље стамбеног објекта може се користити за стамбене или пословне просторије (али не више од једне трећине укупне површине објеката), спрат за стамбене просторије, поткровље за стамбене или помоћне просторије, а сутерен за помоћне и изузетно пословне просторије.

Пословни објекти

У насељу се планира изградња пословних објеката максималне спратности до П+Пк или П+1 . Пословни објекти се могу градити у зонама са породичним становањем, у радним зонама са становањем и у оквиру радних зона.

Архитектонски изглед објеката мора бити у складу са зоном у којој се гради, функционално прилагођен намени. Зависно од локације прописиваће се неопходност израде идејног пројекта.

Код сложенијих намена (које имају потенцијално негативан утицај на суседне објекте) обавезна је провера кроз студије утицаја или неки други начин а у складу са Законом о заштити животне средине.

Уколико је немогуће омогућити паркирање посетиоца у јавном простору (испред пословног објекта) паркирање обезбедити на локацији.

Производни објекти

Изградња производних објеката углавном је планирана у оквиру радних зона максималне спратности П+0 (могуће су различите спратне висине што зависи од технологије производње). Објекти се граде у складу са важећим прописима и стандардима за одређену намену, која мора бити у складу са одредбама из Закона о заштити животне средине.

За специфичне објекте , са сложенијом технологијом производње неопходна је израда идејног пројекта и провера намене кроз израду студије о процени утицаја на животну средину

Економски објекти

Економски објекти су :

1. сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и др.
2. летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствену употребу и др.
3. пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране и и објекти намењени исхрани стоке и др.

Економски објекти могу се градити могу као слободностојећи објекти, или у низу са другим економским објектима на прописаном растојању од стамбених објеката. Спратности су П+0, а функционално морају бити прилагођени намени.

Помоћни објекти

Помоћни објекти могу бити :

- помоћни објекти из становање (оставе, шупе за огрев и алат, гараже за властита возила:)
- помоћни објекти уз пословање и производњу (разни магацини, котларнице, гараже за пословна возила и сл.);

Ови објекти се изводе у зависности од потребе, као приземни објекти (П+0) грађевински и функционално прилагођени намени.

Објекти јавних намена

Објекти јавних намена су првенствено заступљени у централној зони Кленка. Могуће је градити и нове, првенствено на истим локацијама, на новим локацијама у оквиру централне зоне и ван ње, према условима који ће бити резултат усаглашавања општих услова из овог плана, планова инвеститора, идејног пројекта и стандарда и норматива за поједине намене.

Код изградње објеката јавне намене неопходна је израда идејног пројекта и израда Урбанистичког пројекта - урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

Објекти комбинованих функција

Изградња ових објеката је могућа под условом да планиране функције међусобно неће угрожавати једна другу.

Верски објекти

Изградња нових верских објеката је могућа уколико се за то јави потреба и уколико се нађе одговарајућа локација.

11.11. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Радови који су предвиђени планом на постојећим објектима су:

- рушење објеката
- реконструкција објекта
- доградња
- адаптација објеката и

- санација објекта.

Рушење објекта може бити случајно (услед природне непогоде, угрожености статичности објекта, изслед дотрајалости грађевинског материјала) или намерно због изградње нових објекта или другачије организације на парцели. Намерно рушење објекта се мора радити по пројекту рушења који садржи и мере обезбеђења локације и суседних парцела односно јавног простора.

Рушење објекта који припада градитељском наслеђу одобриће се након консултације са надлежном установом заштите и на основу њене сагласности односно услова,

Реконструкција је извођење грађевинских и других радова на објекту, којима се: врши доградња; утиче на стабилност и сигурност објекта; мењају конструктивни елементи; мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта; повећава број функционалних јединица; утиче на безбедност суседних објекта, саобраћаја и животне средине; мења режим вода; утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентиране непокретности, добра које ужива предходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторско-рестауративних радова.

Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор уз, испод или над постојећим објектом и са њим чини функционалну или техничку целину.

Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши промена организације простора у објекту, замена уређаја, постројења, опреме и инсталационог капацитета, којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објекта, саобраћаја и животне средине.

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта; којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објекта саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентиране непокретности, добра које ужива предходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторско-рестауративних радова.

Доградња, реконструкција, адаптација и санација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно степена искоришћености.

Доградња, реконструкција, адаптација и санација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објекта и простора на сопственој и суседним парцелама.

Код доградње, реконструкције, адаптације и санације стамбених и нестамбених објекта, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

11.12. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора и од негативног дејства људског фактора у миру и у ратним околностима.

Елиминисање свих негативних дејстава или свођење на минимум утицаја постиже се пре свега применом законских прописа и техничких услова у пројектовању и изградњи, затим мера и услова који су прописани Законом о заштити животне средине, важећих правилника по разним областима и стандарда и норматива везаним за конкретне намене као и ажурним деловањем инспекциске службе.

Заједно са израдом плана урађена је и **Стратешка процена утицаја на животну средину Плана генералне регулације за насеље Кленак** (следи извод из Стратешке процене)

*Циљ израде стратешке процене је сагледавање могућих негативних утицаја на животну средину и предвиђених мера за њихово смањење, односно довођење у прихватљиве границе дефинисане законском регулативом. Да би се постављени циљ остварио неопходно је сагледати планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину. Израда плана и стратешке процене су два процеса која су се одвијала паралелно, међусобно се допуњавајући, чиме се планска решења у току израде коригују са аспекта заштите животне средине.

Планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину односе се на заштиту земљишта, воде, ваздуха, буке, вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења.

У тренутку израде планског документа нису познати Инвеститори будућих објеката, нити конкретне технологије и капацитети будућих погона и објеката, тако да процењени утицаји не могу дати гаранцију да ће се управо такве активности и обављати. Због тога се они не могу квантитативно одређивати и вредновати.

Законске одредбе и одговарајућа регулатива су један од битних основа којима се проблематика везана за изградњу индустријских објеката регулише. Оно што представља посебну карактеристику је чињеница да специфична проблематика производних постројења у домену заштите животне средине у нашој земљи није посебно регулисана осим у склопу Правилника о граничним вредностима емисија.

Укупна проблематика третирана је у оквиру Закона о заштити животне средине („Сл.гласник РС“, бр. 135/04) којим су створене основне законске одредбе о неопходности израде посебних студијских истраживања које се односе на проблематику заштите животне средине.

Поступак израде Студије о процени утицаја на животну средину сагласно претходном закону регулисан је Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 135/04) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.гл.РС.бр.84/05).

Основни ставови који би овом регулативом морали бити дефинисани односе се на дозвољене концентрације загађујућих материја, опрему постројења, експлоатацију и услове контроле.

За све облике загађења за које нису истакнути посебни захтеви важе општи нормативи који ту материју регулишу.

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

Планом генералне регулације ће се извршити дефинисање зона са одређеним заједничким параметрима и правилима за уређење и изградњу, као и дефинисање посебних зона за које ће се правила уређења и изградње утврдити кроз даљу разраду (кроз израду урбанистичких планова разраде: ПДР, урбанистички пројекат).

Стратешка процена утицаја на животну средину је урађена за потребе израде Плана генералне регулације Руме, паралелно са њим, односно у фази планирања. За сваки појединачни будући пројекат у оквиру радне зоне за који надлежни орган утврди да је то потребно, мора се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 135/04) и подзаконским актима Уредба о утврђивању листе пројеката („Сл.гласник РС“ бр. 84/05) изградити **Студија о процени утицаја на животну средину**.

Стратешка процена утицаја плана никако не може бити замена за Студије о процени утицаја. Контекст и садржај процеса доношења одлука о плановима у много чему је различит од доношења одлука о реализацији појединачних пројеката. Због тога се не може сматрати да је Стратешка процена утицаја директна трансформација процедуре и поступка за процену утицаја пројеката, за ниво планова. Стратешка процена утицаја надограђује процену утицаја пројеката, која и даље остаје важан инструмент процене ефеката у животној средини, у случају појединачних пројеката, односно објеката.

За сваки конкретан поднет захтев за изградњу објекта спроводи се процедура, током које надлежни општински или државни органи одлучују о могућности реализације пројекта, и о мерама заштите животне средине које је Инвеститор у обавези да спроведе, како би негативан утицај пројекта на животну средину био елиминисан, тј. сведен на законски прописане границе.

Чл. 51. ст.5. Закона о заштити животне средине Сл.гл.РС, бр. 135/2004: "Министарство може забранити производњу и промет одређених производа и вршење одређених активности, на одређено време или на делу територије Републике, односно аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе ради спречавања угрожавања животне средине или здравља људи."

У тренутку израде планског документа нису познати Инвеститори будућих објеката, нити конкретне технологије и капацитети будућих погона и објеката, тако да процењени утицаји не могу дати гаранцију да ће се управо такве активности и обављати. Због тога се они не могу квантитативно одређивати и вредновати. *

12. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПЛАНА

Овај план садржи правила уређења и правила грађења за пројектовање, грађење и уређење простора у грађевинском реону Кленка и даје смернице за даљу планску разраду. Утврђени услови и правила се морају поштовати. Код локација које нису предвиђене за даљу разраду, инвеститор може прибавити Извод из плана (који је саставни део Одобрења за градњу), на основу одредби које су дефинисане у Плану генералне регулације. На локацијама које су предвиђене за даљу разраду Извод из плана ће се издавати на основу правила уређења и правила грађења дефинисаним у плану детаљне регулације за конкретну зону.

Правила грађења, која су прописана Планом, директно се могу примењивати у зонама јасно дефинисане регулације, односно где је извршена подела на јавно и остало грађевинско земљиште (где су формиране улице). Правила за грађење се могу директно примењивати и у деловима у обухвату плана у којима формиране улице садрже основне минималне елементе регулације и нивелације, која се задржава или се уз мање корекције, могу усагласити са планираним рангом саобраћајница. Регулисаним се сматрају улице које испуњавају услове у погледу најмање дозвољене регулационе ширине, према начину коришћења и врсти (регулационе ширине регионалног пута, регулационе ширине главних насељских саобраћајница, регулационе ширине сабирних улица, пешачких стаза и пролаза).

У улицама у којима није успостављена планирана регулациона ширина приликом изградње објеката предходно успоставити пуну регулациону ширину на начин како је прописано Законом. Нивелисаним ће се сматрати улице код којих су одређене висинске коте и на основу којих се може утврдити нулта кота објеката, односно постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације у висинском смислу.

Бесправно изграђени објекти који су пријављени за легализацију у Законом предвиђеном року, могу се легализовати само под условом да незнатно одступају од Правила грађења из овог плана (до 10%), да наменом и габаритом могу да се уклопе у зону, да нису подигнути на инфраструктурним водовима и да не прелазе границе суседних парцела. Код легализације ових објеката се мора водити рачуна да исти ни на који начин не угрожавају постојеће, легално подигнуте објекте.

У односу на намену објеката чије је грађење дозвољено у одређеној зони, потребно је за појединачну градњу прибавити услове надлежних органа и организација које су Законом овлашћене да их доносе, односно прописују. У складу са Законом о заштити животне средине за грађење пословних и производних објеката са врстом производне делатности чији производни процес може бити са негативним утицајем на животну средину, одавна је израда Студије процене утицаја на животну средину којом треба да се докаже да примењени технолошки процес, материјали,

сировине, врста енергије и отпадне материје из процеса производње битно не угрожавају животну средину, односно да се преузетим мерама не спречавају.

13. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације за насеље Кленак примењиваће се у целости за целу територију грађевинског реона. Правила уређења и правила грађења морају се строго поштовати и примењивати код издавања Извода из плана и код планске разраде плановима нижег реда.

Одступања од плана нису могућа. За накнадно настале нове и друге потребе у виду јавних и општих интереса, или виших циљева који доводе до напретка самог насеља неопходна је израда Измена и допуна Плана генералне регулације у времену трајања истог.

После истека важења овог плана, израђује се нови план према важећем закону, правилима струке задржавајући континуитет планирања.

Спровођење плана врши се етапно, према потребама и приоритетима, с тим да се морају створити одређени предуслови за спровођење плана.

У приоритете код спровођења Плана генералне регулације спадају:

- Изградња фекалне канализације
- Активирање радне зоне
- Реконструкција и проширење електро и тт мреже и друго.

НОСИЛАЦ ЗАДАТКА:

дипл. инг. Милка Павловић
одговорни урбаниста