

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ**

Децембар, 2011. године

**ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН"
ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ**

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : ОПШТИНА РУМА

Носилац израде плана: ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА :
ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл. правник

Одговорни урбаниста: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл. инж.арх.

Сарадници:
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ дипл.инж.арх
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.
МАРИЈАНА ЧАПО дипл.инж.арх.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж.грађ.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.
ДРАГАН СИМИЋ , инж. геод.

Рума, Децембар, 2011. године

Н ° УВОД

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1.) ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	6
2.) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА	6
2.1) ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА	6
2.1.1 ОПИС ПРЕДЛОГА ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ	6
2.1.2 ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОМ	8
а) ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	
б) ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГЕ И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ	
• Положај насеља	
• Становништво	
2.1.3 АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА.....	10
а) ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	
б) СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА :	
• Осврт на историјски развој и културно наслеђе	
• Претежна намена простора са карактеристикама парцелације постојећих изграђених објеката	
• Мрежа насељске инфраструктуре	
• Васпитање и образовање	
• Здравство	
• Култура	
• Спорт и рекреација	
• Трговина	
• Привреда	
• Комуналне делатности	
2.1.4 ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ КОНЦЕПТА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ	14
2.1.5 КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	
а) ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	
б) ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	
2.2) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА - А3 формат	17
1. <i>ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ</i>	
2. <i>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂ. ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА</i>	
3. <i>ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ</i>	
4. <i>ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНА</i>	

5а. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, И
САОБРАЋАЈ

5б. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, И
САОБРАЋАЈ

3.) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	18
4.) НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	18
5.) ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА	19
6.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	19
6.1) КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ	20
6.1.1 <u>ПРЕОВЛАЂУЈУЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА</u>	
6.1.2 <u>БИЛАНС ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ ПОВРШИНА У НАСЕЉУ</u>	
6.1.3 <u>УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ</u>	
6.2) СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	28
6.3) ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА	29
ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	33
6.4) ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ ...	33
6.5) ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	33
6.6) РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	33
6.7) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА	34
6.8) ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	34
6.9) СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ	34
6.10) ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ	34
6.11) СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА	35
6.12) МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	35
7.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	36
7.1) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	36
7.2) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	39
7.3) ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА	39

7.4) ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	39
7.5) НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА	40
7.6) НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ (и _з) И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (и _и) ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	41
7.7) УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	41
7.8) ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	41
7.9) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ	42
7.10) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	43
7.11) АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТИЧКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА	43
7.12) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА	44
7.13) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	44
8.) МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА	45
9.) ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ	47
10.) ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА	48

ГРАФИЧКИ ДЕО:

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ	
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂ. ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА... Р 1:5000	
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ.....Р 1:5000	
4. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ..... Р 1 :5000	
5а. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, И САОБРАЋАЈ..... Р 1 :5000	
5б. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, И САОБРАЋАЈ..... Р 1 :5000	
6. ОСНОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У БЛОКОВИМА	Р 1 :5000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ

Н ° УВОД

.....

Изради ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ приступа се на основу обавезе проистекле из закона за доношењем планске регулације, а све у сврху утврђивања правила и услова за уређење и изградњу, а све према утврђеним наменама простора.

За израђивача ППР-е одређен је : ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА :

.....

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09.24/11)
- 2.) ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА (Сл. лист општина Срема бр. 19/07)
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ ("Сл. лист општина Срема" 11/2011)

2.) ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

2.1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

2.1.1 ОПИС ПРЕДЛОГА ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

.....

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА НИКИНЦИ

Планирано грађевинско подручје има површину од око 309ха. Проширење грађевинског подручја у односу на постојеће износи око 24ха.

Граница грађевинског подручја, има следећи ток:

Почетна тачка бр.1 описа границе дефинисана је на тремеђи к.п. 2880, 1868 и 2879. У тачки бр.1 граница пресеца пут Никинци- Хртковци у ширини од 34м, до тачке бр.2, која се налази на тремеђи к.п. бр. 1860/2, 2875 и 2879. Од тачке бр.3 граница даље наставља у правцу североистока, северозападном границом к.п 1860/2, до тачке бр.3, која се налази на укрштању северозападне и североисточне границе к.п 1860/2, на растојању од око 262 м у односу на тачку бр.2. Од тачке бр.3 граница иде у правцу југоистока, североисточном границом к.п 1860/2, дужине око 417м, до тачке бр.4, која се налази на укрштању североисточне и југоисточне границе к.п 1848. Од тачке бр.4 граница иде у правцу југозапада, југоисточном границом к.п 1848, дужином око 264м, до тачке бр.5, која се налази на међи к.п 493/1 и 1848, на удаљености 100м од пута за Хртковце к.п 1560.

Од тачке бр.5 у правцу југоистока граница иде паралелно са Железничком улицом на удаљености од око 100м укупном дужином од око 450м до тачке бр.6, на граници к.п 533/1 и пољског пута к.п 534. Од тачке бр.6 у правцу североистока граница иде границом парцеле 533/1 и 534 дужином од 80м до тачке бр.7, такође на граници к.п 533/1 и 534. Од тачке бр.7 у правцу југоистока граница сече пољски пут к.п 534, иде источном границом к.п 542, 543 и 544 укупном дужином од 310м до тачке бр.8, на тремеђи к.п 544, 1696 и канала Галоваче к.п 2760. Од тачке бр. 8 до тачке бр.9 на јужној граници канала Галовача, а уједно и северној граници к.п 1552, сече канал Галовачу дужином од 22м. Од тачке бр.9 у правцу истока иде северном границом к.п 1552 дужином од око 235м, до тачке бр. 10, на тремеђи к.п 1552, 1695/1 и 2760. Од тачке бр.10 у правцу југозапада граница иде источном границом к.п 1552 дужином од око 50м, до тачке бр.11, која се налази на укрштању источне и северне границе к.п 1552. Даље граница иде у правцу истока, северном границом кп 1552, дужином од око 150м , до тачке бр.12, која се налази на укрштању северне и источне границе к.п 1552. Од тачке бр. 12 граница скреће према југу, источном границом к.п 1552, дужином од око 20м, до тачке бр. 13, која се налази на укрштању северне и источне границе к.п 1552. Даље се граница креће у правцу истока, северном границом к.п 1552, дужином од око 297м, до

тачке бр.14, која се налази на укрштању северне и источне границе к.п 1552. Од тачке бр.14 у правцу југоистока граница управно сече железничку пругу Зворник-Рума, кп. 1552, дужином око 20м и излази на тачку бр. 16, на тромеђи к.п 1552, 553 и 2867. Од тачке бр. 15 у правцу југоистока граница иде западном страном к.п 2867, дужином од око 470м до тачке бр.16, на тромеђи улице Косте Нађа к.п 1564, к.п 553 и канала к.п 2867. Од тачке бр.16 граница иде у правцу југоистока североисточном границом к.п 1564 (улица Косте Нађа), дужином око 280м, до тачке бр.17, која се налази на укрштању североисточне и источне границе к.п 1564. Од тачке бр.17 граница иде према истоку, северозападном границом к.п 1571/1, дужином око 8м, до тачке бр.18, која се налази на укрштању северозападне и североисточне границе к.п 1571/1. Од тачке бр. 18 граница наставља у правцу југоистока, североисточном границом к.п 1571/1, дужином око 76, до тачке бр. 19, која се налази на укрштању североисточне и југоисточне границе к.п 1571/1. Од тачке бр.19 у правцу југозапада граница сече пут к.п 1571/1, иде јужном границом Сремске улице, к.п 1567/1, дужином око 430м, до тачке бр. 20, која се налази на укрштању источне границе к.п 1100 и јужне границе к.п 1567/1. Од тачке бр. 20 граница иде у правцу југоистока, истожном границом к.п 1100, дужином око 146м, до тачке бр.21, која се налази на укрштању источне и јужне границе к.п 1100. У тачки бр. 21 граница наставља у правцу југоистока, пресеца пут Никинци-Буђановци, к.п 1572, ширине 18м, до тачке бр.22, која се налази на тромеђи к.п 2426/2, 2427 и 1567/1. Од тачке бр.22 граница даље наставља у правцу југоистока, источном границом к.п 2426/2, дужином око 270м, до тачке бр.23, која се налази на тромеђи парцела 2426/2, 2427 и 2814. Од тачке бр.23 граница иде у правцу југозапада северном границом к.п 2814, дужином око 513м, до тачке бр.24, на тромеђи к.п 2814, 1155 и 1147. Од тачке бр.24, у правцу југозапада граница иде северном границом к.п 2814, дужином око 80м, до тачке бр. 25, на источној страни канала Врањ, односно на тромеђи к.п 2814, 1193/1 и 1551. Од тачке бр. 25 у правцу југоистока граница прелази канал Врањ, дужином око 15м и излази на тачку бр.26, на тромеђи к.п 1551, 1194/1 и 2377/5. Од тачке бр.26 у правцу југоистока граница иде границом к.п 1194/1 и 2377/5, дужином око 40м до тачке бр. 27, на северозападном углу к.п 1237. Од тачке бр.27 у правцу југоистока граница иде северном границом к.п 1237, источном границом к.п 1238, 1240, 1241, дужином око 280м, до тачке бр.28, која се налази на укрштању северне и источне границе канала, к.п 1243. Од тачке бр. 28 у правцу југозапада граница иде источном границом канала к.п 1243, дужином око 173м, до тачке бр. 29, која се налази на укрштању источне и јужне границе к.п 1243, Од тачке бр.29 у правцу запада граница иде јужном границом к.п 1243 и 1242, дужином око 340м, до тачке бр.30, која се налази на тромеђи к.п 1235, 1242 и 2937. Од тачке бр. 30 граница у правцу запада прелази пут к.п 1234, дужином око 25м и излази на тачку бр.31, на тромеђи к.п 1244, 1234 и к.п 1574/1 (Лењинова улица). Од тачке бр. 31 у правцу југозапада граница иде источном границом к.п 1244, дужином око 44м, до тачке бр. 32, која се налази на укрштању јужне и источне границе к.п 1244. Од тачке бр. 33 у правцу запада граница иде северном границом канала, к.п 2795, дужином око 700м, до тачке бр. 33, на тромеђи к.п 2795, 1335/2 и пута Платичево-Никинци, к.п 2923. Од тачке бр. 33, у правцу североистока граница иде границом к.п 2923 и 1335/2 и 1335/1, дужином око 160м, до тачке бр.34, на северозападном углу к.п 2923 и границе к.п 1335/1. Од тачке бр. 34 у правцу запада граница иде северном границом к.п 2923 дужином око 30м до тачке бр. 35, на тромеђи улице Лењинове, к.п 1574/1, канала к.п 2193 и пута к.п 2923. Од тачке бр. 35 у правцу северозапада граница иде северном границом канала к.п 2193, односно јужном границом Лењинове улице к.п 1574/1 и 1575/1, дужином око 1240м, до тачке бр. 36, на тромеђи к.п 1575/1, 2193 и источне границе појаса железничке пруге к.п 2857. Од тачке бр.36 у правцу североистока граница иде источном границом појаса железничке пруге к.п 2857 дужином око 1000м, до тачке бр.37, удаљеној око 15м од осовине железничке пруге. О тачке бр.37 граница управно прелази железничку пругу дужином око 30м и излази на тачку бр.38, на тромеђи западне стране железничке пруге к.п 1552, пољског пута к.п 2887 и к.п 1944. Од тачке бр. 38 у правцу североистока граница иде западним границом појаса пруге к.п 1552 и к.п 1944 дужином око 175м, до тачке бр.39, на тромеђи пољског пута к.п 2882, канала Врањ к.п 2776 и к.п 1552. Од тачке бр. 39 у правцу североистока граница прелази канал Врањ дужином око 20м и у тачки бр.40 излази на тромеђу к.п 2776, 1552 и 414. Од тачке бр. 40 у правцу северозапада граница иде источном границом канала Врањ дужином око 649м до тачке бр.41, која се налази на тромеђи к.п бр. 1861, 492 и 2776. Од тачке бр.41 граница иде у правцу истока, јужном границом к.п 1861, до тачке бр.42, која се налази на укрштању источне и јужне границе к.п 1861. Од тачке бр.42 граница иде у правцу северозапада, западним границом к.п 2879, дужином од око 460м, до почетне тачке бр.1 описа границе

2.1.2 ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

а) ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА:

- Просторни план општине Рума, (Сл лист општина Срема бр.19/07)
- Урбанистички план МЗ Никинци (Сл лист Општина Срема бр.15/88, 23/03),
- подаци, информације и услови прибављени од надлежних јавних предузећа (власника јавне инфраструктуре), институција надлежних за издавање података и услова по законском основу, и других учесника у планирању, МЗ НИКИНЦИ, и надлежних служби СО Рума, чије потребе, мишљење, могућности и сл. су од значаја за концепт и реализацију плана.

б) ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ

• Положај насеља

Насеље Никинци смештено је у средишњем, јужном делу општине Рума, којој административно припада. Према величини спада у групу већих насеља општине. Са центром општине Никинци немају директну везу, већ се локалним путем Никинци-Хртковци повезује на магистрални пут М-21 за Руму. Географски положај одређен му је :

- пружањем локалног пута Л-1 Рума-Буђановци-Никинци-Платичево,
- северним делом Никинаца пружа се железничка пруга Рума-Шабац.

Може се констатовати да је географски положај Никинаца релативно повољан, без већих ограничавајућих фактора за остварење просторних и функционалних веза.

• Становништво

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

Природно и механичко кретање становништва

Насеље	Укупан број становника							Просечна стопа раста	
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	1948/02	1981/02
Никинци	2087	2201	2607	2644	2425	2264	2216	0,11	-0,43

У периоду 1948-2002. године укупан број становника Никинаца расте по просечној годишњој стопи од 0,11%, у периоду 1981-2002. године стопа раста износи - 0.43% , што указује на неуједначену стопу раста становништва.

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 или општине	Досељено из друге општине, републике	Досељено из друге републике, државе	Непознато насеље досељења
Никинци	2216	1238	978	143	413	680	2

Запосленост и дневне миграције

Насеље	Укупно запослени	Ради у месту сталног становања	Ради у другом месту	% Укупне популације	
				2002.	1981.
Никинци	488	192	296	13,4	5,1

Укупни дневни мигранти, њих 296, чине 13,4 % укупне популације.

Број и структура домаћинства

Насеље	Број домаћинства			Просечна величина домаћинства		Просечна стопа раста величине домаћинства
	1948.	2002.	просечна стопа раста	1948.	2002.	
Никинци	543	765	0,64	3,8	2,9	-0,53

У периоду 1948-2002. број домаћинства расте по стопи од 0,64, док у истом периоду просечна величина домаћинства опада по стопи од -0,53.

Старосна структура становништва

Насеље	0-19		20-39		40-59		60 и више		Индекс старења
	број	%	број	%	број	%	број	%	
Никинци	482	21,8	548	24,7	601	27,1	588	26,4	1,2

Старосна структура добне групе до 19 година

Насеље	Укупно станов.	Старосна структура добне групе до 19 година					
		мање од 1 год.	од 1-3 год.	од 4-6 год.	од 7-14 год.	од 15-19 год.	% укупне популације
Никинци	2760	15	44	82	212	129	21,8

Број неписмених становника

Насеље	Укупно становништво старије од 10 год.	Број неписмених	%
Никинци	2008	84	4,18

Образовна структура становништва

Насеље	Укупно	Без школе свега	Осн. школа 1-7 разред	Заврш. осн. образ. %	Средње образ. %	Више образ. %	Високо образ. %	Непознато
Никинци	1863	149	483	568 30,5	586 31,5	41 2,2	25 1,3	11

Економска структура становништва

Насеље	Укупно становника	Радни контингент број %	Активно становништво број %	Општа стопа активности у %	Искоришћеност радног контингента у %
Никинци	2216	1343 60,60	832 37,55	37,5	62,0

Пољопривредно становништво

Насеље	укупно стан.	укупно пољопр.	% од укуп.пољоп.	активно пољоп.	% од актив. пољоп.	издржав. пољоп.	% од укуп. пољоп.
Никинци	2216	334	15,1%	199	59,6%	135	40,4%

Пројекција укупног броја становништва

Насеље	Година		Стопа раста 2002-2022.
	2002.	2022.	
Никинци	2216	2450	0,0050

За задовољење својих потреба обављају се свакодневне миграције становништва, јавним и личним превозом, према Руми (административни, трговински, културни центар општине) и Шапцу.

У селу су слабо развијени облици друштвеног живота, чак и кад постоје одређени смештајни капацитети : дом културе, месна амбуланта.

Становништво као и код осталих војвођанских села има у већини заступљене старије старосне групације, односно природни прираштај је у опадању. Највећи део површине грађевинског подручја је зона породичног становања са постојећом парцелацијом, са стамбеним и помоћним објектима скромних грађевинско архитектонских карактеристика, у функцији пољопривредних домаћинстава.

2.1.3 АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ

.....

а) ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Територија катастарске општине и само насеље Никинци простира се од запада према истоку, и лежи на благо заталасаној лесној тераси са просечним надморским висинама 79м до 81м.

Кроз атар и насеље Никинци протиче канал Врањ, који је за време високог стања воде у Сави и за време кишних периода богат водом.

Средином насеља протеже се појас око 160м ширине, ниских површина где се терен стрмо спушта према каналу Врањ са нагибом 1-2,5%.

У овој зони лесна тераса је скоро потпуно равна, тако да нема никаквих морфолошких облика (вртача и долина).

Територија општина Рума се својим највећим делом налази у зони максимално могућег турског померања тла од 8° МЦС, исто је и са насељем Никинци, што значи да при градњи објеката нису неопходне посебне заштитно-сигурносне мере.

Према вредности годишњих праваца ветрова и тишина може се закључити да највећу учесталост на овом подручју има источни ветар, затим западни и северозападни. Највећу средњу годишњу брзину има северозападни ветар 3,6м/сек, затим северни 3,2м/сек, и источни са 3,0м/сек.

Насеље пресеца канал Врањ који је главни реципијент сувишних вода истоименог мелиоративног слива. Насеље је претежно на котама 79м до 80,5м надморске висине, нагнуто према каналу. Подземне воде на подручју насеља зависне су од висине радног нивоа воде у каналу Врањ, који током године има радни ниво на котама 76,8м до 77,60м. Просечни ниво подземне воде има коту око 77,0м НМ, са правцем тока према југу. Захваљујући радном нивоу воде у каналу насеље никад није угрожено од трајно високих подземних вода, и у хидролошки кишно неповољним годинама.

б) СТОРОНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

- **Осврт на историјски развој и културно наслеђе**

На територији данашњег села Никинци пронађена су бројна праисторијска вишеслојна насеља у којима се живот одвијао у различитим временским раздобљима.

Опсиште-Вишњева греда, Клименачко гробље, Тигањ и Код лугарнице, само се неке локације на којима су откривени трагови из римске епохе.

У средњем веку на овом подручју помиње се неколико мањих села, између осталих и село Микинц, од чега можда потиче данашње име Никинци. Трагови средњевековних села примећени су на местима Дугачки и Хртковачки друм.

Након аустро-угарског рата, барон Пејачевић је изгубио своје пустаре, јер су то земљиште заузели Клименти(Арбанаси катполице) капетана Вате и основали насеље Никинци са 354 житеља. Арбанашко становништво тешко се прилагођавало животу у новом крају, сукобљавали се са становницима суседних села којима су наносили штету на пољима и отимали стоку. После сто година аустројског војног режима и стрге дисциплине у Војној граници Клименти су се прилагодили животу у равници. Почетком 19. века Клименти су гајили албанске овце са фином вуном, од које су њихове жене ткале врло лепе ћилиме. Неки мештани су се у то време бавили и занатима. У време револуције 1848. године митровачки католици, који су подржавали бана Јелачића, позивали су у помоћ Клименте из Хртковаца и Никинаца. Међутим, после гушења револуције поново је успостављен војни режим.

Након расформирања војне границе 1872. године, Никинци су ушли у састав среза Рума у сремској жупанији.

У Никинцима и Кукујевцима у периоду између два рата највише успеха постизала је Хрватска сељачка странка. Нови друштво односи утицали су на разбијање националне изолованости Климента, тако да су у попису из 1931. године од 2.228 становника, 2.062 били Хрвати.

Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту :

а) Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

1. Спомен плоча палим борцима постављена на згради Задружног дома

б) Археолошки локалитети

Локалитет 1

Локалитет бара "Врањ", потес "Живољић"

Потес "Живољић" се налази југоисточно од села. На јужној обали канала Врањ, на површини цца 1000 x 400 м констатовани су површински налази кућног лепа, животињских костију, а на западном делу локалитета- у самом селу- јављају се римске опеке, праисторијска и позноантичка керамика, као и материјал раног средњег века.

Локалитет 2

Локалитет "Дугачки"

Налази се око 1200м источно од села., у ваздушној линији. Парцеле на којима се налазе локалитети обрађују се, а на неким су засађени виногради. На једној парцели, која се налази на уздигнутој обали канала Врањ, на површини од 50x30м констатовани су налази животињских костију, опека и фрагмената керамике, као и кућни леп.

Локалитет 3

Локалитет "Хртковачки друм", потес "Живољић"

Налази се око 1750м северозападно од центра села, а око 200м западно од периферије села. Приликом рекогносцирања терена констатовани су налази кућног лепа, животињских костију, фрагменти људских лобања, мањи фрагменти жрвњева, шкољке, камен, римске опеке, згура, малтер у невезаном стању. Керамички материјал припада праисторији, а у мањој мери средњем веку.

Локалитети су приказани на графичком прилогу бр. 2 и 3 - "Постојећа намена површина" и "Планирана намена површина". На основу услова Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на подручју евидентираних археолошких локалитета обавезно је извршити заштитна археолошка истраживања пре отпочињања земљаних радова, а инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање и остале радове, према програму и предрачуна за археолошка истраживања.

- **Мрежа насељске инфраструктуре**

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска, водоводна, гасоводна и телефонска мрежа.

Фекална канализација се тренутно изводи, на основу "Главног пројекта канализације и постројења за пречишћавање комуналних отпадних вода насеља Никинци".

Водовод

Снабдевање водом насеља се врши из локалног изворишта, лоцираног на парцели 1567/1, који чини један бунар, капацитета 6 л/сек и црпна станица са хидрофорским постројењем. Сама мрежа је изведена као прстенаста, пресека ϕ 150 мм (улица Жељезничка), ϕ 80 мм и ϕ 60 мм (у осталим улицама).

Телекомуникације

У централном делу насеља инсталирана је дигитална телефонска централа, повезана оптичким каблом са комуникационим центром у Руми. Приступна мрежа је капацитета 1000 уводних парица (тренутно искоришћено 584). Све то омогућава коришћење најсавременијих услуга из области телекомуникације. Мрежа је постављена по дрвеним стубовима. Тренутно се може сматрати да постојећа мрежа задовољава потребе становништва.

Електроенергетска мрежа

Насеље Никинци се снабдева електричном енергијом из ТС 35/20/10 KV/KV/KV "Никинци", а која се напаја преко далековода 35 KV "Пећинци-Никинци". Потрошачи су повезани на мрежу преко стубних трафостаница и углавном преко напонског нивоа 20 KV, а само делимично и преко напонског нивоа 10 KV. Нисконапонска мрежа у насељу је углавном на дрвеним стубовима, који су истовремено носиоци расветних тела јавне расвете.

Гас

У постојећем грађевинском подручју Никинаца изведен је обострано улични полиетиленски дистрибутивни гасовод ниског притиска, са којег је могуће извршити прикључење потенцијаних потрошача у капацитету уобичајеном за планирану намену. Такође, од ГМРС "Никинци" челични разводни гасовод ниског притиска иде на две гране: прву, ивицом предложене радне зоне, а потом кроз атар и дуж пута Никинци-Буђановци за Буђановце, и другу, улицом ЈНА и Жељезничком, те путем Никинци-Хртковци до Хртковаца. Са друге гране на крају ул. ЈНА одваја се трећи крак челичног гасовода који прелази канал Врањ и улицом Иве Лоле Рибара кроз нову предложену радну зону, те Лењиновом улицом излази на пут Никинци-Платичево дуж кога се води до Платичева.

Саобраћај

Насеље Никинци се налази на централном положају јужног дела подручја општине Рума, окружено насељем Буђановци са северне, Платичевом са јужне и Хртковцима са источне стране.

Везе Никинаца са окружењем остварују се углавном преко Хртковаца локалним путем Л-7.

Кроз насеље пролази жељезничка пруга Рума-Никинци-Шабац, која због дотрајалости инфраструктуре није у задовољавајућем стању.

Улична мрежа која је приказана није довољне ширине, нити је као систем јасно конципирана. Каналска мрежа и жељезничка пруга представљају физичке баријере за приступ атару, нарочито на северозападном делу.

- **Васпитање и образовање**

У насељу постоји једна основна школа . Укупно наставу похађа 132 ученика од првог до осмог разреда.

Укупна површина школског комплекса износи 7800м². Школски простор има површину од 1514м², - 7 учионица, библиотеку, зборницу, холски простор и физкултурну салу површине 420м².

Фасада, столарија и кров на згради школе су у добром стању те није неопходно исте обновљати.

У саставу школског комплекса налази се и предшколска установа, површине 634м², коју похађа 15 деце. Обе установе су у добром стању, и задовољавају потребе становника насеља Никинци.

- **Здравство**

Зграда здравствене станице у улици Владимира Назора је објекат грађанске архитектуре . Објекат је приземан, подигнут пре 20 година.

Објекат има две ординације (16м²), пријемну просторију (20м²), чекаоницу (36м²), картотеку (5м²) и санитарни блок. У објекту ради један лекар опште праксе и два члана помоћног особља. Објекат је инфраструктурно опремљен. Недостатак је непостојање стоматолога и саветовалишта за мајку и дете. Служба опште праксе ради свакодневно.

- **Култура**

Дом културе је објекат тврде градње, у добром је стању. Пружа могућности организовања разних врста свечаности, биоскопских пројекција, позоришних представа и сл. Објекат задовољава потребе становника насеља Никинци. Осим фудбалског игралишта, у оквиру комплекса постоји игралиште за мали фудбал, рукомет и кошарку.

- **Спорт и рекреација**

У насељу су формирана два клуба- фудбалски и шаховски. Од просторних услова у Никинцима постоји фудбалско игралиште стандардних димензија, ограђено, са травнатом подлогом и објектом у коме су гардеробе и санитарни чвор. Осим фудбалског игралишта, у оквиру комплекса постоји игралиште за мали фудбал, рукомет и кошарку. Осим спортских организација у насељу је формирано и ловачко друштво, које има своје ловиште, а учлањени су у општински ловачки савез, и у складу са њим имају своје програме развоја.

Укупна површина за спорт и рекреацију у Никинцима износи 1,8ха, што значи да по једном становнику има око 7м² спортско-рекреативних површина, што је знатно изнад потребног минимума за овим површинама. У централној делу насељу, у оквиру парковске површине уређен је простор за игру деце, као и кошаркашки терен.

- **Трговина**

Капацитети трговине на мало опслужују насеље у делу свакодневних и повремених потреба, међутим постоји потреба за уређењем зелене пијаце

- **Привреда**

Примарна делатност на подручју К.О. Никинци јесте пољопривреда. Пољопривредна производња у Никинци одвија се данас у оквиру индивидуалног сектора.

- **Комуналне делатности**

Постојећа депонија смећа се налази на неповољној локацији у грађевинском подручју насеља. Овим концептом се предвиђа измештање депоније смећа на повољнију локацију, регионалну депонију у атару насеља Никинци, у чијој близини је лоцирана и сточна јама.

2.1.4 ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ КОНЦЕПТА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ

.....

За насеље НИКИНЦИ неопходна је израда предложеног урбанистичког плана: ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА Никинци.

Постојеће стање и прибављене информације, подаци и претходни услови надлежних предузећа и институција, пружају просторне, саобраћајне и инфраструктурне, односно развојне могућности и претпоставке за формирање КОНЦЕПЦИЈЕ РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.

На основу података из Просторног плана Руме за насеље Никинци, везано за стопу прираштаја становништва, закључује се да не постоји потреба за увођењем нових стамбених зона јер постоје довољни капацитети у стамбеним зонама у постојећем грађевинском подручју, тако да се не планира проширење стамбене зоне.

Такође је закључено да постоји потреба за увођењем радне зоне, како би се смањила свакодневна миграција радно активног становништва у околна места, и истовремено допринело развоју самог насеља.

На основу података о становништву 0-19 година старости, закључује се да је постојеће стање образовних капацитета задовољавајуће те да није потребно проширење истих.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска, водоводна, гасоводна и телефонска мрежа. Фекална канализација се тренутно изводи заједно са системом за пречишћавање отпадних вода. Планира се и проширење постојећих мрежа у планираним зонама.

Закључује се да је због неповољне локације депоније смећа и сточне јаме неопходно измештање истих са постојећих локација, у атар, на довољној удаљености од грађевинског подручја.

Здравствена станица капацитетима задовољава потребе становништва, али недостаје стоматолог и саветовалиште за мајку и дете.

2.1.5 КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

а) ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Граница грађевинског подручја се у највећем делу поклапа са постојећом границом грађевинског подручја насеља Никинци уз проширења П=око 24 ха:

- намене површина се у значајној мери задржавају према затеченом (постојећем), нарочито у блоковима постојећег породичног становања, зони друштвеног центра, зони гробља и сл.

- значајне промене у наменама површина јављају се формирањем радне зоне, због изражене потребе локалне управе за овим садржајима, а у циљу привредног

оживљавања овог простора и задовољења потреба становништва, као и формирањем зоне пословања у центру насеља.

У сфери саобраћаја извршене су одређене промене произашле из реалне ситуације постојећег стања, а везано за асфалтирање делова већ постојећих улица - Лењинове, Сремске и улице Иве Лоле Рибара.

Концептом за израду Плана Генералне регулације насеља Никинци су дефинисани блокови по наменама :

- породично становање
- зона центра
- зона спорта и рекреације
- зона за одмор и рекреацију
- радна зона

Планом ће се дефинисати целине(зоне) према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама за које ће се утврдити иста правила за уређење и изградњу. Дефинисаће се блокови (зоне, целине) за које ће се условити даља разрада : плановима детаљне регулације, урбанистичким пројектом и јавним урбанистичко-архитектонским конкурсима након дефинисања конкретних потреба и намена.

Објекти друштвеног стандарда (основна школа, амбуланта, дом културе, локална администрација, пошта) већ су постојећи и задржаће се локацијски и кроз овај ППР-е.

б) ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Инфраструктурни системи су предуслов за функционисање новоформираних блокова планираних намена.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска , водоводна, гасоводна и телефонска мрежа.

Фекална канализација се тренутно изводи, а планира се и проширење електроенергетске, водоводне, телефонске и гасоводне мреже у новим зонама.

• Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање нових потрошача обезбедиће се продужењем постојеће нисконапонске мреже, у правцу постојећих траса, што значи стубови за ношење мешовитог вода и надземне нисконапонске мреже се постављају у зеленом појасу између тротора и пута, тако да не угрожавају суседне објекте високоградње и нискоградње. Подразумева се и замена постојећих дрвених стубовима бетонским , или гвоздено решеткастим. Будуће трафостанице изводити као стубне, монтажне бетонске, или зидане и то на јавном простору , или посебној парцели, односно парцели потрошача (ако се ради о већим потрошачима).Надземна нисконапонска мрежа може се изводити употребом голих проводника, или боље самоносивог кабловског снопа. Прикључак на мрежу појединих потрошач изводи се , мањих, подземно са најближег стуба мреже, а већих директно из трафостанице (каблом одговарајућег пресека, чија је траса, увек ближа траси постојећих стубова).Ширина улици одређује да ли јемрежа једнострана, или двострана, а стубови надземне мреже су уједно и носачи осветних тела јавне расвете.Собзиром на мешавину напонских нивоа 10, и 20 KV неопходно је реконструкцију мреже извести у смислу потпуног преласка на напонски ниво 20 KV.

• Телекомуникације

Реконструкција постојеће телекомуникационе мреже подразумева напуштање концепта ваздушне мреже и прелазак на подземну мрежу, са ормарићима за прикључење објеката. Трасе мрежних каблова треба да су у зеленом појасу ближе тротару, а ормариће постављати уз сам тротоар. Прикључење већих , захтевнијих корисника, могуће је и преко посебних оптичких каблова, чија траса треба да је у траси постојеће надземне мреже.Извођење подземне мреже подразумева полагање каблова са обе стране улица.

• Водовод

Ради повећања сигурности снабдевања потрошача подразумева се ископавање нових бунара. Међутим коначно решење је повезивање насеља на Регионални водовод Источни Срем, изградом цевовода до насеља Буђановци. У новим улицама, или постојећим где није изведена водоводна мрежа, потребно је обострано положити цеви одговарајућег профила. Цевоводе полагати ближе тротоару, а у зеленом појасу.

- **Гас**

Концепција разоја гасне мреже подразумева прикључење на полиетиленски гасовод потрошача мањих капацитета који захтевају одорисан гас ниског притиска за потребе грејања, припреме топле санитарне воде и припрему хране или технолошких потреба. Постоји могућност за проширење мреже у проширеном грађевинском реону за потребе потенцијалних потрошача из категорије типских прикључака (до $10\text{m}^3/\text{h}$) и индивидуалних гасних прикључака ($>10\text{m}^3/\text{h}$).

- **Канализација**

Фекална канализација у насељу се тренутно изводи, са системом за пречишћавање отпадне воде.

Предвиђен је сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода, посебно за санитарно-фекалне и посебно за зауљене атмосферске воде.

Зависно од потреба, код индустријских загађивача, на линији технолошких отпадних вода предвидети изградњу уређаја за примарно пречишћавање, тако да квалитет ефлуента задовољава санитарно техничке услове за испуштање у јавну канализацију.

До потпуне изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман.

- **Атмосферска канализација**

Атмосферске воде, са кровних и незагађених бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара Ииб класи воде, могу се без пречишћавања, испуштати у путни јарак, околни терен или у мелиорациони канал, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Атмосферске воде са зауљених површина као и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, уз претходно прибављене услове надлежног комуналног предузећа, а потом одвести на УПОВ насеља.

- **Комунална инфраструктура**

На основу "Главног пројекта канализације и постројења за пречишћавање комуналних отпадних вода насеља Никинци" планира се простор за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода, према графичком прилогу бр.3, на к.п.2376, уз југоисточну границу грађевинског подручја насеља Никинци.

- **Саобраћај**

Ширина коловоза у поједним улицама у насељу износи око 3м, те се планира проширење коловоза у појединим улицама потребно за нормално одвијање двосмерног саобраћаја. Поједине улице у насељу, односно, део Сремске и Лењинове улице, нису асфалтиране, те се овим Планом планира њихово асфалтирање, ширине коловоза 5м.

Планира се изградња железничке инфраструктуре, која има за циљ, да се уз модернизацију возних средстава, побољша квалитет и брзина одвијања железничког саобраћаја постојеће једноколосечне железничке пруге Рума-Зворник.

2.2) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА - А3 формат

- 1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ*
- 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂ. ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА*
- 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ*
- 4. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНА*
- 5а. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, И САОБРАЋАЈ*
- 5б. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, И САОБРАЋАЈ*

3.) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Регулација

У простору обухвата Плана генералне регулације насељеног места Никинци формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (које чине добра од општег интереса и добра у општој употреби), које су Планом разграничене од осталог грађевинског земљишта у планираним грађевинским подручјима . Ове површине сачињавају улични коридори и канали, зона спорта и рекреације, насељско гробље, школски комплекс, водозахват, зона пречистача, централни садржаји (месна заједница, дом културе, амбуланта, ватрогасни дом). На стицање, коришћење и располагање планираним површинама за јавне намене примењују се одредбе Закона о јавној својини.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком прилогу ” Планиране површине за јавне намене” у размери Р 1 : 5000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким прилозима.

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:

-целе катастарске парцеле :

1560, 1549, 1561, 547, 1562, 412, 1550, 409, 411, 408, 407, 1559, 404, 413, 1563, 570, 1564, 1571/1, 1567/1, 405, 1559, 1558, 1557, 1575, 1556/1, 1555, 1574/1, 1370, 5, 4/1, 4/2, 1, 2, 3, 106, 1551, 1195/1, 1192/1, 1565, 1147, 1567/1, 1234, 1235, 1573, 1551, 1195/1, 1192/1, 1565, 1147, 1567/1, 1234, 1235, 1573

-део катастарске парцеле :

1572, 2879

Парцела бр. 2376 намењена за пречистач (уз грађевинско подручје)

Грађевинске линије, односно положај објекта у односу на границе парцеле, детаљно су описане у поглављу 7. Правила грађења.

4.) НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Нивелација

Грађевинско подручје насељеног места протеже се дуж локалног пута Хртковци-Никинци и општинског пута Никинци-Буђановци, и развија се у правцу север-југ, југозапад-североисток.

По геолошком саставу подручје к.о Никинци прекривају лесоидне глине и баре, тако да у периодима са великом количином падавина, постоји могућност задржавања површинских вода, па је цело подручје испресецано мериорационим каналима.

Насељено место је изграђено на надморској висини од 79 м.н.в до 81 м. н. в , без већих интервенција на терену.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих нивелета, јер су коловози улица претежно изграђени на постојећем терену.

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу ”Планирана инфраструктура, регулација, нивелација и саобраћај” Р 1 : 5000.

5.) ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

- код породичних стамбених објеката светле висине спратне етажне намењене становању крећу се од најмање 2,40м до 2,70м, а за пословне (радне) просторије према важећим прописима за одговарајућу делатност али не испод 3,0м;
- нестандартна висина објекта је у случају примене нестандартних светлих висина етажне и комбинације етажне : високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда;
- одступање од максимално дозвољене спратности објекта може бити до 1/2 висине стандардне стамбене етажне;
- ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалне градње у низу;
- кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде од 0,20м до 1,50 м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не,
- кота пода високог приземља, односно етажне над сутереном, може бити највише 2,50 м од коте тротоара,
- кота пода приземља пословних (радних) објеката је од 0,20 до 1,0м у зависности да ли је приземље над подрумом или не;
- за пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20м до 0,50м;
- оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степенника изнад коте околног тротоара,
- све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели;
- за колске рампе са падом према сопственом објекту планирати да се одвод површинеске воде реши дренажом или на други погодан начин;
- за све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле);

6.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

6.1) КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Ова концепција се заснива на реалним могућностима прецизнијег сагледавања и решавања просторних и урбанистичких проблема у грађевинском подручју насеља. Концепција развоја, заштите и уређења простора се заснива на преузимању свих квалитетних просторних решења претходног УП-а МЗ Никинци (Сл. лист општина Срема бр. 15/88, 23/03), као и усаглашавању исказаних потреба на нивоу идеја и жеља МЗ Никинци.

Концепција уграђује све обавезе произашле из документације вишег реда (по хијерархији планова), обавеза из прибављених података и претходних услова од стране надлежних јавних предузећа, институција, захтева и мишљења локалне управе у складу са могућностима природних и створених вредности.

• **ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

У простору обухвата Плана генералне регулације насељеног места Никинци формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (добра од општег интереса и добра у општој употреби). Ове површине сачињавају улични коридори и канали, зона спорта и рекреације, насељско гробље, школски комплекс, железница, водозахват, зона пречистача, централни садржаји (месна заједница, дом културе, амбуланта, ватрогасни

дом). На стицање, коришћење и располагање планираним површинама за јавне намене примењују се одредбе Закона о јавној својини.

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:
-целе катастарске парцеле :
1560, 1549, 1561, 547, 1562, 412, 1550, 409, 411, 408, 407, 1559, 404, 413, 1563, 570, 1564, 1571/1, 1567/1, 405, 1559, 1558, 1557, 1575, 1556/1, 1555, 1574/1, 1370, 5, 4/1, 4/2, 1, 2, 3, 106, 1551, 1195/1, 1192/1, 1565, 1147, 1567/1, 1234, 1235, 1573, 1551, 1195/1, 1192/1, 1565, 1147, 1567/1, 1234, 1235, 1573
-део катастарске парцеле :
1572, 2879

Парцела бр. 2376 намењена за пречистач (уз грађевинско подручје)

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ сачињавају све остале површине између линија разграничења (Р.Л.), односно блокови планираних намена и садржаја, свих облика власништва на земљишту.

6.1.1 ПРЕОВЛАЂУЈУЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

Просторном концепцијом планира се формирање зона са одговарајућом наменом у зависности од планираног начина коришћења.

Овим планом предвиђене су :

1. Зона централних садржаја
2. Зона становања (породично)
3. Школски комплекс и предшколска установа
4. Радна зона
5. Спортско-рекреативна зона
6. Зона пословања
7. Зона гробља
8. Површине за уличне коридоре и канале

а) Зона централних садржаја

Предложена централна зона заузима око 3,5ха, и остаје исте површине као у постојећем стању. Простор који заузима централна зона обухвата површине у самом центру насеља. У склопу ове зоне налази се објекат месне заједнице, здравствена станица, дом културе.

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

б) Зона породичног становања

Зони породичног становања је остала непромењена у односу на постојеће стање, пошто на основу пројекције становништва за наредних 25 година, не постоји потреба за ширењем ове зоне. Приближна површина ове зоне је око 210,3 ха.

У зони становања се планира :

- 1) искључиво породично становање- главни објекат на парцели је стамбени, помоћни(пратећи) објекти су у функцији становања (шупе, гараже, летње кухиње и сл)
- 2) породично становање са заступљеним пословањем- главни објекат на парцели је стамбени, пословање у оквиру главног објекта или као засебан објекат, помоћни(пратећи) објекти су у функцији становања и пословања. Видови пословања који се могу одвијати на парцели односе се искључиво на терцијарне делатности које ни на који начин не угрожавају становање (трговина, услужно занатство, угоститељство и сл.)
- 3) чисто пословање-главни објекат на парцели је пословни, а остали пратећи објекти су у функцији главног.
- 4) становање за пољопривредна домаћинства - главни објекат на парцели је стамбени, а поред помоћних објеката појављују се и пољопривредни објекти

в) Школски комплекс и предшколска установа

Постојећи школски комплекс основне школе и предшколске установе се задржава, јер локација задовољава своју функцију у погледу величине.

г) Радна зона

Радна зона је, поред постојећих радних зона у источном и јужном делу насеља, предвиђена у северном и југоисточном делу насеља, уз зону породичног становања, у делу простора за који је извршено проширење грађевинског подручја. Радна зона се у северном делу насеља формира уз пут Хртковци Никинци, а у југоисточном делу насеља уз пут Никинци-Буђановци. Обухвата површину од око 24,3ха. Овај простор је углавном намењен за обављање радних делатности које према Закону о заштити животне средине нису одређене као загађивачи (делатности које производне прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце, које директно загађују животну средину-воду, ваздух и земљиште). Поред те две велике радне зоне, планирана је и унутар постојећег грађевинског подручја пренамена простора, део парцеле 405, која је цела имала намену заштитно зеленило, се претвара у радну зону, а део и даље задржава намену заштитно зеленило.

У планираним радним зонама дефинисани су само основни саобраћајни правци, док ће се формирање секундарних саобраћајница разрадити плановима детаљне регулације или, ако нема потребе за увођењем секундарних саобраћајница, архитектонском разрадом парцеле.

Делатности се могу одвијати искључиво у оквиру постојеће парцеле укључујући и смештај возила.

Саобраћајнице које се планирају изградити у овој зони предвиђене су за тешки теретни саобраћај.

д) Спортско-рекреативна зона

Ова зона остаје иста као у постојећем стању. Спортско-рекреативна зона заузима укупну површину од око 1,76ха.

ђ) Зона пословања

Пословање планирана је пренаменом простора у средишњем делу насеља, претварањем дела парковске површине у пословно-угоститељску зону, на основу изражених потреба МЗ Никинци за таквом врстом садржаја. Ова зона заузима површину од око 0,65ха.

е) Зона гробља

Налази се у средишњем, западном делу насеља и заузима површину од око 2,16ха. Задржава се у постојећем облику. Није потребно проширење.

ж) Површине за уличне коридоре и канале

Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу, представљају јавно градско грађевинско земљиште и обухватају простор од око 38ха, између регулационих линија улица и каналски појас у оквиру грађевинског подручја.

6.1.2 БИЛАНС ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ ПОВРШИНА У НАСЕЉУ:

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА :

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ		ПЛАНИРАНО СТАЊЕ	
	ha	%	ha	%
Становање (породично)	око 210,3	73,70	око 210,3	66,24
Централни садржаји	око 3,05	1,07	око 3,05	1,07
Школски комплекс и предшколска установа	око 0,82	0,29	око 0,82	0,26
Радна зона	око 17,74	6,22	око 42	15,7
Зона пословања	-		око 0,65	0,20
Спортско-рекреативне површине	око 1,76	0,61	око 1,76	0,55
Заштитно зеленило	око 6,4	2,25	око 7,1	2,24
Парк	око 0,64	0,22	око 0,3	0,09
Шума	око 1,92	0,67	око 1,92	0,61
Депонија смећа	око 1,22	0,43	-	
Трафостаница	око 0,22	0,08	око 0,22	0,07
Гробље	око 2,16	0,76	око 2,16	0,68
Улични коридори и канали	око 36,05	12,64	око 38,10	12,02
Железничка станица	око 3,52	1,23	око 3,52	1,11
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	285,0 ha	100	око 309 ha	100

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

Површине за јавно коришћење

- ова правила и услови односе се на површине центра насељеног места и друге површине где су концентрисани објекти за јавну употребу, било да су од општег или појединачног интереса,
- овај статус имају рекреативни простори, затим тротоари и пешачке површине, црквене порте и др., али и приземни делови објеката уз јавне просторе који су пројектовани или проглашени за јавну намену (пролази у дубину парцеле с јавним садржајима, и сл.),
- услови за изградњу ових објеката односно површина и режим њиховог јавног коришћења утврђују се плановима разраде за сложеније објекте односно просторе, а за једноставније на основу правила и услова из ПГР-е,

Пешачки саобраћај

- *пешачке стазе* се планирају уз регулациону линију, паралелно са коловозом
- паркирање и гаражирање возила искључиво у оквиру парцеле, у зони становања
- у јавном простору, у ширини фронта парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање возила посетилаца односно странака, ако услови улице то омогућавају,
- 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 општина утврди,
- привредни комплекси и локације морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила, паркирање возила радника и посетилаца обезбеђује се ван оградe,
- паркирање испред јавних објеката решаваће се према потребама, нормативима и просторним условима,

Јавне службе

- јавне делатности образовања, здравства, социјалне заштите, културе, информисања, физичке културе, односно општинске службе, делатности друштвених, и комуналне делатности као вид јавних служби, развијаће се према потребама и могућностима, на основу програма и планова општине;
- радови на изградњи, доградњи, реконструкцији и адаптацији објеката односно простора вршиће се на основу услова из УПР-а (архитектонска разрада), правила и услова из ПГР-е, прописа, стандарда и норматива, зависно од специфичности појединих видова јавних служби, локацијских и других услова;
- у случају да простор за поједине службе не постоји или није дефинисан наменом површина, могуће је да се локација утврди накнадно, обради планом разраде или на основу ПГР-е,

Правила за изградњу електроенергетских објеката

У зони породичног становања прикључење објеката се врши подземно са стуба нисконапонске мреже или подземно преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз.

У зони централних садржаја (друштвени центар) прикључење објеката се врши подземно, преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз. Прикључни ормарићи се постављају на објекте или у зеленим површинама (као слободностојећи).

У радним зонама прикључење објеката се врши подземно из постојеће трафостанице или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене трафо станице. За мање потрошаче у оквиру радне зоне могуће је и прикључење са нисконапонске надземне мреже.

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

- високонапонску мрежу градити подземно , ако је могуће по постојећим коридорима ,
- могућа је и изградња мешовите мреже, али ван зоне централних садржаја,
- укрштање електричног вода 20 KV са путем и пругом извршити подземно , кроз заштитну цев , под углом од 90° , 1м испод дна одводног канала
- каблове полагасти у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница и пешачких стаза, или испод пешачких стаза , на растојању минимално 1м од коловоза, на дубини најмање 0,8м
- електроенергетску мрежу полагасти најмање 1 м од темеља објекта.
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев ; угао укрштања 90° ,
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10 KV , односно 1м за више напоне од 10 KV ; угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад , или испод цеви водовода и канализације,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.
- укрштање електричних водова 20 KV са пругом извршити подземно , кроз заштитну цев , под углом од 90° 1м испод одводног канала , а удаљеност стуба електричног вода и пруге може бити 40м.

Прукључење објеката на електричну мрежу изводи се са стубова надземне мреже, или код већих потрошача директно из трафостанице. Прикључак са стуба је подземни, са могућношћу извођења мерног места у посебном орману смештену на регулационој линији, или поред тротора , тако да не смета приступу објеката, на предметној , или суседној парцели.

Трафостанице градити као зидане , стубне или монтажобетонске . Трафостанице се могу градити на јавним површинама , за то формираним парцелама, на парцелама где су и стамбени или пословни објекат , као и у оквиру пословних објеката, при чему минимална површина резервисана за трафостаницу је 6х6 м(не односи се на стубну трафостаницу која се ради у траси надземне мреже), а њена минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

Правила за изградњу ТТ, КДС објеката и објеката мобилне телефоније

Прикључење објеката се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних ормана .

Прикључење на КДС објеката вршиће се подземно у зони централних садржаја , а у осталим деловима насеља могуће је прикључење на КДС ваздушним путем само ако је мрежа КДС-а постављена по нисконапонским стубовима (за шта дозволу даје надлежна електродистрибуција).

Каблови ТТ мреже , као и каблови КДС-а постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница, на растојању минимално 1м од коловоза, или поред пешачких стаза,или испод пешачких стаза на дубини најмање 0,8м

Слободностојећи ормани који служе за прикључење објеката постављају се поред пешачке стазе, тако да не сметају приступу објеката.

ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 м .

Укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90° .

При укрштању са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће 0,3м а при паралеленом вођењу веће од 0,5м.

Паралелно вођење телекомуникационих каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м .

Каблови КДС-а треба да буду положени подземно на дубини 0,8м .

Самоносиви каблови КДС-а поставити на стубове НН мреже само уз дозволу и под условима надлежне Електродистрибуције.Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1м,

Одстојање кабла КДС-а од тла зависи од прописне висине потребне за приступ објекту или прописане висине преласка преко одређених саобраћајница, за шта су потребни услови надлежних установа и јавних предузећа.Уколико се задати услови не могу постићи, каблови се постављају подземно.

За каблове КДС-а важе исти услови паралеленог вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове,

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС , мобилних централа , базних радио станица, радиорелејних станица , антене и антенских носача , могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности ,

Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу,постављен на јавном простору или у оквиру парцеле предвиђене за смештај стамбених или пословних објеката, као и на другим слободним површинама.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице.

Телефонске говорнице могу се поставити на јавном простору, поред тротоара, или на објектима (уз претходну сагласност власника).

Правила за прикључење на гасоводну мрежу

Гасоводи високог и средњег притиска и објекти у саставу гасовода, граде се према условима из Правилника о техничком условима и нормативима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника..(Сл лист СФРЈ бр. 26/1985). уређаји у саставу гасовода високог и средњег притиска, мерно-регулационе станице, чистачке станице и блок станице/блокадни вентили са издувавањем, морају се на прописаном растојању од других објеката. Растојање од других објеката не сме бити мање од :

-5 м од спољне ивице путног појаса регионалних и локалних путева,

- 20м од спољне ивице пружног појаса жељезничке пруге, осим за гасоводе постављене на друмском , или жељезничком мосту,

-0,5 м од спожне ивице других укопаних инсталација и мелиорационих објеката,

-10м од ножице насипа регулисаних водотокова и канала.

-удаљеност укопаних гасовода средњег притиска од стубова уличне расвете, ваздушне НН и ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, односно не мање од 0,5 м слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова , ВН и НН мреже , за најмању висину стуба +3,0 м

Ако гасовод пролази у близини нерегулисаних водотокова, бунара, извора , или изворишта, а такође електроенергетских постројења и водова, потребно је прибавити сагласност надлежних установа. Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице прокопавањем те саобраћајнице , полаже се у ров на пешчану постелицу и са двоструком антикорозивном изолацијом, према прописима. Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице бушењем рова испод те саобраћајнице мора се употребити одговарајућа заштитна цев.

При укрштању са саобраћајницама, водотоковима и каналима, угао укрштања мора бити 90°, мањи укрштање се може извести само уз сагласност надлежног органа, с тим што таква сагласност не може бити издата за укрштање са жељезничком пругом.

Гасовод мора бити заштићен од нестабиног тла, одрона тла и других активности које могу изазвати његово померање, или додатно оптерећење.

Гасоводна мрежа ниског притиска изводи према Техничким нормативима за пројектовање и полагање гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бара (сл. СРЈ 20/92).

Цеви гасовода ниског притиска се полажу на дубини од 0,6 до 1м, од горње ивице тла. Препоручује се дубина 0,8м , а изузетно дозвољена дубина од 0,5м код укрштања са другим укопаним инсталацијама , или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локаја рова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака коловоза, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала, На локацији где нема зеленог појаса гасовод се може водити испод уличног тротоара, бетонских платоа

и површина, или испод уличних канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1 м од дна канала, или ригола. изузетно се гас може положити дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења. Траса рова за полагање гасне инсталације ниског притиска се постављају тако да гасна мрежа задовољова минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су(укрштање -паралелно вођење) :

- други гасовод , укрштање 0,2м , паралелно вођење 0,4м ,
- водовод, канализација, укрштање 0,5м , паралелно вођење 1м,
- ВН И НН каблови , укрштање 0,5м , паралелно вођење 0,5 м,
- ТТ каблови (и каблови КДС-а), укрштање 0,5м , паралелно вођење 1м,
- бетонски шахтови и канали, укрштање 0,5м , паралелно вођење 1м,
- жељезничка пруга, укрштање 1,5м , паралелно вођење 5м,
- високо растиње 1,5м ,
- темељи грађевинских објеката 1м,
- магистрални и регионални путеви, укрштање 1,3 м , паралелно вођење 1м,
- локални путеви и улице, укрштање 1 м , паралелно вођење 0,5 м,
- бензинске станице 5м.

Укрштање дистрибутивног гасовода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев, или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При овом укрштању се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви , или подземног пролаза. Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње.

Удаљеност укопаних дистрибутивних гасовода од стубова уличне расвете, ваздушне НН и ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, односно не мање од 0,5 м слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова , ВН и НН мреже , за најмању висину стуба +3,0 м

Пролаз дистрибутивног гасовода испод путева у заштитној челичној цеви уз механичко подбушивање на дубини 1м. Прелазак испод кућне саобраћајнице се ради раскопавањем , или подбушивањем, у складу са дубином рова. Пролаз испод осталих канала и ригола изводи се у, или без заштитне цеви, раскопавањем , или подбушивањем на дубини 1м од коте дна канала.

Код укрштања са другим инсталацијама, треба настојати да гасовод буде изнад њих, у противном треба га положити у заштитну цев.

Правила за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком. Објекат са више улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

За мање објекте, у којим није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт.

Водомерни шахт изградити на удаљености највише 0,5м од регулационе линије.

Где је могуће прикључење будућих корисника ће се извршити на постојеће цевоводе, у супротном прикључивање будућих корисника извршити на најближи продужетак водоводне мреже, а у свему према условима надлежног предузећа.

Снабдевање индивидуалних (неиндустријских објеката) водом је могуће из бунара прве водоносне издани, под условом да се не погорша режим ових вода у широј околини.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила за прикључење на фекалну канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5м од регулационе линије.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Прикључење будућих корисника извршити на најближи фекални цевовод, а у свему према условима надлежног предузећа.

До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези с несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инавалидних лица (Сл.гласник РС, бр.18/97) приликом пројектовања објеката јавне намене, саобраћајних и пешачких површина

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима ЈП *Путеви Србије*. Минимална ширина прикључка за чисто стамбене парцеле је $w=2,5\text{м}$, за пољопривредне парцеле је $w=4,0\text{м}$, а за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона) је $w=5,0\text{м}$.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењвање канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Правила за озелењавање површина

Заштитно зеленило око целог насељеног места треба да је у континуитету и повезано. Тиме се умањују неповољни утицаји ветрова и прашине са ораница, обезбеђује неопходна влажност и побољшавање шума.

Појединачна стабла и групе вредног дрвећа треба сачувати као елементе аутентичности пејзажа.

На деловима испод далековода дозвољена је само ниска вегетација или пољопривредне површине, расадници, пластеници и стакленици.

Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Постојећу вредну вегетацију, нарочито квалитетне дрвореде, потребно је сачувати, заштити од нове изградње и допунити адекватном и квалитетном садњом. Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине саобраћајница, дрвореди ће бити једностранни или двострани. У ужим улицама (12м) треба подизати дрвореде само на сунчаној страни или за ову сврху користити шибље однеговано као високостаблашице. Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке. У улицама које у профилу на садрже дрворед планира се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште.

Паркинг просторе требало би покрити крошњама листопадног дрвећа. За оваков начин озелењавања треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде 8-10м, у зависности од врсте дрвећа. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту.

Парковски уређене јавне површине треба да садрже знатно већи проценат вегетације (око 80%) у односу на поплочане површине (5-20%). Овде ће претежно бити заступљена висока вегетација, док је у заштитном појасу пруге дозвољена само садња ниске вегетације.

Концепт озелењавања школског дворишта и предшколске треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућује лако одржавање, несметано кретање деце и одвијање наставе.

Простор намењен пословању треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу и као зелени заштитни појас према околним наменама. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама.

Уређење слободних зелених површина око кућног породичног становања заснива се на формирању предбаште, кућног врта и дела површине под воћњаком и повртњаком. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зимзелено и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице.

6.2) СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Уређење и заштита простора и животне средине спроводиће се применом обавезних мера превенције у поступку имплементације плана и реализације планираних намена, мера за спречавање и отклањање постојећих и потенцијалних узрочника загађивања.

Могући утицаји на животну средину на предметној локацији који могу настати као последица планираних активности су:

- загађење ваздуха, тла и подземних вода радом производних и других објеката који нису у складу са важећим техничким нормативима за изградњу уз примену технологија и процеса који не испуњавају прописане стандарде заштите животне средине
- загађење подземних вода услед неадекватне опремљености локације и објеката комуналном инфраструктуром и неконтролисаног прихвата атмосферске воде са свих саобраћајних и манипулативних површина
- загађење ваздуха, земљишта и подземних вода услед неадекватног и неодговарајућег складиштења сировина, полупроизвода и производа и неадекватног начина прикупљања и поступања са отпадним материјалима
- повећање нивоа буке радом возила на манипулативним интерним саобраћајним површинама и радом производних постројења

У циљу спречавања и ограничавања негативних утицаја плана на животну средину, предметним планом предвиђене су неке од мера за спречавање и отклањање постојећих и потенцијалних узрока загађивања животне средине.

- објекти код којих долази до стварања већих количина отпадних вода (технолошких, санитарно-фекалних, зауљених атмосферских) и других отпадних материја, морају имати решен проблем правилног одлагања отпада и пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијент
- мерама заштите и уређења простора кроз намену површина потребно је обезбедити одговарајуће зелене заштитне појасеве за објекте за које је то утврђено законским одредбама (заштитне зоне око индустријских и комуналних објеката, путеви и остала инфраструктура)
- смањење прекомерне загађености ваздуха у наредном периоду генерално ће се обезбедити забраном изградње потенцијалних загађивача у стамбеним зонама и бећих загађивача у оквиру радне зоне, уређењем саобраћајног система, коришћењем одговарајућих извора енергије и изградњом зелених површина
- обавезно је очување водног режима подручја и обезбеђивање одговарајућег речима вода, сагласно обавезујућим смерницама Плана вишег реда, а у складу са пројектом санације водног режима подручја
- дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, СГРС, 54/92)

На основу резултата извршене стратешке процене на животну средину, уколико се буду спроводиле прописане мере заштите и праћење стања одабраних индикатора животне средине, обезбедиће се не само заштита животне средине него и унапређење постојећег стања животне средине.

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

Услови заштите животне средине

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода, сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга

штетна зрачења, испарења, непријатне мирисе; а намерна : разне саботаже, такође наведена разарања и пре свега ратна разарања из ваздуха и са тла, и сл.)

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на минимум, постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи грађевинских прописа, нарочито код избора конструктивног склопа и фундарања, а за сеизмичке утицаје 8⁰ МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна , хидрантска мрежа и др.

Објекти и појединачни простори се опремају одговарајућим просторима и опремом за случај ратних дејстава у складу са условима које прописује надлежни орган НО.

Заштита земљишта и вода

Корисник земљишта код којих постоји могућност загађења, у обавези је да спроводи праћење квалитета подземних вода изградњом контролних пијезометара.

- Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском подручју тако и ван њега.
- Планирана депонија се измешта са постојеће локације, на повољнију локацију у атару где се задржава до изградње регионалне депоније. Планирана депонија мора испуњавати услове Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређење депонија отпадних материја (Сл. гл. РС, БР.54/92). Након изградње регионалне депоније, депонија планирана овим планом се мора санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.
- 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.
- Прикупљање , евакуација и депоновање опасних материја мора бити у сагласности са Правилником о начину поступања са отпацама који имају својства опасних материја, (СЛ.ГЛ.рс, бр.54/92)
- Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радној зони мора бити заштићено од негативних утицаја атмосфералија (ветра, кише)
- Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да не долази до стварања емисије и дифузне прашине.
- Проблем отпада који настаје као последица будућих активности у радној зони и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.
- Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.
- У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о неконтролисаним одлагању отпадне амбалаже од средстава за заштиту биља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.

Неопходно је придржавати се следећих услова када је у питању заштита вода:

- 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 III класи.
- Водоснабдевање објеката планирати према условима надлежног комуналног предузећа.

- 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 поједних наслањајућих корисника, спречавањем загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

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 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-а, од изузетног значаја.

Према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите (Сл.гласник РС, бр. 92/2008) чл.3, подручје на ком се налази извориште мора бити заштићено од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и природни састав изворишта.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућег 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.

У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета ваздуха.

За сваки конкретан пројекат производње у радној зони, у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирани услови емисије гасова из процеса, и даће се конкретна решења за смањење и елиминисање штетних утицаја на атмосферу.

Заштита од буке и вибрација

Бука и вибрације настају углавном од саобраћаја, али и деловањем неких других људских активности, радом пољопривредних машина, али је то углавном ван насеља.

Стамбене зоне ће се оптимално организовати у погледу густине настањености, изграђености и равнотеже између изграђеног и слободног простора, озелењавања.

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.

Бука у будућим индустријским погонима може негативно да утиче на здравље и опште стање људи који раде у близини извора буке. Контролу звука је могуће постићи на следеће начине: редуковањем извора буке, умањењем звучног извора или заштитом реципијента (пријемника). Различитим техничким решењима могуће је умањити ниво буке који потиче од машина. Раднике у индустрији који су изложени буци неопходно је опремити опремом која ће их штитити од буке.

Планом предвиђено озелењавање насеља биће усмерено на повећање зелених површина, реконструкцију и уређење постојећих.

Заштита флоре и фауне

Заштита биодиверзитета руралних и урбаних површина заснива се на стварњу и одржавању зелених површина. Додатним озелењавањем насеља побољшава се квалитет ваздуха и снижавање температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење. Спречавају се такође ерозија тла изазвана кишом, брзо отицање атмосферских падавина, смањује бука од саобраћаја а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Јавним зеленилом утиче се на формирање система зелених површина насеља који веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором.

Мере заштите од киша

Превелике и прејаке кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај и поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама. Плану треба да следи израда пројекта атмосферске канализације Платичева, на основу кога би се реконструисала и доградила постојећа мрежа.

Мере заштите у случају земљотреса

За подручје Општине Рума, а тиме и насеље Никинци, трусност подручја износи 8° МЦС скале.

Ниска просечна спратност објеката у Никинцима смањује могућност општих већих последица од земљотреса.

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса су уграђене у сама просторна решења ПГР-е: зонирање, оптималне густине насељености и степени изграђености, системи изградње, умерена спратност објеката, оптималне ширине улица где је то простор дозвољавао, прилази и пролази, обавезни пролази код приватних кућа у дубину парцеле, слободне и зелене површине за разне намене у случају потребе.

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

Територију општине Рума карактерише умерено-континентална клима с преовлађујућим ветровима из правца запада (172 %о), северозапада (170 %о) и југоистока - кошава као најучесталији (242 %о). С/з ветар с просечном брзином од 3,6 м/сек је најјачи, док највећу опажену брзину има западни ветар (32,6 м/сек - 117,4 км/х) и то је олујни ветар који може повремено да изненади.

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 улица и 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 и поново на систем саобраћајница које треба да имају алтернативне правце, 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 експлозија и пожара

У Никинцима је у разним зонама различита угроженост од пожара. У радним зонама због самог технолошког процеса, складиштења разног материјала, горива и

материја, у зонама старе породичне градње због густине изграђености, објекта од лошијег материјала, код пољопривредних домаћинстава и због смештаја лако запаљивих материја (сено, слама, жито ...).

У оквиру радних комплекса водиће се рачуна о степену изграђености, положају објекта, обезбеђењу комуникација и хидрантске мреже. Ватроосетљиви комплекси и објекти морају бити изоловани од осталих садржаја и противпожарно обезбеђени. Сва складишта лакозапаљивих материјала, осим бензинских пумпи, морају бити лоцирани ван зона становања и центра.

На 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 објекта јавне намене.

Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима. У привредним комплексима условљава се обезбеђење противпожарних путева, а у блоковима систем интерних саобраћајница. У начелу, паркинге треба груписати за 5-7 возила с размаком између група.

Код израде планова разраде и урбанистичких услова, непосредно ће се примењивати противпожарни прописи, стандарди и нормативи.

Мере заштита од интереса за одбрану

Израда и спровођење овог ПГР-е између осталог подразумева утврђивање, разраду и примену урбанистичких и посебних мера и услова заштите од интереса за одбрану, чиме је обухваћено подручје ПГР-е, грађевинско подручје, па до појединачних локација и парцела.

Мере и услови заштите дате у предходним тачкама великим делом припадају овим мерама и условима.

Саобраћајна мрежа, као битан елемент у овом домену, је развијена.

Путна и улична мрежа - подручје ПГР-е пресеца општински пут Никинци-Хртковци, и општински пут Никинци-Буђановци. Систем улица у насељу је углавном ортогоналног типа, чија је окосница постојећи локални пут Хртковци-Никинци и још неколико важнијих улица повезаних с излазно-улазним правцима у насељу

Систем инфраструктуре мора бити прилагођен и потребама ванредних па и ратних околности. Један од најзначајнијих је *водоводни систем*, који сем више изворишта и вишеструког тока напајања, мора имати и алтернативна решења, попут развоја мреже субартерских бунара с испумпавањем воде ручно или путем електроагрегата и обезбеђење аутоцистерни за воду. Употребљиви копани бунари морају се чувати од све присутнијег уништавања и загађења.

Систем фекалне канализације је осетљив као потенцијални извор заразе и епидемија, тако да се морају предвидети санитарно-хигијенске мере и услови за изградњу и уређење масовних, групних и појединачних санитарних пунктова.

6.4) ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)
- уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140цм, излазни подест минимум 140 цм.
- На паркиралиштима уз пословање планирати према закону и правилнику одређен број паркинг места за инвалидна лица.

6.5) ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације насељеног места Никинци утврђене су зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације, и оне су приказане у графичком прилогу

бр.6 -"Основи за уређење и изградњу у блоковима" Р-1:5000

Планови детаљне регулације се одређују за :

- зоне у којима се планирају нове саобраћајнице и јавна инфраструктура , односно где је потребно утврдити нову регулацију ;
- за радну зону, уколико се у радној зони планирају нове саобраћајнице

Планом детаљне регулације се прецизно одређује регулација будућих саобраћајница, као и дефинисање прецизних услова за одговарајуће садржаје.

6.6) РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планови детаљне регулације израђиваће се на основу потреба и захтева МЗ Никинци.

Зоне предвиђене за израду Плана детаљне регулације дати су у прилогу "Основи за уређење и изградњу у блоковима"

У року од 2 године донети План детаљне регулације за централне садржаје, а за остале, напред наведене зоне, Планове донети у року од 4 године од дана доношења Плана генералне регулације за насеље Доњи Товарник.

На основу Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, члан 26, став 11), прописује се забрана градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до доношења Плана детаљне регулације.

6.7) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

На простору обухваћеном планом, дефинисане су површине за јавне намене и остале површине, односно остало грађевинско земљиште.

Услови за парцелацију на осталом грађевинском земљишту су:

- Парцелација, препарцелација може да се врши на свим катастарским парцелама и у свим облицима својине на земљишту,
- Исправка границе може се вршити на катастарским парцелама - између катастарских парцела у јавној својини и катастарских парцела у приватном власништву
- Све новоформиране парцеле, обавезно имају директан излаз на јавни пут,
- Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају параметре утврђене за грађевинску парцелу за одређену намену,
- Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случају када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, немају излаз на јавни пут,
- Обавезно се врши препарцелација постојећих парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица,

6.8) ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Урбанистички пројекат ће се радити за парцеле у зонама за које није потребна израда Плана детаљне регулације, а за које, због специфичности намене, није могуће прописати услове и правила директно из Плана генералне регулације насељеног места Никинци, а према графичком прилогу бр. 6 "Основи за уређење и изградњу у блоковима" Р-1:5000.

У зони породичног становања урбанистички пројекат ће се израђивати за пословање специфичних садржаја, а за спортско-рекреативну зону за сложеније садржаје на парцели.

На к.п бр. 1242 и 405, које припадају радној зони, могу се издати услови на основу урбанистичког пројекта, ако парцеле остају јединствене, односно ако се не планира формирање нових саобраћајница и одвајање површина за јавне намене. У тим случајевима потребна је израда Плана детаљне регулације.

Могуће је на к.п бр. 1242 и 405 издати и услове директно из Плана генералне регулације, уколико се на парцелама не планирају неке сложније, специфичне намене, и формирање површина за јавне намене.

6.9) СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА НИКИНЦИ

План генералне регулације је основни документ на коме се заснива даљи просторни развој, изградња и уређење простора на подручју ПГР.

Даље спровођење Плана генералне регулације насеља вршиће се на два начина и то:

- **Непосредним спровођењем** према урбанистичким условима утврђеним овим Планом (Информација о локацији, Локацијска дозвола, Урбанистички пројекат, Пројекат парцелације и препарцелације ...)
- **На основу Плана разраде** (План детаљне регулације, а чија је обавеза утврђена овим Планом)

Непосредним спровођењем

Непосредно спровођење плана генералне регулације могуће је у зонама (блоковима или деловима блокова) за које је овим Планом одређена намена површина и локацијски услови за изградњу и уређење, прецизно дефинисана регулација, а за које није утврђена обавеза израде урбанистичких планова разраде. Непосредно спровођење подразумева директно издавање: Информације о локацији, Локацијске дозволе, Пројекта парцелације и препарцелације по потреби, Урбанистичког пројекта за сложеније садржаје

На основу Плана разраде

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

6.10) ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ

За изградњу објекта зависно од намене, односно врсте објекта, као и места градње у грађевинском подручју насеља обавезна је примена важећих (општих) услова градње, норматива и техничких услова дефинисаних одговарајућим законима, а такође условима прописаним од стране надлежних институција ЈП-а.

Врста услова и прописа које је потребно прибавити, а такође обавеза израде процене утицаја на животну средину биће одређена након дефинисања конкретних захтева, сложености проблематике која се решава и идентификације места градње у односу на утврђене зоне и намене зона у ПГР-е за насеље Платичево.

За уобичајене захтеве изградње : стамбених објекта, стамбенопословних, пословних, помоћних и сл. објекта (доградње, реконструкције, и адаптације) биће примењен уобичајени поступак (локацијска дозвола) и примењиваће се општи услови.

За сложеније намене, објекте и технологије, значајније капацитете, биће неопходна примена и посебних услова и у зонама намењеним за такву врсту градње, а посебно за намеру такве градње на местима где планом није изричито одређено.

За поједине зоне, дефинисање уличних коридора, значајне капацитете и специфичне технологије биће обавезна разрада (ПДР, УПР-а, студија), за блокове, делове блокова и конкретне локације кроз које ће се уз примену посебних услова и сагласности надлежних институција дефинисати Правила и услови градње.

6.11) СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Како се у оквиру обухвата ПГР-е планирају значајне квалитативне и квантитативне промене (проширење грађевинског подручја, формирање нових зона, изградња значајних нових саобраћајница, капиталне инфраструктуре-фекалне канализације, гасне мреже, реконструкција и развој електро мреже, реконструкција и развој ТТ мреже), изградња и уређење простора је дуготрајан, организован и сложен процес.

Иако за изградњу и уређење простора није могуће прецизирати рокове и изворе финансирања, планом се даје предлог етапа извођења радова:

- планира се прво одвајање површина за јавне намене и формирање коридора улица,
- након ових примарних циљева у плану је и спровођење комплетне инфраструктуре (електроенергетске, водоводне, телекомуникационе) у новим уличним коридорима, као и побољшање постојеће инфраструктуре

Површине јавне намене у обухвату плана се приводе намени и уређују у времену трајања плана.

6.12) МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера,

у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и пословању. За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

-Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима ;

-Адекватна употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);

-Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу. Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

-За грејање простора, избегавати фосилна горива, а ако је то могуће, користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори);

-У индустријским постројењима посебно је потребно применити : когенерацију-спрегнуту производњу топлотне и електричне енергије, тригенерацију-спрегнуто грејање, хлађење и производња електричне енергије, уградњу савремених котлова (контролни уређаји, економизер, побољшана изолације, уградњени регенеративни горионици, аутоматско одумуљивање и сл.), замену старих котлова на гас новим кондензационим котловима, рехабилитацију система за развод паре, уградњу система за рекуперацију-искоришћење отпадне топлоте из технолошких процеса, рехабилитацију система компримованог ваздуха , рехабилитацију система за развод електричне енергије (замена старих или предимензионисаних трансформатора, уградња кондензатора са циљем да се смањи потрошња реактивне електричне енергије и сл.);

-Улични простор осветлити штедљивим светиљка, са контролом нивоа осветљености , с обзиром на прометност;

-Неке зграде, као што су историјски споменици, места богослужења, привремене зграде, пољопривредне зграде и летње викендице могу бити изузете из ових мера.

7.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Овим планом уважава се затечени статус земљишта : власништво, парцелација, култура и други параметри.

Видови власништва над земљиштем су : приватно (највећи део територије), и јавно (површине за јавне намене).

Земљиште може да промени неке од наведених категорија за остваривање јавних (заједничких) потреба насеља са циљем реализације планираног развоја, подизања општих животних и радних услова, заштите животне средине и других видова заштите.

Парцелацију и препарцелацију земљишта је могуће вршити у свим видовима власништва над земљиштем у складу са Законом и правилима парцелације овог ПГР-е која имају за циљ :

а) укрупњавање парцела у веће првенствено за формирање радних комплекса према намени и просторној организацији на парцели, али и за друге потребе ;

б) препарцелација већих грађевинских парцела на мање делове у грађевинском подручју због боље и рационалније искоришћености земљишта и повећања густине становања (уз поштовање правила парцелације према намени парцеле овог ПГР-е)

в) формирање нових грађевинских парцела за исказане потребе проширења грађевинског подручја и нових намена и садржаја, за саобраћајнице, заштитно зеленило, комуналне садржаје и др.

Поред положаја парцеле у насељу, односно зоне, њене димензије и остале параметре дефинише делатност која се одвија на парцели.

Приликом израде Пројекта парцелације и препарцелације морају се примењивати правила овог плана.

1.) ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

.....

Ова правила парцелације и препарцелације се односе на највећи део парцела које ће се формирати на основу за те потребе израђеног пројекта, било у постојећем делу насеља, било у новим зонама.

А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛЕ :

.....

1.1 За породичну стамбену изградњу где је становање основна активност, могуће је да се

појаве четири основна вида :

а) ... чисто становање (главни објекат на парцели је стамбени објекат са пратећим објектима у функцији становања)

б) ... становање са пословањем где се на парцели налази:

- стамбени објекат као главни и пословни објекат као други објекат на парцели као и други пратећи објекти у функцији становања и пословања

в) ... чисто пословање (делатности које не угрожавају основну намену простора- становање), где је главни објекат на парцели пословни и остали пратећи објекти у функцији главног

насељу) где се **г) ... парцела за пољопривредна домаћинства** (најбројнија у

пољопривредни поред стамбеног и помоћних објеката становања појављују и

објекти и већа окућница - башта и воћњак,

1.2 За обављање услужних и производних активности где је главни објекат таквог садржаја, а помоћни објекти у функцији главног, (у радној зони и пословној зони).

1.3 За јавне објекте

1.4 За потребе саобраћаја и инфраструктурних система

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ

.....

1.) Постојећа парцелација у блоковима (и његовим деловима) који се концепцијом ПГР

задржавају.

Могуће су одређене корекције у циљу постизања правилнијег облика, допуна површине

парцеле одређене за поједине намене, или из потреба решавања неког проблема на

терену(просторног или имовинско-правне природе).

2.) Парцеле породичног становања-морају да имају мин параметре :

- мин ширина уличног фронта дим.12,0м ...мин површина парцеле $P=360,0\text{m}^2$ и излаз на јавни пут (односно право службености пролаза), индекс заузетости $i_3=50\%$... индекс изграђености $i_{и}=1,0$

(**Изузетно постојеће парцеле** у зонама породичне стамбене градње које излазе на јавни пут (улицу) а имају параметре : ширине око 8,0м а површине око $300,0\text{m}^2$; индекс заузетости $i_3=70\%$... индекс изграђености $i_{и}=0,8$ могу се користити за намену **чисто становање** (разлог је погушћавања градње у селу)

- **Парцеле породичног становања** имају оптимално најпогодније параметре: димензије $15,0/50,0\text{m}$, површина $P=750,0\text{m}^2$ и на њима могу бити заступљене намене под ***а*** и ***б***

индекс заузетости $i_3=30\%$.. индекс изграђености $i_{и}=0,8$

Ови параметри ће се узимати приликом препарцелације и формирања нових парцела,односно треба тежити овом димензијама.

- **Парцеле чистог пословања у оквиру породичног становања**-намењене пословним (услужним објектима) и сл. морају да имају следеће параметре:

- мин. површине парцеле 1000m^2 / мин ширина уличног фронта $20,0\text{m}$; индекс заузетости $i_3=50\%$; индекс изграђености $i_{и}=1.5$

- **За пољопривредна домаћинства** морају да имају следеће минималне параметре :

- мин. површина парцеле 1000m^2 / мин. ширина уличног фронта $20,0\text{m}$; индекс заузетости $i_3=40\%$; индекс изграђености $i_{и}=0,8$

3) За услужне делатности *(у зонама : у зони пословања и радним зонама) :

- мин. површина парцеле 1000m^2 / мин. ширина уличног фронта $20,0\text{m}$; индекс заузетости $i_3=50\%$; индекс изграђености $i_{и}=1.5$

4.) За радне зоне и *малу привреду *(у радним зонама) парцеле имају минималне параметре :

- мин ширина $ш=25,0\text{m}$ и мин површина $P=1.500,0\text{m}^2$; индекс заузетости $i_3=50\%$; индекс изграђености $i_{и}=(\text{max}) 1,5$
- за парцеле површина већих од $3000,00\text{m}^2$ - индекс заузетости $i_3=30\%$; индекс изграђености $i_{и}=(\text{max}) 1,0$

- **На основу општих услова препарцелације могуће је постојеће парцеле већих димензија у зонама одговарајућих намена препарцелисати на наведене димензије.**

2.) ПОСЕБНА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ :

Ова правила се односе на дефинисање парцела јавних објеката : локалне управе, објеката културе,образовања,здравствене заштите,спорта и разоноде, комуналних објеката, јавних зелених површина и сл. Површина и облик парцеле ће зависити од стварних потреба намене на парцели (норматива који се примењују).

Такође се примењују на формирање парцела за потребе саобраћајница и остале инфраструктуре, односно грађевинског земљишта у наведеним областима.

7.2) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

а) У ЗОНАМА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА :

- **стамбени објекат као главни** са помоћним(пратећим) објектима у функцији главног објекта;
- **стамбено-пословни објекат као главни објекат** са помоћним(пратећим) објектима становања и пословања;
- **пословни објекат** услужних делатности мањег обима, **главни објекат је пословни**, а помоћни(пратећи) објекти су у функцији главног објекта;
- на парцелама већих површина (преко 500,0м²) **могуће је изградити два стамбена објекта (стамбени и стамбено /пословни, или два стамбено/пословна);**
- **пољопривредни објекти-који се појављују на парцелама за пољопривредна домаћинства** (најбројније у насељу) , поред стамбеног и помоћних објеката становања

б) У ЗОНИ ПОСЛОВАЊА :

- **објекти пословања, угоститељста (објекти намењени терцијарним делатностима)**

- **пословни објекат**, а помоћни(пратећи) објекти су у функцији главног;

ц) У РАДНИМ ЗОНАМА :

- **пословни објекти**, (производни комплекси секундарних и терцијерних делатности), где су **сви објекти производни у функцији технолошког поступка**

који се одвија на парцели (помоћни објекти и отворени простори су у функцији производних објеката);

Целокупна делатност мора да се одвија на властитој парцели;

7.3) ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у зонама (блоковима) са дефинисаним наменама није могућа изградња објеката друге, непланиране намене.

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена ,супротних ближем окружењу (објекти културног и историјског наслеђа, у зони центра и сл.) .

Није могућа изградња објеката у зонама дефинисаних намена уколико парцела нема потребне, напред наведене елементе (излаз на улицу (односно право службености пролаза), потребну површину и облик);

На грађевинским парцелама површина до 500,0м² намењених породичном становању није могуће изградити два стамбена објекта.

На грађевинским парцелама малих површина до 360,0м² у зонама породичног становања или пословања и становања није могуће изградити засебно стамбени и пословни објекат.

На парцелама малих површина у радним зонама (испод 1000,0м²) није могуће изградити објекте пословних намена из домена секундарних делатности (производње и прераде, *мале привреде*).

7.4) ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Концепцијом се дефинише изградња и уређење на локацији и то :

- На једној локацији изграђује се главни и помоћни(пратећи) објекти;
- Главни објекат је : стамбени, стамбено-пословни и пословни ,
- Помоћни(пратећи) објекти ,један или више објеката у функцији главног објекта на локацији (стамбеног и пословног, али и пољопривредни објекти као посебан вид делатности на локацији)
- Положај објекта према регулационој линији (Р.Л.) и према бочним границама властите и суседних парцела

Објекти се на локацији постављају у односу на :

1.) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ (РЛ) :

- а) **НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ** се поставља објекат најистуренијим делом фасаде уколико су и суседни објекти постављени на регулациону линију, односно, уколико је такав тренд градње у околини . У овом случају у приземљу не може бити истурених архитектонских елемената објекта преко регулационе линије у јавни простор док је на спратним етажама (изнад висине од 3,0м)то могуће у ширини мах 0,50м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође мах 0,20м (за ширину улазног степеника).
- Код парцела већих ширина могуће је на регулациону линију поставити одређене пословне и помоћне објекте, као засебне, уколико услови на парцели то дозвољавају, односно, ако се између главног објекта на парцели и овог може обезбедити 2,5 м, односно 4,0м код пољопривредних домаћинстава као пролаз у дно парцеле.
- Могуће је поставити следеће врсте објеката : чисто пословање (канцеларија, агенција и сл.), трговински, угоститељски, објекат разоноде , или објекат комбинованих наведених садржаја.
- Остали услови лоцирања важе као и за главни објекат.
- Сви објекти на регулационој линији морају бити квалитетни архитектонски објекти .

б) ПОВУЧЕН У ПАРЦЕЛУ (УДАЉЕН) ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ :

- Објекат се лоцира на предњу грађевинску линију (Г.Л.) удаљену од регулационе линије мин 3м, а мах. 6,0м.
- Уколико је гаража у сутерену објекта обавезна је удаљеност од 6,0м од регулационе линије.
- По изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах до 10,0м од Р.Л. уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зону *прљавих* и пољопривредних објеката)
- в) у зони пословања објекти се постављају на предњу грађевинску линију која може бити удаљена мин. 3м од регулационе линије

2.) ПРЕМА ВЛАСТИТИМ БОЧНИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛЕ (МЕЂЕ СА СУСЕДИМА) :

- а) од ближег суседа - - на мин 0,5м од границе, или на граници (уз сагласност суседа)
- б) од даљег суседа - - мин 2,5м (код становања) и 4,0м (код пољопривредних домаћинстава или услужних и производних делатности).
- Помоћни(пратећи) објекти у дну парцеле постављају се на 0,5м од бочних суседа, изузетно и на граници уз сагласност суседа.
- в) Могуће је да се објекат лоцира по целој ширини парцеле код парцела шир. до 20м (уз задовољење услова одмицања од бочних суседа, или за тоталну пуну ширину потребна је сагласност бочних суседа).
- Овако лоцирани објекти обавезно имају колски, наткривен пролаз у дно парцеле (*ајнфорт *) мин ширине 3,0м , чисте висине 3,5 м ,
- Код пољопривредних домаћинстава потребна је ш=4,0м за пролаз пољопривредне механизације,
- г) Могуће је код парцела већих ширина (20,0м и више) лоцирати објекат и на средини

парцеле, тако са са обе стране обезбеђује пролаз у дубину парцеле од 3,0м а за пољопривредна домаћинства 4,0м.

У овим случајевима мин удаљеност од бочних суседа је 3,0м односно 4,0м за пољопривредна домаћинства.

- д) Лоцирање објеката у зони пословања ће бити 3м у односу на бочне границе парцеле
- х) Лоцирање објеката у привредним комплексима ће зависити од успостављене функционале шеме и технолошког поступка, а биће регулисано кроз израду плана разраде или УПР-а архитектонске разраде локације за сложене намене на парцелама.

Уз ограде радног комплекса, односно границе са суседним комплексима обавезно успоставити заштитни зелени појас мин ширине 5,0м. На тај начин мин удаљеност објеката на суседним радним комплексима ће бити 10,0м.

7.5) НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Потребно је да се утврди глобална организација на парцели, тако да се формира :

- ***чиста зона ***: уз уличну (регулациону) линију: становање са главним објектом на парцели ...стамбеним или стамбено-пословним и помоћним (*чистим *) објектима у функцији овог објекта,
- ***прљави зона ***- зона помоћних(пратећих), пољопривредних, производних објеката
- **баште и воћњаци**- преостали простор
- Главни објекти на парцели ће се лоцирати на међусобне удаљености зависно од величине, облика парцеле, функционалне организације и повезаности објеката, а мин 3,0м.
- Код производних комплекса међусобна удаљеност објеката мора да задовољи нормативно рушење (случајног или намерног) објеката као и прописе о успостављању противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже;
- **ПОМОЋНИ(ПРАТЕЋИ) ОБЈЕКТИ** зависно од своје намене (тзв. *прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (стамбени део, чисти део, и *прљави * део парцеле) .

Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји : летња кухиња, оставе за алатке и сл., засебан санитарни чвор служи након обављања прљавих

послова на парцели, нарочито код пољопривредних домаћинстава.

Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле

ширине 4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз је наткривен.

*Прљави * помоћни(пратећи) објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Септичка јама (која ће се користити до изградње фекалне канлизације) мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м а од суседних 10,0м.

7.6) НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ (i_z) И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (i_w) ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1. ИЗГРАЂЕНОСТ НА ПАРЦЕЛАМА (i_z , i_w) :

а) за парцеле породичног становања је мах :

-код постојећих парцела П око 300м² (на парцели је могуће применити атријумско решење где ће се у склопу наћи и основни помоћни(пратећи) објекти (гаража и остава за огрев,и

сл.) , индекс заузетости $i_3 = 70\%$.. индекс изграђености $i_n = 0,8$
-код постојећих и планираних парцела од $360,0m^2$ до $750m^2$, индекс заузетости $i_3 = 50\%$... индекс изграђености $i_n = 1,0$
-код постојећих парцела преко $750,0m^2$ и новоформианих парцела, индекс заузетости $i_3 = 30\%$... индекс изграђености $i_n = 0,8$
б) за зону пословања : мин. $P = 1000m^2$, индекс заузетости **max** $i_3 = 50\%$... индекс изграђености $i_n = (\max) 1,5$

в) за парцеле радних зона . :
- за услужне делатности мин $P = 1000m^2$, индекс заузетости **max** $i_3 = 50\%$... индекс изграђености $i_n = (\max) 1,5$
- за терцијерне делатности $P = 1500m^2$, индекс заузетости $i_3 = 50\%$.. индекс изграђености $i_n = (\max) 1,5$
- за радне комплексе $P = 3,0ha$ и више, индекс заузетости $i_3 = 30\%$... индекс изграђености $i_n = (\max) = 1,0$

7.7) УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред *главних* (стамбени,стамбено-пословни,пословни) на парцелама се зависно од њихове намене постављају и други објекти .
Ови објекти су у функцији (као допуна)*главних* објеката.То су посебни (независни) објекти на парцели са једним или комбинованим садржајима.
Помоћни (пратећи) објекти зависно од своје намене (ткз.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени и економски и пословни део.

- а) Уз становање то су:
Чисти објекти: разне оставе, гаража за путничко возило, оставе за огрев, баштенски и други алат, летња кухиња, котобања, засебан санитарни чвор служи након обављених прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних послова и сл.
Могуће је да се лоцирају и у наставку главног објекта на парцели.
Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени, $0,5m$ од границе. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле. Пролаз има ширину $ш = 4,0m$ уколико је јединствен објекат и пролаз надкривен.
*Прљави * помоћни(пратећи) објекти су: објекти за држање стоке властитог домаћинства (уко-лико се парцела налази у зони где је дозвољено држање стоке), морају бити удаљени мин $5,0m$ од главног објекта.
Код пољопривредних домаћинстава је претежан број *прљавих* помоћних(пратећих) објеката и отворених простора, а везани су за држање већег броја стоке, објекте за узгој, спремишта за сточну исхрану и депоновање сточних продуката, простора за смештај пољопривредних машина,и сл.
Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин $5,0m$, а од суседних $10,0m$.
- б) На парцелама пословања (услуга, прераде и производње) сви објекти чине функционални склоп зависно од намене, установљене технологије и просторне организације на парцели која ће се формирати планом разраде (ПДР,УПР за сложене намене).
То су поред *главног* пратећи објекти : разне оставе, складишта сировине, готових производа (затворени и отворени), алата и сл.

7.8) ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

- а) Мах спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је $P + 2 + \text{тав.}$ (са или без подрума)
в) Мах спратност пословних објеката $P + 1$. Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.

г) Мах спратност производних и помоћних(пратећих) објеката је П (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 уколико то технологија захтева.

Вертикалном регулацијом одређују се :

- а) Коте подова приземља за главни објекат на парцели - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или дворишта) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20м од коте дворишта, а зависиће од технолошко-техничких захтева производње.
Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависиће и од намене објекта.
Коте подова приземља објеката друштвених намена су мах 1,5м од коте тротоара (или околног терена) а зависиће од конкретних садржаја објекта и постојања сутерена, те гаражирања у сутерену објекта.

(Код објеката јавних намена обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању)

- б) Висина слемена код стамбених, стамбено-пословних објеката, мах дозвољене спратности, износи 12,0м од коте терена, а код пословних објеката зависиће од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.
ц) Код објеката друштвених садржаја висина слемена износи мах 15,0м од коте терена.

7.9) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитарско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл).

Приступ, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин ширину : ш=2,5м за чисто стамбене парцеле, ш=4,0м за пољопривредне парцеле, а ш=5,0м за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона).

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењвање канала и прибавити сагласност надлежног органа.

Паркирање за стамбене парцеле ће се одвијати на сопственој парцели, сем за стамбене парцеле које садрже и пословање, где је могуће организовати паркирање на јавном простору, наспрам сопствене парцеле.

Паркирање возила у радној зони организовати унутар сопствене парцеле.

7.10) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

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

Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама засићеног (загаћеног) ваздуха, нарочито избацивање

путем техничких справа(калориферима,вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

7.11) АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА

ОПШТА ПРАВИЛА :

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

Изводе се од трајних и квалитетних материјала (традиционалних или савремених, атестираних, без сумње у погледу носивости или појачаног штетног зрачења.)

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

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

Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 8⁰ МЦС скале. Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу, на удаљености 0,5м, могуће је отварање отвора мањих димензија и са парапетима вис.1,8м.

На фасади постављеној на заједничкој међи отварање отвора врши се на помоћним просторијама парапета вис.1,80м. Код овако лоцираних објеката постојећег стања могуће је отварање отвора за потребе вентилације и природног осветљења на помоћним просторијама (оставе,санитарни чвор, ходник и сл.) мах дм. ш=0,6м а вис=0,4м.

Кров се пројектује и изводи у складу са функцијом објекта.

Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.

На кровним површинама је могуће отварање вертикалних (*мансардних *) и *лежећих * отвора. Кровни покривач је цреп (традиционалан или од савремених материјала).

Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште или улични канал.

Надзидак код поткровља је мах вис.1,8м.

Производни и пословни објекти имају исте грађевинско-архитектонске услове по питању квалитета пројектовања и извођења како је напред наведено.

На производним објектима кровни покривач може да буде лим са врло малим падовима, а могућ је и раван кров.

Помоћни (пратећи) објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала, али увек уз задовољење статичности, функционалности према намени и уз задовољење естетских критеријума.

Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Код објеката за држање стоке не врши се отварање према суседу. Кровови су двоводни покривени црепом, а кишне воде се одводе у властито двориште.

Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно : водовод, септичка јама (до опремања насеља јавном канализацијом), електричном инсталацијом, док су гас и ТТ инсталација по жељи инвеститора. Објекти специфичних намена имаће и допунске инсталације .

Код сложеније функционалности и за потребе истовременог извођења већег броја објеката на парцели, инвеститор је дужан да прибави идејно решење пре издавања Правила и услова грађења . Могућа је реализација објеката фазно тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

7.12) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на : **ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА** и то за :

Рушење објеката - могуће је рушење због: дејста више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, објеката који нису на евиденцији заштите културног, историјског и архитектонског наслеђа објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичност, (темеља, конструктивних елемената, заштите од природних фактора - топлотних разлика, атмосферичарија, ветра и сл.)

Тоталну реконструкцију -замене постојећег објекта новима, истих спољних димензија, истог облика и нагиба крова, кровног покривача,и др., али од квалитетних материјала;

Адаптације -измене појединих делова у оквиру објекта, у смислу промене намене дозвољене овим планом, или прилагођавања новим потребама власника објекта и у том смислу промена појединих конструктивних елемената објекта, фасадних отвора и других елемената (могуће су адаптације стамбеног у пословни простор и обрнуто, али увек тако да намена пословања не угрожава на било који начин животну средину и становање у делу објекта који се не мења, уз обавезну примену свих позитивних прописа, норматива и стандарда за конкретну намену)

Доградњу уз и над постојећим објектима до дозвољеног индекса заузетости (i_3) и индекса изграђености (i_n) на парцели, и дозвољене спратности (уз проверу статичности конструктивних елемената на нова оптерећења) или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

Објекти који подлежу заштити споменика културе у било ком виду обавезно ће прибављати сагласност и услове за било који облик извођења грађевинских радова на истим (*рушење, реконструкција, адаптација, доградња и надградња*) од надлежног Завода за заштиту споменика културе и културног наслеђа.

7.13) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објеката могући су код специфичних намена, сложених, односно посебних објеката. Пре свега то се односи на производне објекте са конкретним технолошким и архитектонско-грађевинским захтевима. У том случају инвеститор ће обавезно доставити приказе : технолошки израђен од стране предузећа са овлашћењем за израду исте; идејног пројекта на бази те технологије; процену утицаја на животну средину на основу које ће се спровести Законом прописан поступак и прибавити позитивно решење;

На основу горе реченог и општих услова уз примену свих важећих прописа и сагласности

и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) ће се сачинити посебна Правила и услови.

8.) МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЂЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Општи услови заштите

Општи услови заштите се односе на непокретна добра по свим врстама и категоријама:

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

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

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

дефинишу преглед добара.

а) Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

Идентификована је само једна категорија меморијалних целина, споменика и спомен обележја, односно одређени су објекти са очувањем:

- **само обележја** што омогућава њихову дислокацију. У ову групу спада:

- **Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора у центру села.**

б) Археолошки локалитети

- обавезно праћење земљаних радова од стране стручне службе овог Завода;
- уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова мора се наставити ручно;
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 2 дана пре почетка пријави овом Заводу извођење земљаних радова.

Локалитет 1

- Локалитет бара "Врањ", потес "Живољих"
- Потес "Живољих" се налази југоисточно од села. На јужној обали канала Врањ, на површини цца 1000 x 400 м констатовани су површински налази кућног лепа, животињских костију, а на западном делу локалитета- у самом селу- јавњају се римске опеке, праисторијска и позноантичка керамика, као и материјал раног средњег века.

Локалитет 2

- Локалитет "Дугачки"
- Налази се око 1200м источно од села., у ваздушној линији. Парцеле на којима се налазе локалитети обрађују се, а на неким су засађени виногради. На једној парцели, која се налази на уздигнутој обали канала Врањ, на површини од 50x30м констатовани су налази животињских костију, опека и фрагмената керамике, као и кућни леп.

Локалитет 3

- Локалитет "Хртковачки друм", потес "Живољих"
- Налази се око 1750м северозападно од центра села, а око 200м западно од периферије села. Приликом рекогносцирања терена констатовани су налази кућног лепа, животињских костију, фрагменти људских лобања, мањи фрагменти жрвњева, шкољке, камен, римске опеке, згура, малтер у невезаном стању. Керамички материјал припада праисторији, а у мањој мери средњем веку.

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.

Мере заштите заштићене околине непокретних добара и евидентираних добара под претходном заштитом су:

- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање;
- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;

- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својства културног добра у непосредној близини.

9.) ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине. КО Никинци се налази у зони максималног турсног померања од 8 ° МКС , па сви објекти морају бити пројектовани према прописима за овај степен угрожености.

По својим геоморфолошким карактеристикама посматрано подручје представља алувијално земљиште и лежи на благо заталасаној лесној тераси са просечним надморским висинама 79м до 81м.

По геолошком саставу подручје к.о Никинци прекривају лесоидне глине и барски лес.

Ниво прве издани на територији општине Рума варира у зависности од топографије терена. У хидролошким годинама са доста падавина, на нижим деловима терена ниво подземне воде превлађује површински слој, изазива забаривања. Забаривањем површинског слоја наноси се штета пољопривреди, индустрији и угрожавају се насеља. Каналска мрежа за одводњавање је врло разграната на територији целе општине.

Квалитет земљишта представља основу за даљи привредни развој овог подручја. Водни режим , површинске и подземне воде, често је неповољан, па представља ограничавајући фактор развоја.

Сходно томе не препоручује се изградња подрума или сутерена. Уколико се ипак ове етаже граде, потребно је испунити све потребне техничке услове за максимално обезбеђење објекта од негативног утицаја подземних вода.

Пре пројектовања привредних, јавних, пословних , па и породичних објеката, вршити геомеханичка испитивања тла локације, као основе за пројектно-статичка решења и извођење планираних објеката, као и статичку и другу заштиту наслањајућих других објеката.

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

Заштита од подземних и површинских вода

Подземне воде формиране су у неколико хоризоната и везане су за песковите и шљунковите слојеве између којих су дубљи или тањи прослојци глине. Број водоносних слојева, њихова дубина и карактеристике воде различите су на различитим локалитетима.

Заштита од подземних вода треба да се спроводи, због ниског нивоа подземних вода који се јављају управо у равничарском делу којем припада истражно подручје, зато је неопходно да се:

- пољопривредно земљиште заштити од сувишних вода реконструкцијом, доградњом и одржавањем система мелиорационих канала
- вршити осматрање нивоа подземних вода преко осматрачке мреже (пијезометара, бунара) и изградњом мелиорационих канала и благовремено дренарање простора који су угрожени
- у зонама породичне стамбене градње, неопходно је при организацији и изградњи и употреби разних пољопривредних домаћинстава (бунари, септичке јаме, складишта хране, објекти за држање домаћих животиња, ђубришта и др.), спроводити сталне санитарно-хигијенске мере
- у оквиру радних зона забрањена је изградња инвестиционих објеката који у свом производном процесу или пружању услуга, користе или производе хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде.

Заштита земљишта

Војводина представља право природно богатство, када се говори о земљишту као природном ресурсу. Око 70% површине земљишта по својим хемијским, физичким и производним својствима спада међу најквалитетнија земљишта у Европи и свету.

Производни потенцијал пољопривредног земљишта у Војводини перманентно се смањује као последица интензивног коришћења, ерозионих процеса, промена у водно-ваздушном и топлотном режиму, секундарног заслањивања и контаминације пестицидима, тешким металима, нитратима и нитритима.

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења, у складу са посебним законима обезбедити одговарајуће складиштење сировина, полупроизвода и производа и начин прикупљања и поступања са отпадним материјама. Контејнере за примарно одлагање смећа и отпадака планирати у оквиру сваке појединачне локације, на одговарајућим бетонским површинама. Трајно депоновање или одлагање отпадних материја било каквог отпада на предметној локацији и изван специјалних судова је забрањено.

Пре почетка радова на изградњи било ког објекта у оквиру радне зоне неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончња радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.

У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о одвођењу отпадних вода, о контролисаној примени хемијских средстава заштите и минералних ђубрива.

10.) ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама за израду ПГР-е су прибављене сагласности и технички услови коришћења и исти се уграђују у план, и то:

- ВОДОВОД РУМА бр.215/2011. (од 11.07.2011.)
- ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ бр.1 727/4-11 (од дана 04.08.2011.)
- ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕод Електровојводина , ЕД "Рума" бр. УТД-148/2011 (од 02.06.2011.)
- ГАСНА МРЕЖА ...од ЈП ГАС РУМА бр.32.24.1 (од 26.05.2011.)
- ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ од ТЕЛЕКОМ СРБИЈА Ср. Митровица ...бр.5035-164708/1 (од 08.06.2011.)
- ЈП ЗА ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМАбр.393-1/2011 (од 07.06.2011.)
- МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦАбр.217-463/11 (од 11.08.2009.)
- ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНУ ПОЛИТИКУ ..од Сектора за санитарни надзор , одељење у Новом Саду ... бр. 129-53-3914/2011/04 (од 10.06.2011)
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица ..бр.199-07/2011 (од 26.07.2011.)
- ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд,бр.953-8424/11/1 (од дана 14.06.2011.)
- МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ ...бр.350-00-00020/2011-09 (од 4.07.2011.)
- МЗ НИКИНЦИ бр.031-42/2011 (од 06.05.2011.)
- ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ.... бр.03-887/2 (од 15.07.2011.)
- ЈП ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ.... бр.13/11-925 (од 03.05.2011.)
- МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ РС....бр. 1758-9 (од 19.09.2011.)