

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО**

Март, 2010. године

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

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : ОПШТИНА РУМА**

Носилац израде плана: ЈУП "ПЛАН" РУМА

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

Одговорни урбаниста: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж.арх.  
Обрађивач: МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж.арх.

Сарадници: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.  
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж.грађ.  
СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инж.арх.  
ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.  
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.

Рума, Март, 2010. године

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :**

---

**Н ° УВОД**

<b>1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ.....</b>	<b>5</b>
2.1 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	
2.2 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ПЛАТИЧЕВО	
2.3 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА ИЗВАН НАСЕЉЕНОГ МЕСТА	
<b>3. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....</b>	<b>8</b>
3.1 ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	
3.2 ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГЕ И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКУРУЖЕЊЕМ	
3.2.1 Положај насеља	
3.2.2 Становништво	
3.3 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА	
<b>4. АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА.....</b>	<b>11</b>
4.1 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА	
4.2 СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА :	
4.2.1 Осврт на историјски развој и културно наслеђе	
4.2.2 Заштићена природна добра и станишта природних реткости	
4.2.3 Претежна намена простора са карактеристикама парцелације постојећих изграђених објеката	
4.2.4 Мрежа насељске инфраструктуре	
4.2.5 Васпитање и образовање	
4.2.6 Здравство	
4.2.7 Култура	
4.2.8 Спорт и рекреација	
4.2.9 Трговина	
4.2.10 Привреда	
4.2.11 Комуналне делатности	
4.2.12 Комплекс « посебне намене »	
<b>5. ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ КОНЦЕПТА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПЛАТИЧЕВО.....</b>	<b>16</b>
<b>6. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....</b>	<b>16</b>
6.1 ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
6.2 ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНЕ, ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	
6.2.1 Електроенергетска инфраструктура	
6.2.2 Телекомуникације	
6.2.3 Водовод	
6.2.4 Гас	
6.2.5 Канализација	
6.2.6 Атмосферска канализација	
6.2.7 Комунална инфраструктура	
6.2.8 Саобраћај	
<b>7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА</b>	
7.1 ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	<b>19</b>
7.2 ПРЕОВЛАЂУЈУЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНЕ ПЛАНИРАНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА.....	<b>20</b>
7.2.1 Зона централних садржаја	
7.2.2 Зона породичног становања	
7.2.3 Зона пословања са становањем	
7.2.4 Радна зона	

7.2.5	Школски комплекс	
7.2.6	Спортско-рекреативна зона	
7.2.7	Туристичко-рекреативна зона	
7.2.8	Зона гробља	
7.2.9	Површине за уличне коридоре и канале	
7.3	ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	23
7.4	МРЕЖА ОБЈЕКТА И ПОСТРОЈЕЊА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ МРЕЖЕ, КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	24
7.5	ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ.....	25
7.6	ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСО ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА ИЗ ПЛАНА.....	26
7.7	СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	26

## 8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1	УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	26
8.2	ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	28
8.3	ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА.....	29
8.4	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ.....	29
8.5	НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА.....	30
8.6	НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ ( $i_3$ ) И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ( $i_n$ ) ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	31
8.7	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	31
8.8	ВЕРТИКАЛАНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА.....	32
8.9	УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ .....	32
8.10	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	33
8.11	УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА И ОПРЕМАЊА ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ.....	33
	8.11.1 Правила за изградњу електроенергетских објеката	
	8.11.2 Правила за изградњу ТТ, КДС објеката и објеката мобилне телефоније	
	8.11.3 Правила за прикључење на гасоводну мрежу	
	8.11.4 Правила за прикључење на водоводну мрежу	
	8.11.5 Правила за прикључење на фекалну канализациону мрежу	
	8.11.6 Правила за прикључење на саобраћајну мрежу	
8.12	АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА.....	36
8.13	УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА.....	37
8.14	ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	37
8.15	ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАНИЦА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА.....	38
8.16	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	38
	8.16.1 Заштита земљишта и вода	
	8.16.2 Заштита ваздуха и заштита од јонизујућег зрачења	
	8.16.3 Заштита од буке и вибрација	
	8.16.4 Заштита флоре и фауне	
8.17	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА.....	41
8.18	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ .....	42
8.19	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ.....	43
	8.16.1 Мере заштите од киша	
	8.16.2 Мере заштите у случају земљотреса	
	8.16.3 Мере заштите од ветра, снега, леда и града	
	8.16.4 Мере заштите од експлозије и пожара	
	8.16.5 Мере заштите од интереса за одбрану	

<b>9. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО.....</b>	<b>44</b>
<b>10. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА.....</b>	<b>45</b>

**ГРАФИЧКИ ДЕО:**

---

<b>1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ</b>	
<b>2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂ. ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА... Р 1:5000</b>	
<b>3. ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА.....Р 1:15000</b>	
<b>4. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ.....Р 1:5000</b>	
<b>5. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....Р 1 :5000</b>	
<b>6а. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, И САОБРАЋАЈ.....Р 1 :5000</b>	
<b>6б. ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА, РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, И САОБРАЋАЈ.....Р 1 :5000</b>	
<b>7. ОСНОВ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У БЛОКОВИМА..... Р 1 :5000</b>	

# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО

---

## **Н ° УВОД**

.....

*Изради ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО приступа се на основу обавезе проистекле из закона за доношењем планске документације а све у сврху утврђивања правила и услова за уређење и изградњу, а према утврђеним наменама простора. За израђивача ПГР-е одређен је : ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНСИ*

## **1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА :**

.....

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09.)
- 2.) ПРОСТОРНИ ПЛАН РУМЕ, усвојен од стране СО Рума на седници од 28.08.2007. године (Сл. лист општина Срема бр. 19/07)
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО ("Сл. лист општина Срема" бр.33/09), а према концепту Плана генералне регулације насељеног места Платичево потврђеног од стране Комисије за планове општине Рума.

## **2.) ОПИС ПРЕДЛОГА ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

.....

### **2.1 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА**

**Граница подручја обухваћеног планом је КО Платичево, укупне површине од око 4934ха. Унутар обухвата плана, одређује се граница грађевинског подручја насељеног места Платичево, а изван насељеног места одређују се грађевинска подручја намењена за радне зоне, туризам и рекреацију.**

### **2.2 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ПЛАТИЧЕВО**

Планирано грађевинско подручје насељеног места има површину од око 321,65ха. Проширење грађевинског подручја насеља у односу на постојеће износи око 23,15ха.

Граница грађевинског подручја насељеног места Платичево, има следећи ток:

Почетна тачка бр.1 описана границе дефинисана је на тремеђи к.п. 2000/1, к.п.3415/1 и к.п.2000/2, на североисточном углу к.п. 2000/2.

Од тачке бр.1 граница иде у правцу југоистока, паралелно са Железничком улицом на удаљености од око 120м од северне међе улице к.п.1966, сече пољски пут к.п.3415/1, и парцеле од бр. к.п.337 до к.п.391, укупном дужином од око 541,5м до тачке бр.2 на тремеђи к.п.389, к.п.390 и к.п. 391.

Од тачке бр.2 у правцу североистока прати југоисточну међу к.п.389 дужином од око 127м до тачке бр.3 на тремеђи к.п.389, к.п.391 и к.п.3415/1.

Од тачке бр.3 у правцу југоистока прати североисточну к.п.391 дужином 53,5м до тачке бр.4 на тремеђи к.п.391, к.п.1965/1 и к.п.3415/1.

Од тачке бр.4 граница иде у правцу североистока дужином око 71м до тачке бр.5 на међи к.п.1965/1 и 3415/1.

Од тачке бр.5 граница иде у правцу североистока, прати границу к.п.1965/1 дужином око 35м до тачке бр.6 на међи к.п.1965/1 и к.п.1965/2.

Од тачке бр.6 граница иде у правцу северозапада, прати севозпадну границу пруге Рума-Шабац дужином од око 117м до тачке бр.7 на северозпадној граници пруге Рума-Шабац.

Од тачке бр.7 граница иде преко пруге Рума-Шабац у правцу југоистока дужином око 19,5м до тачке бр.8 на тремеђи к.п. 3394, к.п.3407 и к.п.2069.

Од тачке бр.8 граница иде југоисточном међом к.п.2069 дужином од око 112,5м до тачке бр. 9 која се налази на међи к.п.1965/2, к.п.2069, и к.п. 2070/1.

Од тачке бр.9 граница иде у правцу југа дужином око 145,5м до тачке бр.10 на југоисточном углу к.п.2070/3.

Од тачке бр.10 граница иде у правцу истока , јужном међом атарских парцела од бр. 2071 до 2105 укупном дужином око 1300м до тачке бр.11 на међи к.п. 2105 и пута к.п.3537.

Од тачке бр.11 у правцу североистока граница иде југоисточном међом парцеле к.п.2105 до к.п. 2108 дужином око 203м до тачке бр.12 на међи к.п.2108 и к.п. 3537.

Од тачке бр.12 граница иде у правцу североистока и сече пут к.п.3537 дужином од око 30,5м до тачке бр.13 на тремеђи к.п.3537, к.п.2111 и к.п.2110.

Од тачке бр.13 граница иде у источном међом к.п.2110 дужином око 179м до тачке бр.14 на међи к.п.2110 и к.п.2111.

Од тачке бр.14 граница иде јужном међом парцела од бр.к.п.2111 до к.п. 2120, потом сече пут к.п.3422 укупном дужином око 365м до тачке бр.15 на међи к.п.2121 и к.п.3422.

Од тачке бр.15 граница иде у правцу југа, прати границу катастарске општине к.п.2121 дужином од око 107,5м до тачке бр.16 на југозападном углу к.п.2121.

Од тачке бр.16 граница иде јужном међом атарских парцела од бр.к.п. 2121 до к.п. 2130 укупном дужином од око 374м до тачке бр.17 на међи к.п. 2121, атарског пута к.п.3424.

Од тачке бр.17 граница сече пут к.п.3459 дужином око 9,5м до тачке бр.18 која се налази на међи к.п.3459, гробља к.п.782 и к.п.2670.

Од тачке бр.18 граница иде северном међом к.п. 2670 и к.п.2669 дужином од око 113м до тачке бр.19 на тремеђи к.п. 2669, к.п.2668 и к.п.3459.

Од тачке бр.19 граница иде северном међом катастарских парцела од бр.к.п.2166 до к.п.2181 дужином око 297м до тачке бр.20 на североисточном углу к.п.1252.

Од тачке бр.20 граница иде источном међом парцела од бр.к.п.1252 до к.п.1282 дужином око 262м до тачке бр.21 на тремеђи к.п.1282, к.п.2619 и к.п.3461.

Од тачке 21 граница иде у правцу запада, прати јужну границу к.п.1282 дужином од око 43м до тачке бр.22 на тремеђи к.п.2620, к.п.1866 и к.п.1282.

Од тачке бр.22 граница прати источну међу парцела од бр.к.п.1866 до к.п.1888 укупном дужином од око 213м до тачке бр.23 на међи к.п.3462, к.п.1972, к.п.1888 и к.п.2620.

Од тачке бр.23 граница прати јужну међу к.п.2620, к.п.2619 и к.п.2618 дужином од око 83м до тачке бр.24 на тремеђи к.п.2618, к.п.2617 и к.п.3462.

Од тачке бр.24 граница иде у правцу југа дужином од око 32м до тачке бр.25 у североисточном углу к.п.1891.

Од тачке бр.25 граница иде у правцу југа, прати источну границу к.п.1891 дужином од око 40м до тачке бр.26 на југоисточном углу к.п.1891.

Од тачке бр.26 граница иде јужном међом парцела од бр.к.п.1891 до к.п.1900 укупном дужином од око 197,5м до тачке бр.27 у југозападном углу к.п.1900.

Од тачке бр.27 граница иде у правцу југозапада, сече атарски пут дужином од око 10м до тачке 28 на источној граници к.п.1907.

Од тачке бр.28 граница прати источну границу к.п.1907 дужином од око 71м до тачке бр.29 на јужном углу к.п.1907.

Од тачке бр.29 граница прати северну границу канала к.п.1909 дужином од око 90м до тачке бр.30 на међи к.п.1909 и к.п.1907.

Од тачке бр.30 граница иде јужном међом парцела од бр.к.п.1907 до к.п.1917/2 укупном дужином од око 155м до тачке бр.31 у југозападном углу к.п.1917/2.

Од тачке бр.31 граница прати јужну међу к.п.1918 дужином од око 78м до тачке бр.32 на југозападном углу к.п.1918.

Од тачке бр.32 граница прати јужну међу парцела од бр. к.п.1919. до к.п.1944 укупном дужином од око 485м до тачке бр.33 на југозападном углу к.п.1944.

Од тачке бр.33 граница иде источном међом парцела од бр.к.п.1961 до к.п. 1962/2 укупном дужином од око 125 до тачке бр. 34 у југоисточном углу к.п.1962/2.

Од тачке бр.34 граница прати јужну међу к.п.2748, сече пут к.п.9534 укупном дужином од око 172,5м до тачке бр. 35 на тремеђи к.п.9534, к.п.2749 и к.п.3366.

Од тачке бр.35 граница прати североисточну границу к.п.2749 укупном дужином од око 166м до тачке бр.36 на тремеђи к.п.2749, к.п.9534 и к.п.3484.

Од тачке бр.36 граница иде североисточном границом к.п.3484 дужином од око 18,5м до тачке бр. 37 на међи к.п.3484, к.п.3534, к.п.3053 и к.п.1661.

Од тачке бр.37 граница прати јужну границу к.п.1661 дужином од око 202м до тачке бр.38 на југозападном углу к.п.1661.

Од тачке бр.38 граница иде западном међом парцела бр.к.п.1661 до к.п.1670/1 укупном дужином од око 117м до тачке бр.39 на северозападном углу к.п.1670/1.

Од тачке бр.39 граница сече пут 1660, прати јужну међу парцела бр.к.п.1659 до к.п.1636 укупном дужином од око 793м до тачке бр.40 на јужној међи к.п.1636.

Од тачке бр.40 граница сече пут к.п.1635 дужином од око 6,30м до тачке бр.41 на северној међи к.п.3070.

Од тачке бр.41 граница прати северну међу к.п.3070 дужином од око 18,2м до тачке бр.42 на северозападном углу к.п.3070.

Од тачке бр.42 граница иде у правцу југа , прати западну међу к.п.3070 укупном дужином од око 127,5м до тачке бр.43 на западној међи к.п.3070.

Од тачке бр.43 граница иде у правцу југозапада, сече к.п.3070-3008/1 укупном дужином од око 448м до тачке бр.44 на међи к.п.3008/1 и к.п.3007.

Од тачке бр.44 у правцу северозпада граница прати југозападну међу к.п.3008/1 до тачке бр.45 на тремеђи к.п.3008/1, к.п.3533 и к.п.3007.

Од тачке бр.45 у правцу северозапада граница сече магистрални пут к.п.3533 дужином од око 22м до тачке бр.46 на тремеђи к.п.3533, к.п.3213 и к.п.3212.

Од тачке бр.46 граница прати југозападну међу к.п.3212 дужином од око 120м до тачке бр.47 на међи к.п.3212.

Од тачке бр.47 у правцу североистока граница иде паралелно са магистралном путу на удаљености од око 120м од северозападне међе к.п.3533, прелази преко парцела од бр.к.п.3212 до к.п.3074, потом сече пут к.п.3524, укупном дужином од око 370м до тачке бр.48 на међи к.п.3524 и к.п.3074.

Од тачке бр.48 у правцу севера граница прати источне међе од к.п.3074-к.п.3077 укупном дужином од око 140м до тачке бр.49 на тремеђи к.п.3524,к.п.3077 и к.п.3078.

Од тачке бр.49 граница прати југозападну међу к.п.3078 дужином од око 211м до тачке бр.50 на тремеђи к.п.3078, к.п.3077 и к.п.3523.

Од тачке бр.50 граница иде западном међом парцела од бр.к.п.3078 до к.п.3084, сече пољски пут к.п.3522, укупном дужином од око 68м до тачке бр.51 на северној међи пољског пута к.п.3522 односно јужној међи к.п.3088/1.

Од тачке бр.51 у правцу запада граница иде јужном међом к.п.3088/1 дужином од око 65м до тачке бр.52 удаљеној око 100м од улице к.п.1975.

Од тачке бр.52 у правцу севера граница иде паралелно са улицом к.п.1975 на удаљености од око 100м, сече к.п.3088/1-3102 и канал к.п.3378, укупном дужином од око 330м до тачке бр.53 на јужној међи к.п.3103/1 удаљеној око 100м источно од улице к.п.1975.

Од тачке бр.53 у правцу запада граница прати јужну међу к.п.3103/1 до тачке бр.54 на тремеђи к.п.3103/1, к.п.3103/5 и к.п.3378.

Од тачке бр.54 граница прати западну међу к.п.3103/1-3104/2, потом сече к.п. 3105-3108 укупном дужином од око 178м до тачке бр.55 на тремеђи к.п.3108, к.п.3109 и к.п.3397.

Од тачке бр.55 у правцу југа граница сече желез.пругу к.п.3397 и к.п.304,к.п.307/1 укупном дужином од око 164м до тачке бр.56 на међи к.п.309 и к.п.307/1, удаљеној око 120 м од улице к.п.1966.

Од тачке бр.56 граница прати јужну међу к.п.309 дужином од око 154м до тачке бр.56а на тремеђи к.п.309, к.п.3514, и к.п.305.

Од тачке бр.56а граница прати западне међе к.п.309-316 до тачке бр.57 на тремеђи к.п.3514, к.п.316 и к.п.318.

Од тачке бр.57 у правцу севера граница иде северном међом к.п.316 дужином од око 157м до тачке бр.58 на међи к.п.318 и к.п.316.

Од тачке бр.58 граница иде у правцу северозапада паралелно магистралном путу на удаљености од око 123м од јужне међе к.п.1966 преко , сече парцеле к.п.318 до к.п.3513, укупном дужином од око 385м до тачке бр.59 на међи к.п.3513 и к.п.3557.

Од тачке бр.59 граница прати јужну међу к.п.3557 укупном дужином од око 117м до тачке бр.60 на међи к.п.3557 и к.п.3555.

Од тачке бр.60 у правцу северозапада граница прати западну границу к.п.3556 дужином од око 135м до тачке бр.61 на западном углу к.п.3556.

Од тачке бр.61 у правцу североистока граница прати северну међу к.п.3556 дужином од око 243м до тачке бр.62 на тремеђи к.п.3556, к.п.3547/2 и к.п.3555.

Од тачке бр.62 у југоистока граница прати источну међу к.п.3556 дужином од око 82м до тачке бр.63 на међи к.п.3556 и к.п.3547/2.

Од тачке бр.63 граница иде у правцу североистока, сече пут к.п.3547/2 потом прати северозападну међу к.п.2000/2 укупном дужином од око 158м до тачке бр.64 на северном углу к.п.2000/2.

Од тачке бр.64 граница иде у правцу југоистока , прати североисточну међу к.п.2000/2 дужином од око дужином од око 45м до тачке бр.1 овог описа границе.

### **2.3. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА ИЗВАН НАСЕЉЕНОГ МЕСТА**

Граница грађевинских подручја изван насељеног места има следећи ток:

#### **Зона за одмор и рекреацију**

Почетна тачка границе бр.1а се налази на тремеђи к.п.3479, к.п.2392 и к.п.3458, на југозападном углу к.п.2392.

Од тачке бр.1а граница иде јужном међом катастарских парцела од бр.к.п.2392 до к.п.2418/2 укупном дужином од око 1530м до тачке бр.2а која се налази на тремеђи к.п.3458, к.п.3344 и к.п.2418/2.

Од тачке бр.2а граница прати источну међу к.п.2418/2 укупном дужином од око 100м до тачке бр. 3а на источној међи к.п.2418/2.

Од тачке бр.3а граница иде у правцу запада, сече катастарске парцеле од бр. к.п.2418/2 до к.п.2410, укупном дужином од око 624м до тачке бр.4а која се налази на западној међи к.п.2410 на удаљености од око 100м од југозападног угла к.п.2410.

Од тачке бр.4а граница иде у правцу запада, сече катастарске парцеле од бр. 2409 до к.п.2392 укупном дужином од око 869м до тачке бр.5а која се налази на западној међи к.п.2392 и на удаљености од око 220м од југозападног угла к.п.2392.

Од тачке бр.5а граница иде у правцу југа укупном дужином од око 220м до тачке бр.1а.

#### **Радна зона 1**

Почетна тачка границе бр.6а се налази на северозападном углу к.п.2325.

Од тачке бр.6а граница иде у правцу истока, прати северне међе к.п.2325-2327 укупном дужином од око 215м до тачке бр.7а на североисточном углу к.п.2327.

Од тачке бр.7а граница иде у правцу југа, прати источне међе к.п.2327-2322 укупном дужином од око 461м до тачке бр.8а на крајњем јужном углу к.п.2322.



Од тачке бр.8а граница иде у правцу севера, прати западне међе к.п.2322-2325 до тачке бр.6а.

#### **Радна зона 2**

Почетна тачка бр.9а налази се на северозпадном углу к.п.1983/3.

Од тачке бр.9а граница иде прати сверну међу к.п.1983/3 до тачке бр.10а на североисточном углу к.п.1983/3.

Од тачке бр.10а граница прати источну међу к.п.1983/3 до тачке бр.11а на југоисточном улу к.п.1983/3.

Од тачке бр.11а граница прати јужну међу к.п.1983/3 до тачке бр.12а на југозападном углу к.п.1983/3.

Од тачке бр.12а граница прати западну међу к.п.1983/3 до тачке бр.9а.

### **3.) ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

#### **3.1. ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА:**

- **Просторни план Руме**, усвојен од стране СО Рума на седници од 28.08.2007.

( Сл лист општина Срема бр.19/07)

- **УП МЗ Платичево** (Сл. лист општина Срема бр.9/89, 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 ПЛАТИЧЕВО, и надлежних служби СО Рума, чије потребе, мишљење, могућности и сл. су од значаја за концепт и реализацију плана.

#### **3.2 ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ**

##### **3.2.1 Положај насеља**

Подручје КО Платичево се граничи са следећим катастарским општинама : Хртковци, Никинци, Витојевци, Грабовци и Кленак. КО Платичево је смештена у јужном делу општине Рума, којој административно припада. Насељено место Платичево се налази у центрланом делу КО Платичево. Према величини спада у групу средњих насеља општине. Са осталим насељима Платичево је добро повезано. Географски положај насеља је одређен:

- близином алувијалне равни Саве, те и самим током (удаљеност 5км),

- пружање магистралног пута М-21 Рума-Шабац,

- положајем на раскрсници са локалним путем Л-6 Грабовци-Платичево,

-пужањем локалног пута Л-1 Рума-Буђановци-Никинци-Платичево,

-северозападним делом Платичева пружа се железничка пруга Рума-Шабац.

Узимајући у обзир близину градског центра Руме и близину Шапца уз све побројане друмске и железничке саобраћајнице, затим близина Саве, може се закључити да насеље Платичево има добар географски положај. Насеље је без ограничавајућих фактора за даљи економски и просторни развој.

##### **3.2.2 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.	2000.	1948/2	1981/02
<b>Платичево</b>	2378	2507	2726	2824	2812	2809	2760	0,28	-0.09

У периоду 1948-2002. године укупан број становника Платичева расте по просечној годишњој стопи од 0,28%, у периоду 1981-2002. године стопа раста износи -0.09% , 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
<b>Платичево</b>	2760	1339	1421	194	406	734	5

Запосленост и дневне миграције

Насеље	Укупно запослени	Ради у месту сталног становања	Ради у другом месту	% Укупне популације	
				2002.	1981.
<b>Платичево</b>	529	192	337	12,2	6,0

Укупни дневни мигранти, њих 337, чине 12,2 % укупне популације.

Број и структура домаћинства

Насеље	Број домаћинства			Просечна величина домаћинства		Просечна стопа раста величине домаћинства
	1948.	2002.	просечна стопа раста	1948.	2002.	
<b>Платичево</b>	618	897	0,69	3,8	3,1	-0,41

У периоду 1948-2002. број домаћинства расте по стопи од 0,69, док у истом периоду просечна величина домаћинства опада по стопи од -0,41.

Старосна структура становништва

Насеље	0-19		20-39		40-59		60 и више		Индекс старења
	број	%	број	%	број	%	број	%	
<b>Платичево</b>	638	23,1	734	26,6	749	27,1	639	23,2	1,0

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
<b>Платичево</b>	2760	28	60	107	264	179	23,1

Број неписмених становника

Насеље	Укупно становништво старије од 10 год.	Број неписмених	%
<b>Платичево</b>	2469	128	5,18

Образовна структура становништва

Насеље	Укупно	Без школе свега	Осн. школа 1-7 разред	Заврш. осн. образ. %	Средње образ. %	Више образ. %	Високо образ. %	Непознато
<b>Платичево</b>	2301	176	554	634 27,6	804 34,9	74 3,2	34 1,5	25

#### Економска структура становништва

Насеље	Укупно становника	Радни контингент број %	Активно становништво број %	Општа стопа активности у %	Искоришћеност радног контингента у %
<b>Платичево</b>	2760	1746 63,26	1110 40,21	40,2	63,6

#### Пољопривредно становништво

Насеље	укупно стан.	укупно пољопр.	% од укуп.пољоп.	активно пољоп.	% од актив. пољоп.	издржав. пољоп.	% од укуп. пољоп.
<b>Платичево</b>	2760	554	20,1%	295	53,2%	259	46,8%

#### Пројекција укупног броја становништва

Насеље	Година		Стопа раста 2002-2022.
	2002.	2022.	
<b>Платичево</b>	2760	2800	0,0007

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 садржаји : 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 домаћинства.

### **3.3 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА ПЛАНА**

Географски положај насеља је такав да се налази у близини насеља Шабац, и има добар положај, без неких ограничавајућих фактора за даљи развој. Близина општине Шабац је такође и разлог свакодневних миграција становништва, поготово радно способног. Као један од разлога због кога велики део радно способног становништва насеља Платичева не ради у месту становања јесте непостојање радне зоне у насељу, тако да је обим делатности у самом насељу веома ограничавајући.

Стога се уочава потреба за израдом и доношењем урбанистичког плана са циљем да се на плански начин изврши анализа просторних и других могућности и створи амбијент за нове друштвено-економске, привредне и друге промене насеља Платичево.

Циљеви:

1. дефинисање просторне организације насеља којом се стварају квалитетнији животни услови
2. очување природних и створених вредности насеља
3. стварање нових вредности
4. очување пољопривреде, животне средине као и суседних насеља и региона уопште
5. усклађивање инфраструктурних водова, саобраћајних токова и уопште уређење грађевинског земљишта

Ови циљеви треба да почивају на основама реалних могућности простора (природних и створених вредности):

- потребама друштвено економске заједнице (МЗ и општине), као и појединачних субјеката, носиоца друштвеног и привредно-економског развоја,
- да буде у складу са плановима ширег подручја чији параметри се условљавајуће рефлектују на плански простор, његову организацију, уређење и изградњу (Просторни план Руме)
- да буде у складу са принципом уважавања континуитета планова, са УП МЗ ПЛАТИЧЕВО (Сл. лист општина Срема бр.9/89)

- да буде у складу са плановима развоја и условљеним факторима надлежних јавних предузећа, власника јавних инфраструктурних система, институција (прибављене информације и услови улазе у састав ПГР-е)

- и другим законима сродним и примењивим на ову проблематику.

Сумирањем потреба села и анализом постојећег стања долази се до закључка да постоји реална потреба за новим површинама (зонама) намењеним привредним активностима, услед чега се јавља потреба за проширењем грађевинског подручја.

Просторном организацијом (концепцијом) ће се преко намене целина и зона извршити груписање просторних параметара, односно правила за уређење и изградњу, као и дефинисање зона за које ће се у даљем планерском поступку извршити потребна просторна и инфраструктурна преиспитивања (израда урбанистичке документације, разраде, студије, идејна архитектонско урбанистичка решења и сл.)

## **4.) АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ**

.....

### **4.1 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА**

Територија катастарске општине Платичево простире се од запада према истоку, те западна страна припада алувијалној равни Саве а средишњи и источни део припадају лесној тераси.

Алувијална равна је нижа (78м) изобразана је многобројним паралелним удубљењима, која су некада била савска корита а сада је то потез "Сењајске баре на Сави", "Сењајске баре II", Врбовачка бара и друге мање баре.

Лесна тераса је са нешто вишим тереном од 81-82м, али је исто тако богата удубљењима, која су слабије изражна него на алувијалној равни.

Југоисточно од Платичева простире се замочварена депресија "трсковача" која при високим водостајима предаје воду Сави преко канала Врањ.

Може се рећи да је цела територија катастарске општине и насеља доста исецирана и испресецена каналима. Кроз северни, средишњи и јужни део насеља Платичево простире се каналска мрежа.

Рељеф је узроковао да се насеље лоцира на нешто равнијем вишем терену са надморском висином 81м.

Овакав рељеф омогућио је ратарску производњу, али су удубљења и мање продуктивна земљишта омогућила ставарање шумског комплекса на територији атара.

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине. Рума која се налази у зони максимално трусног подручја од 8°MCS што у погледу изградње не захтева нека додатна инвестициона улагања у погледу заштитно-сигурносних мера.

Најзаступљенији тип земљишта у КО Платичево су гајњаче, које захватају 2906ха или 58% укупне површине. Остала земљишта знатно су мање заступљена и њихов удео се креће од 1-2% (чернозем карбонатни, мицеларни на лесној тераси) до 13,4% (алувијално забарено земљиште).

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

Температура ваздуха има карактеристичан правилан ход са најнижим вредностима у јануару (-0,6°С), а највишим у јулу (21,6°С). Средња годишња температура ваздуха износи 11,0°С, док средња температура у вегетационом периоду (април-септембар) износи 17,6°С у коме је повољна.

Годишњи ток релативне влажности указује на умерену влажност ваздуха на овом подручју.

Средња влажност за годину је 77,4%, а у свим месецима је просечно већа од 69,2%.

Релативна влажност се мења и мање вредности опадају идући од хладнијих ка топлијим месецима, са порастом у мају и јуну, што је карактеристично за наше крајеве.

Облачност није велика и у просеку износи 53% покривености неба. Највреднији месец је август са просечном облачношћу од 35%, а најоблачнији децембар са 70%.

Падавински режим на подручју општине Рума носи обележје средње-европског режима расподеле падавина, са одговарајућим климатским карактеристикама, које се поред осталог, манифестују неравномерношћу расподеле по месецима, уз развијање летњих локалних депресија са непогодама и пљусковима.

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

Подземне воде терена су најчешће око коте 75,м.

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

## **4.2 СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА**

### **4.2.1 Осврт на историјски развој и културно наслеђе**

На подручју КО Платичево је постојало насеље још у праисторији и налазило се поред баре Трсковаче. На месту Греда површински се налазе : камене алатке, нуклеси, кућни леп, керамика-што све указује на насеље из млађег каменог доба. Камене секире, керамика, животињске кости показују се на локалитету Малиш. На месту Церовик налази се керамика, керамички пршљенци и кућни леп. Све то припада вишеслојном насељу од млађег каменог доба до римског периода. Бронзаном добу припадају налази на месту Петровица.

Из периода Римљана такође постоје бројни трагови. На месту Ириковци откривају се трагови римског насеља и некрополе са доста црепа, керамике и кућног лепа. Једно римско насеље се можда налазило и на Греди. Античке виле су могле постојати на местима Бокшина и Шанчина. Платичево је забележено 1366. године под средњовековним називом Палатико. У мађарским документима се спомиње и у 15-ом веку. Платичево и Јарак су једно време држали племићи Горјански.

Године 1702. забележени су као настањени. Под Турским зулумом сељаци су побегли у шуме и мочваре. После рата аустро-турског 1738. године аустријски генерал Бекер и његови официри нису дозвољавали сељацима да се врате на земљу. У Платичево се те године населило 49 породица из Србије. Клименте су тражили да им се додели пустара Платичево, само да би се одржали на окупу. У Војну границу село је укључено у целини 1745. године.

У вишенационалној средини долазило је до сукоба и у револуцији 1848. године.

Крајем 19-тог века било је тешко стање сељака са недовољно земље. Почетком 20-тог века забележени су немири надничара, и репресалије власти против њих.

Општина Платичево је припадала срезу Рума. По попису из 1931. године село је бројало 2225 становника, од тога 1101 Срба, 748 Хрвата и 359 Мађара. У другом светском рату је учествовало 149 бораца из овог села. На споменику су забележена имена 51 палог борца и 19 жртава фашизма.

Објекти под заштитом :

- **Споменици културе (сакрални)**

1. Српска православна црква Св. Арханђела Гаврила (статус - споменик културе, категорија НКД од великог значаја)

Објекти под претходном заштитом :

- **Објекти грађанске архитектуре**

1. Објекат на углу улица Лале Јанића и 29. октобра
2. Зграда старе општине, Улица 29. октобра бр.5 и 7, општински станови
3. Парохијски дом, Улица 29. октобра бр.4

- **Објекти народног градитељства**

1. Амбар са котабањом у Улици Вука Караџића 98

- **Споменици НОБ-а**

1. Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора постављен у центру села испред Дома културе
2. Спомен плоча са именима палих бораца и жртава фашистичког терора постављена на згради Дома културе
3. Споменици Миливоју Петковићу и Стевану Јанићу на православном гробљу

- **Просторно-културно-историјске целине:**

1. Просторно-културно-историјска целина Центар села Платичево  
Објекти у Улици 29. октобра од броја 1 до 7 са припадајућим парцелама и од броја 2 до 4 са припадајућим парцелама, део јавне површине тротоара и коловоза наспрам наведених објеката у Улици 29. октобра и плато испред зграде Дома културе са зградом Дома културе, као и објекат на углу Улица 29. Октобра и Лале Јанића, са припадајућим делом улице наспрам неведеног објекта до осовине наведених улица.

### **4.2.2 Заштићена природна добра и станишта природних реткости**

#### **Споменик природе “Бара Трсковача”**

Споменик природе Бара Трсковача је природно добро у поступку заштите.Значајан је еколошки коридор, а представља издвојени, целовити агрокултурни предео, који је резултат интеракције човека и снаге природе истовремено.

Споменик природе “Бара Трсковача” обухвата к.п. : 2583/1, 2583/2, 2453, 2593/3, 2593/2, 2594/1 и 2420, и налази се на потезу према селима Грабовци и Витојевци, укупне површине 108,3ха.

Обухвата комплекс влажних станишта и повезује реку Саву и Специјални резерват “Обедска бара”, као и простор мелиоративног подручја ове баре.

Најзначајнију природну вредност чини очувано станиште и мресилиште аутохтоних врста риба, посебно златног караша и лињака.

На Трсковачи постаје природни извори, који омогућавају стални прилив свеже воде током године.

**Комплекс шума и поплавних терена “Сењајске баре” и ловиште “Каракуша”** су подручја предвиђена за заштиту.

#### **4.2.3 Претежна намена простора са карактеристикама парцелације постојећих изграђених објеката**

Платичево је насеље у коме је заступљено углавном породично становање и становање пољопривредних домаћинстава.

Од јавних функција заступљени су : школство (основна школа), здравство, култура, спорт и рекреација.

Од комуналних објеката постоји депонија смећа и сточно гробље за које се планира привремено измештање на подручје ван граница градског грађевинског земљишта до изградње регионалне депоније.

Зона гробља се налази у североисточном делу насеља, и постоји потреба за проширењем ове зоне.

Јавно зеленило је пре свега заступљено у оквиру уличних габарита, зеленила уз јавне објекте, а утиску већег зеленог фонда доприноси зеленило породичних парцела.

У границама постојећег грађевинског подручја претежно се налазе парцеле намењене породичном становању и становању пољопривредних домаћинстава, које углавном излазе « челом » на насељске улице.

Парцеле обично имају предњу зону намењену стамбеном и дворишним објектима (економски, спремишта за житарице, за стоку, за пољомеханизацију, гараже, и др.), и стражњи део за башту, повртњак, воћњак и њиве.

Површине парцела су разнолике- од око 300м<sup>2</sup> до око 2000м<sup>2</sup> и више, што је задовољавало потребе и начин живота претходних раздобља.

Објекти у оквиру грађевинског подручја су различитог квалитета, времена градње, архитектонског склопа и визуелног израза. Још су претежно, најчешћи објекти архитектуре настали половином XX века и раније.

Парцеле су претежно у приватној својини сем оних са објектима јавних намена : школе, амбуланте, дома културе, МЗ, парковске и уличне површине. Објекти су претежно приземни (П+0), појединачно П+1 и П+1+Пк.

#### **4.2.4 Мрежа насељске инфраструктуре**

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

Фекална канализација не постоји, али се овим планом планира њено увођење.

##### **Водовод**

Водовод у Месној заједници Платичево је изграђен 1979, год. Извориште чине 3 артершка бунара из којих се црпи вода и водоводна подстанција и базен из кога се вода убацује у мрежу потрошача. Наведена 2 бунара су изграђена 1979. а трећи је дограђен 2006.год. којим је обезбеђена довољна количина воде и у данима максималне потрошње воде. Ипак трајно решење водоснабдевања је могуће једино повезивањем на регионални водовод. Са планираним проширењем потребно је изградити и проширити капацитет бунара и водоводне мреже кроз насеље а све према већ предвиђеном плану проширења грађевинског подручја.

##### **Гас**

У постојећем грађевинском подручју планирана је, пројектована и изведена прстенаста полиетиленска гасна мрежа. По питању кућних прикључака од могућих 1150 прикључака изведено је 148 кућних гасних прикључака што износи око 13% укупног броја.

Основни проблеми функционисања постојећег стања везани су за низак степен искоришћења постојећег гасовода спрам могућег капацитета и проблеме одржавања у светлу оштећења гасовода код извођења осталих радова инфраструктуре.

### **Телекомуникације**

У насељеном месту Платичево инсталисана је дигитална централа типа ДКТС-30/УУБ капацитета 752 телефонских прикључака од којих је 724 заузето. Веза ове централе је изведена оптичким каблом са комутационим центром у Руми.

Приступна мрежа је капацитета 898 уводних парица од којих је заузето 629. Главна и дистрибутивна телекомуникациона мрежа је са 5(пет) главних каблова (кабловских праваца), типа ТК 39П, ТК10 и ТКООВ. Изводи су спољни на дрвеним тт упориштима капацитета 10\*2, 20\*2, 50\*2 и 100\*2. Разводна телекомуникациона мрежа је надземна, грађена кабловима типа ТК33У.

Према евиденцији службе за претплатничке односе у Извршној јединици Сремска Митровица има 116 захтева за новим прикључком.

Из овога се види да ни постојећа АТЦ, ни постојећа претплатничка мрежа не задовољавају потребе за телефонским прикључцима у насељеном месту Платичево.

### **Електроенергетска мрежа**

Снабдевање ел. енергијом подручја насеља Платичево је реализовано преко ДВ 10кV из правца Никинаца , са средњенапонског нивоа 35 кV .

Дистрибутивна мрежа урађена је, углавном, као надземна , нисконапонска или мешовита, са бетонским стубовима , који истовремено носе и расветна тела јавне расвете. Трафостанице су углавном стубне.

Главни недостатак електроенергетске мреже Платичево је напонски ниво 10 KV, те је неопходно његово пребацивање на 20 KV.

У новим улицама планира се продужавање постојеће нисконапонске ваздушне мреже.

### **Саобраћај**

Кроз насеље Платичево пролази државни пут I реда М-21 (Рума - Шабац) и локални пут Л-6 Грабовци-Платичево и пут Л-1 Рума-Буђановци-Никинци-Платичево и железничка пруга Рума-Зворник.

Према садашњем стању путне мреже, насеље Платичево угрожава транзитни саобраћај по магистралном путу М-21, чије се измештање западно од Платичева предвиђа у складу са усвојеним Генералним пројектом за нову трасу државног пута број М-21.

Улична мрежа у насељу опремљена је савременим коловозом, ширине габарита улица углавном између 12-25 м, и коловоза ширине 6м, мада у појединим насељским улицама ширина коловоза износи око 3м, и неопходно је проширење коловоза за нормално одвијање двосмерног саобраћаја.

Капацитети за транспорт путника и робе железничком пругом Рума-Зворник задовољавају потребе Месне заједнице Платичево, те не постоји потреба за проширењем осим инвестиционог и редовног одржавања.

На простору који је у обхвату Плана генералне регулације насељеног места Платичево, железница задржава постојећу једноколосечну неелектрифицирану железничку пругу Рума-Зворник, за јавни путнички и теретни саобраћај, са свим инфраструктурним капацитетима и постојећу железничку станицу Платичево на истој локацији, отворену за путнички и теретни саобраћај, са свим инфраструктурним капацитетима.

### **Мрежа зеленила**

Зеленило у Платичеву је организовано у јединствен систем мрежастог распореда, а чине га следеће категорије зелених површина: улично зеленило, зеленило специјалне намене, зеленило спортско-рекреативних терена и заштитно зеленило.

У атару Платичева налазе се комплекс шума и поплавних терена "Сењајске баре" и ловиште "Каракуша" . Ова подручја су предвиђена за заштиту.

На простору атара засади ваншумског зеленила су организовани дуж путева и међа, поред канала , око депоније смећа и сточног гробља, у двориштима појединачних објеката и у оквиру пољозаштитних појасева.

## **4.2.5 Васпитање и образовање**

У насељу постоји једна основна школа . Укупно наставу похађа 249 ученика од првог до осмог разреда, који су распоређени у 14 одељења.

Школски простор има површину од 1689м<sup>2</sup>. У склопу школског комплекса је планирана и физкултурна сала. У току су завршни радови на изградњи поменутог физкултурне дворане која ће имати површину од око 1600м<sup>2</sup>.

Фасада, столарија и кров на згради школе су у поприлично лошем стању те је неопходно исте обновити.

При основној школи у Платичеву на простору од 50м<sup>2</sup> , уз пратеће просторије налази се одељење за предшколски узраст. Просторија је добро уређена и опремљена из уложених донаторских средстава и ову наставу похађа 26 полазника (деце).

#### **4.2.6 Здравство**

Зграда здравствене станице се налази у улици Школска бр.4 .Објекат је приземан, подигнут пре Првог светског рата.

Здравствена станица је смештена на простору од око 300м<sup>2</sup> и поприлично је у запуштеном стању.

Здравствена станица пружа услуге великом броју грађана јер се налази у средишту овог дела региона. У здравственој станици се налази ординација лекара опште праксе, ординација стоматолога, просторије за вађење и анализу крви као и апотека. На спрату ових просторија налазе се и два стана намењена за лекаре.

#### **4.2.7 Култура**

Дом културе има капацитет од 1750м<sup>2</sup>, функционалан је и у добром је стању. У простору од 200м<sup>2</sup> налази се полицијска станица, на простору од 500м<sup>2</sup> клуб намењен младима, ту је и сала са простором од 200м<sup>2</sup> у којој се одржавају све јавне манифестације. У дому културе је и пошта (35м<sup>2</sup>) као и централа Телекома (30м<sup>2</sup>). Поред ових просторија ту су продавница здраве хране, пољоапотека као и месара. Све ове просторије су у приземљу Дома културе.

На спрату је смештена банка, Месна канцеларија (30м<sup>2</sup>), сала за састанке свих удружења и организација (30<sup>2</sup>), школско-градска библиотека, сала за венчања (50м<sup>2</sup>), просторије Ловачког друштва (40м<sup>2</sup>), просторије еко-удружења (30м<sup>2</sup>), књиговотсвена агенција и архива месне заједнице (20м<sup>2</sup>).

#### **4.2.8 Спорт и рекреација**

У насељу постоји простор намењен спорту и рекреацији али како овај простор својим капацитетом и уређеношћу не задовољава потребе насеља, неопходно је проширење и увођење нових садржаја као што су спортско-рекреативни центар, чија је изградња тренутно у току, и базени.

#### **4.2.9 Трговина**

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

#### **4.2.10 Привреда**

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

#### **4.2.11 Комуналне делатности**

Постојећа депонија смећа и сточна јама се налазе на неповољној локацији у атару. Овим концептом се предвиђа измештање депоније смећа и сточне јаме на повољнију локацију у атару,на довољној удаљености од стамбене зоне у насељу, све до изградње регионалне депоније.

Ватрогасна служба задовољава основне потребе за рад и функционисање службе.

#### **4.2.12 Комплекс “посебне намене”**

Непосредно уз магистрални пут Рума-Шабац, у западном делу насеља, налази се војни комплекс « Румски пут бб ». Обзиром да је наведени војни комплекс, закључком Владе Републике Србије, обухваћен Мастер планом отуђења непокретности које нису неопходне за функционисање Војске Србије, војни комплекс може бити обухваћен границом грађевинског подручја. Такође се са комплекса може скинути статус « посебне намене » и јавног земљишта. Сходно наведеном, овим концептом се може дефинисати намена « радна зона », уз услов да се реализацији планских решења, издавању урбанистичких услова, урбанистичких дозвола и изградњи објеката, ни на једном делу непокретности, не може приступити све до момента коначног располагања имовинско правних односа са Министарством одбране.

### **4.3 ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ**

У простору плана или ближеј околини налазе се створене вредности које представљају ограничавајући фактор ширењу насеља (грађевинском подручју и изградњи било које врсте), а то су:



**-административна подела територије...** јер се КО и само насељено место Платичево граничи са територијом суседних катастарских општина  
**-међумесне саобраћајнице регионалног и локалног значаја** чине како погодности тако и опасности неконтролисане изградње уз путеве и ограничавајући фактор ширења  
**-постојеће инфраструктуре и њихова заштита** те неопходан развој, увођење нових инфраструктура (гасне мреже и фекалне канализације)  
**-задовољење посебних захтева друштвене заједнице** за побољшање услова живота и привредног просперитета насеља извесним просторним решењима у самом насељу, што је дефинисано прибављеним мишљењем од стране МЗ Платичево.  
**-постојећа каналска мрежа** у складу са условима заштите утврђене од водопривредне заједнице је битан ограничавајући фактор.

## **5.) ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ КОНЦЕПТА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ПЛАТИЧЕВО**

За насеље Платичево неопходна је израда предложеног урбанистичког плана:  
**ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО**

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 Платичево, 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 осим текућих радова на изградњи физкултурне дворане и потребне санације фасаде и крова, није потребно проширење истих.

На основу захтева МЗ Платичево закључује се да је неопходно проширење постојеће зоне гробља.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска, водоводна, гасоводна и телефонска мрежа. Фекална канализација не постоји, али се овим планом планира њено спровођење са системом за пречишћавање отпадних вода, као и проширење постојећих инфраструктурних 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 је неопходна њена адаптација и реконструкција.

Разматрањем садашњег стања путне мреже месне заједнице Платичево, запажа се извесна угрожености од транзитног саобраћаја по магистралном путу М-21 Рума-Платичево-Шабац, обзиром да овај пут са севера пролази кроз насеље. Због тога а и због очекиваног још интензивнијег саобраћаја у наредном планском периоду по овој деоници магистралног пута бр.21, предвиђа се измештање трасе овог пута ван грађевинског подручја.

## **6.) КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

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 Платичево (Сл. лист општина Срема бр. 9/89), као и усаглашавању исказаних потреба на нивоу идеја и жеља МЗ Платичево.

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.

### **6.1. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Простор обухваћен границом грађевинског подручја представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају регулишу површине за јавне намене.

**ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ** сачињавају пре свега габарити насељских улица и тргови, а такође извесне намене јавног карактера.

Заједничко им је да су то простори у државном власништву (корисник је МЗ Платичево, односно општина Рума).

Тakoђе извесне намене јавног карактера и јавног и општег интереса спадају у ову категорију (*постојећег стања које се задржава или планираног*), и то : комплекс основне школе , амбуланта, простори са објектима локалне управе, културе, спортски терени, парковске површине, комуналне намене (простор насељског гробља, водозахват, комплекс пречистача употребљених вода, заштитно зеленило, дефинисано у графичком делу и сл.)  
Постављање и уклањање мањих монтажних објеката привременог карактера на јавним површинама ће уређивати јединица локалне самоуправе.

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

## **6.2. ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА, ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Граница грађевинског подручја се у највећем делу поклапа са постојећом границом грађ. подручја насељеног места Платичево уз проширења П=око 23,15 ha:

- намене површина се у значајној мери задржавају према затеченом (постојећем стању), нарочито у блоковима постојећег породичног становања, зони друштвеног центра, зони гробља и сл.
- значајне промене у наменама површина јављају се формирањем радне зоне и зоне становања са пословањем, због изражене потребе локалне управе за овим садржајима, а у циљу привредног оживљавања овог простора и задовољења потреба становништва.

У сфери саобраћаја извршене су одређене промене произашле из реалне ситуације постојећег стања и потребе повезивања саобраћајница нових зона, све са циљем дефинисања и разграничења површина за јавне намене од другог градског грађевинског земљишта.

**Концептом за израду Плана Генералне регулације насељеног места Платичево су дефинисани блокови по наменама :**

- породично становање
- пословање са становањем (породичним)
- зона центра
- зона спорта и рекреације
- туристичко-рекреативна зона
- 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 ПГР-е.

**Инфраструктурни системи** су предуслов за функционисање новоформираних блокова планираних намена.

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

Фекална канализација не постоји, али се овим планом планира њено спровођење, као и проширење електроенергетске, водоводне, телефонске и гасоводне мреже у новим зонама.

### **6.2.1 Електроенергетска инфраструктура**

Ради повећавања ефикасности електроенергетске мреже неопходан је прелазак на напонски ниво 20KV. Постојећа електроенергетска мрежа поред редовног одржавања захтева проширење, како би се прикључили објекти планиране радне зоне и зоне становања.

Повезивање објеката планиране радне зоне на електричну мрежу захтеваће изградњу једне или више трафостаница монтажнoбетонских или стубних, у зависности од снаге коју ће требати будући потрошачи.

Нова електроенергетска мрежа биће у продужетку постојеће надземне мреже. Надземна мрежа се може извести као нисконапонска или мешовита. Прикључење објеката обавезно извести подземно, са најближег стуба, или најближе трафостанице.

### **6.2.2 Телекомуникације**

Телекомуникациона мрежа ће се изводити као подземна, са обе стране улице. Део мреже у радним зонама извешће се, ако то буде потребно, као посебна телекомуникациона мрежа. Трасе каблова поклапају се са трасама постојеће мреже. Свака реконструкција постојеће мреже, која је надземна, подразумева њено подземно извођење, са обе стране улице.

Кабловски дистрибутивни систем, могуће је и увести надземно по стубовима електроенергетске мреже, али само уз претходну сагласност надлежног дистрибутивног предузећа. Могуће је КДС извести и подземно заједно са телекомуникационом мрежом насеља.

Антене, антенски стубови и радиобазне станице мобилне телефоније могуће је поставити на јавном простору, или у дну парцеле, али да не угрожавају суседне објекте и да имају обезбеђен приступ на јавни пут. Могуће је постављање антенских стубова и припадајућих базних станица и на веће индустријске објекте.

### **6.2.3 Водовод**

Где је могуће, прикључење будућих корисника извршити на постојеће цевоводе, у супротном, извршити продужетак водоводне мреже према стању постојећих цевовода, у складу са условима МЗ Платичево.

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

Ипак коначно решење водоснабдевања насеља Платичево је у повезивању на Регионални водовод "Источни Срем".

### **6.2.4 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 10м<sup>3</sup>/h) и индивидуалних гасних прикључака (>10м<sup>3</sup>/h).

### **6.2.5 Канализација**

Фекална канализација у насељу не постоји, али се планира њено спровођење, са системом за пречишћавање отпадне воде.

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

### **6.2.5 Атмосферска канализација**

Атмосферске воде, са кровних и незагађених бетонских површина и условно чисте технолошке воде (раскладне), чији квалитет одговара IIб 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.

### **6.2.7 Комунална инфраструктура**

Овим планом се планира простор за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода, према графичком прилогу бр.6б, на к.п. 1906, уз југоисточну границу грађевинског подручја насеља Платичево.

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије).

### **6.2.8 Саобраћај**

Овим планом се предвиђа измештање трасе постојећег пута бр. М-21 ван насеља у складу са усвојеним Генералним пројектом за нову трасу државног пута број М-21, чиме се уједно решава проблем преласка постојећег путног прелаза магистралне улице преко железничке пруге Рума-Шабац.

У појединим насељским улицама ширина коловоза износи око 3м, те се планира проширење коловоза потребно за нормално одвијање двосмерног саобраћаја. Такође се планира сужење улице к.п.781 у северозападном делу насеља, јер поменута служи једино као излаз у атар те је неопходно прилагодити регулацију сходно намени.

Планира се електрификација постојеће једноколосечне неелектрифициране железничке пруге Рума-Зворник.

### **6.2.9 Мрежа зеленила**

Подизањем зеленила у насељеном месту ствара се повољнија микроклима, естетско и амбијентално обликује простор и омогућује релаксација становника у оквиру уређених слободних површина.

Планирају се дрвореди унутар регулација саобраћајница и разнолико ниско и високо растиње у оквиру планираних пешачких површина и на простору гробља, у оквиру предшколске и школске установе, у оквиру зелене и сточне пијаце, разноврсних пословних комплекса, планираних спортско-рекреативних површина, и у оквиру становања, радних зона, заштитног појаса уз железничку пругу, у оквиру простора намењеног за примарни пречистач вода и на другим површинама на којима је могуће озелењавање.

## **7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

---

### **7.1 ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

У простору обухвата Плана генералне регулације насељеног места Платичево формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ. 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). Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина (власништво Општине Рума).

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:

-целе катастарске парцеле :

1966, 1965/1, 2069, 1967, 407, 415, 300, 1975, 3524, 3483, 1977, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1440, 1473, 1974, 1976/1, 1434, 1973, 1282, 1972, 1906, 1978, 2748, 1962/2, 1979, 1/1, 2, 3, 4, 1982, 1971, 1970, 1969/1, 1968, 1963, 1962, 1964, 1969, 783, 2670, 2669, 782, 784, 1980, 1968, 954, 923, 924, 882, 1981, 665, 664/1, 664/2, 663/1, 2109, 2110, 1965/2

-делови катастарских парцела :

3547/2, 3513, 3414, 3415/1, 328, 360, 3378, 3087, 3086, 3522, 235, 237, 239, 241, 243, 245, 248, 250, 254, 256, 258, 260, 263/1, 236/2, 267, 269, 271, 272, 273, 274/1, 274/2, 272/2, 279, 278, 281, 283, 285, 291, 292, 295, 296, 297, 298, 299, 1578, 1580, 1581, 1582, 1584, 1586, 1588, 1590, 1592, 1595, 1597, 1599, 1610/1, 1610/2, 1610/3, 1610/4, 1567/2, 1567/1, 1564/2, 1564/1, 1561, 1558, 1555, 1553, 1550, 1551, 1548, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1907, 3534, 1693, 1694, 1695, 1719, 1721, 1725, 1726, 1727, 1730, 1732, 1735, 1739, 1742, 1745, 1748, 1751, 1754, 1756, 1759, 1762, 1765, 1769, 1772, 1775, 1777, 1780, 1783, 1791, 1794, 1797, 1800, 1803, 1805, 1808, 1810, 1813, 1816, 1819, 1823, 1826, 1830, 1832, 1833, 1836, 1840, 1843, 1853, 1851, 1699/1, 781, 3537, 3397

Списак парцела јавних површина у изван граница грађевинског подручја насељеног места :

-целе катастарске парцеле :

2804/2, 1908, 1909, 2758/3, 2772/1, 2773, 1987/2, 1987/3, 1988/2, 1988/3, 1989/5, 1989/6, 1989/7, 1989/8, 3394, 3395, 3396, 3398, 3399, 3400, 3404/4, 3405, 3415/3, 3368, 3667/3, 3531, 3532, 3533, 3545, 3547/1, 2454/13, 2472/19, 3308, 3309, 3310, 3311, 3312, 3313, 3315, 3316, 3317, 3318, 3319, 3320, 3321, 3322/1, 3322/2, 3323, 3324, 3325, 3326, 3327, 3328, 3329, 3330, 3331, 3332, 3333, 3334, 3335, 3336, 3337, 3338, 3339, 3340, 3341, 3342, 3343, 3344, 3345, 3346, 3347, 3348, 3349, 3350, 3351, 3352, 3353, 3354, 3355, 3356, 3358, 3359, 3360, 3361, 3362, 3363, 3364, 3365, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3375, 3376, 3377, 3378, 3380, 3381, 3382, 3383, 3384, 3385, 3386, 3387, 3388, 3389, 3390, 3391, 3392, 3393, 3546, 3550, 3551, 3552, 3601, 3604, 3606, 3633, 3646, 3659, 3662, 3663, 3664, 3665, 3666, 3667/1,

3667/2, 1984, 1985, 2000/1, 2844, 2845, 2846, 2862, 2863, 2875/1, 2875/2, 2901, 2947, 3548, 3549, 3553, 3554, 3555, 3558, 3559, 3560, 3561, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573, 3574, 3575, 3576, 3577, 3578, 3579, 3580, 3581, 3582, 3583, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3602, 3603, 3605, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3628, 3629, 3630, 3631, 3632, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3660, 2018/11, 2019/10, 2019/12, 2019/13, 2019/18, 2019/21, 2545/2, 3273/2, 3401, 3402, 3403, 3404/1, 3404/2, 3404/3, 3406, 3407, 3408, 3409, 3410, 3411, 3412, 3413, 3415/2, 3416, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3426, 3427, 3428, 3429, 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441/1, 3441/2, 3442, 3443, 3444, 3445, 3446, 3347, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452, 3453, 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460, 3461, 3462, 3463, 3464, 3465, 3466, 3467, 3468, 3469, 3470, 3471, 3472, 3473, 3474, 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3489, 3490, 3491/1, 3491/2, 3492, 3493, 3494, 3495, 3496, 3497, 3498, 3499, 3500, 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518, 3519, 3520, 3521, 3522, 3523, 3524, 3525, 3526, 3527, 3528, 3529, 3530, 3535, 3536, 3537, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3584, 3658, 3669

- делови катастарских парцела :  
3534, 3366, 3379, 3513, 3415/1, 3397, 3547/2, 328, 360, 3537

## **7.2 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. Зона пословања са становањем (породичним)
4. Школски комплекс и предшколска установа
5. Радна зона
6. Радна зона у атару
7. Спортско-рекреативна зона
8. Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу
9. Зона гробља
10. Туристичко-рекреативна зона

### **7.2.1 Зона централних садржаја**

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

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

### **7.2.2 Зона породичног становања**

Зони породичног становања је незнатно смањена јер је у неким блоковима дошло до промене намене породичног становања у становање са пословањем. Приближна површина ове зоне је око 215,35 ha.

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

### **7.2.3 Зона пословања са становањем**

Ова зона планирана је у северозападном, североисточном и јужном делу насеља, и обухвата површину од око 23,47 ха. У постојећем стању ова зона је била чисто становање, али је због изражених потреба локалне управе за зоном пословања, овај простор дефинисан као пословање са становањем. На парцелама се планира одвијање таквих активности које не угрожавају становање (терцијарне делатности, занатска производња, складишта...), с тим што је у овом случају пословни објекат главни објекат, док је становање пратеће (становање није обавезно). На парцели се може градити и више пословних објеката, с тим да морају задовољити планом дефинисан проценат изграђености. Могућа је и изградња помоћних (пратећих) објеката у функцији пословања и становања.

### **7.2.4 Радна зона**

Радна зона је предвиђена у северозападном и јужном делу насеља, уз зону пословање са становањем, у делу простора за који је извршено проширење грађевинског подручја. Обухвата површину од око 22,53 ха. 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).

У планираној радној зони дефинисани су само основни саобраћајни правци, док ће се формирање секундарних саобраћајница разрадити плановима детаљне регулације.

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.

### **7.2.5 Школски комплекс**

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

### **7.2.6 Спортско-рекреативна зона**

Ова зона је планирана у северном делу насеља, уз водозахват (има намену спортско-рекреативне површине) и у јужном делу насеља уз саму границу грађевинског подручја где простор има намену спортско-рекреативне површине и објекти (могуће планирати спортске терене, базене и сл. садржаје). Спортско-рекреативна зона заузима укупну површину од око 3,0 ха.

### **7.2.7 Туристичко-рекреативна зона**

Туристичко-рекреативна зона се налази уз Бару Трсковачу и заузима површину од око 23,19 ха. У овој зони се планирају саджаји и објекти из области угоститељства, спорта и рекреације који ни на који начин не угрожавају животну средину, тј. где ће се у фази изградње и експлоатације предметних објеката и усаглашавањем решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађења са свим важећим прописима, обезбедити заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода, заштићених природних добара и станишта природних реткости.

### **7.2.8 Зона гробља**

Налази се у североисточном делу насеља и заузима површину од око 6,0 ха. Простире се у границу грађевинског подручја, и проширује се у односу на постојеће стање за око 3,12 ха.

### 7.2.9. 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 40ha, између регулационих линија улица и каналски појас у оквиру грађевинског подручја.

#### БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА (К.О ПЛАТИЧЕВО) :

НАМЕНА ПОВРШИНА	према Просторном плану општине Рума		према ПГР-е насеља Платичево	
	ha	%	ha	%
Радна зона у атару	6,25	0,13	6,25	0,13
Грађ. подручје насеља	298,5	6,05	321,65	6,51
Депонија и сточна јама	0,62	0,01	3,72	0,08
Туристичко-рекреативна зона	-	-	23,19	0,48
Шуме и шумско земљиште	1450,69	29,40	1394,75	28,23
Пољопривредно земљиште	2973,17	60,26	2923,68	59,27
Речни водоток, канали	125,30	2,54	125,30	2,55
Остало земљиште (путеви, насипи и сл)	79,35	1,61	135,34	2,75
<b>УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ</b>	<b>4933,88 ha</b>	<b>100</b>	<b>4933,88 ha</b>	<b>100</b>

#### БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА :

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
	ha	%	ha	%
Становање (породично)	239,94	80,39	215,35	66,42
Пословање са становањем	-	-	23,47	7,23
Централни садржаји	4,41	1,47	4,41	1,36
Школски комплекс и предшколска установа	0,82	0,27	0,82	0,25
Сточна и зелена пијаца	-	-	0,95	0,29
Радна зона	7,34	2,46	22,53	6,95

Спортско-рекреативне површине и објекти	-	-	1,76	0,54
Спортско-рекреативне површине	1,09	0,36	1,23	0,38
Заштитно зеленило	14,49	4,85	5,67	1,77
Водозахват	0,43	0,15	0,52	0,16
Зона пречистача	-	-	0,37	0,11
Гробље	2,88	0,96	6,0	1,85
Улични коридори	23,30	7,80	37,34	11,44
Железничка станица	1,20	0,41	1,20	0,37
Канали	2,60	0,88	2,60	0,88
<b>УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ</b>	<b>298,50 ha</b>	<b>100</b>	<b>око 324,22 ha</b>	<b>100</b>

### **7.3 ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Изван граница грађевинског подручја (у атару) насеља Платичево планирани су многи садржаји. У погледу функционисања и организације простора, грађевинско подручје и атар су у нераскидивој, интерактивној вези.

Земљиште изван граница грађевинског подручја дели се на:

- пољопривредно земљиште,
- шумско земљиште,
- водно земљиште и
- грађевинско земљиште (радне зоне у атару и туристичко-рекреативна зона)

као и локације за појединачне објекте у атару као што су: депонија смећа, сточна јама, бензинска станица, салаши, трафостанице.

За поједине наведене зоне, тј. за изградњу одређених објеката на појединачним парцелама изван утврђених зона (изградња на пољопривредном земљишту), правила и услови за уређење и изградњу, дата су Просторним планом Општине Рума (Сл. лист Општина Срема бр. 19/07).

За формиране зоне грађевинског земљишта ван граница грађевинског подручја (у атару), као што је радна зона у атару и за појединачне локације (угоститељски објекти, бензинске пумпе, и сл), правила и услови за уређење и изградњу утврдиће се израдом урбанистичких планова (План детаљне регулације) за сваку зону, односно појединачну локацију (утврђену овим планом).

Планови разраде ( План детаљне регулације) израђиваће се према смерницама из овог плана за сваку зону појединачно, а у складу са одређеном наменом простора.

Приликом израде планова разраде, за зоне у атару утврђене овим планом, као и за утврђене локације појединачних садржаја, правила и услови за уређење и изградњу, дефинисаће се према просторним могућностима, специфичностима зоне, односно локације, као и прописима и нормативима за одређену намену, односно делатност.



## **7.4 МРЕЖА ОБЈЕКАТА И ПОСТРОЈЕЊА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ МРЕЖЕ, КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **Саобраћајна мрежа**

Дугорочним плановима Републичке дирекције за путеве, на територији КО Платичево предвиђено је измештање постојеће трасе пута М-21 из градског грађевинског подручја насеља и изградња новог магисталног пута М-21 кроз атар.

Новопланиране улице представљају јавно земљиште и надовезују се на постојећу шему улица. Ширине улица планиране су у зависности од намене простора. У радној зони минимална ширина улице је 20м, док у стамбеној зони износи 15 - 20м.

У радној зони Планом су формиране само примарне саобраћајнице, док ће се секундарне дефинисати кроз планове разраде. У свим улицама предвиђена је изградња обостраних тротоара минималне ширине 1.2-1.5м.

У уличном делу неопходно је ефикасно решити одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина и пешачких комуникација проширењем или изградњом дела нове отворене атмосферске канализације.

### **Енергетска инфраструктура**

Трасе НН надземне мреже су у продужетку постојећих. Високонапонску мрежу изводи или као подземну поред надземне мреже или у оквиру мешовите мреже. У зони централних садржаја електроенергетска инсталација се изводи подземно. У новим улицама резервишу се, обострано, коридори за изградњу нисконапонске или мешовите мреже. Трафостанице је могуће радити као зидане, стубне или монтажне бетонске.

Каблове је потребно полагати у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница и пешачких стаза или испод пешачких стаза, на растојању мин 1м од коловоза, на дубини мин 0,8м. Надземна мрежа изводи се у зеленом појасу поред тротоара, или поред пута, на растојању минимално 1м, од ивице коловоза.

### **Телекомуникациона инфраструктура и КДС**

Планом се предвиђа постављање трасе ТТ каблова са обе стране улице како у постојећем тако и у планираном грађевинском подручју, јер ће се постојећа надземна ТТ мрежа временом укинути и градити подземна разводна мрежа.

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

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

### **Гас**

Постојећа гасоводна мрежа биће продужена, продужењем постојећих коридора. У новим улицама резервисани су обострано коридори за постављање гасоводне мреже и то у зеленом појасу, поред каналске мреже у зеленом појасу.

Гасификација у планираним новим зонама насеља ће се вршити у свему према техничким условима ЈП Гас-Рума.

### **Водопривредна инфраструктура**

Како је водоводна мрежа задовољавајућег капацитета (за потребе пијаће воде и хигијенско санитарне потребе малих предузећа), планирано је њено одржавање са доградњом дела мреже који се односи на зоне проширења грађевинског подручја. Цеве водоводне мреже у новим улицама биће постављене у зеленом појасу између тротоара и коловоза.

За потребе пољопривредних економија и привредних објеката могуће је обезбедити воду из сопствених бунара прве водоносне издани, под условом да се не погорша режим ових вода у широј околини.

## **Фекална канализација**

Фекална канализација није спроведена у насељу. Планом се предвиђа спровођење фекалне канализације до сваког објекта у насељу и одвод до уређаја за пречишћавање употребљених вода (отпадних и фекалних), а одатле изливање пречишћене воде (Законом прописане категорије воде) у један од постојећих мелиоративних канала. За све речено обавезно је обављање процедуре од идејног пројекта мреже и пречистача, прибављања потребних сагласности и услова надлежних институција и предузећа, а потом и избора локације пречистача уз решење имовинско-правних питања.

## **Атмосферска канализација**

Одвођење кишних вода биће решено отвореним путним каналима који су планирани новим путним профилима.

Атмосферске воде и условно чисте технолошке воде, чији квалитет одговара IIб класи воде, могу се без пречишћавања, одвести у мелиорационе канале, путни јарак, зелене површине, путем одређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина, пре испуштања у реципијент предвидети одговарајући претретман. Атмосферске воде с зауљених површина и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, уз претходно прибављене услове надлежног комуналног предузећа, а потом одвести на УПОВ насеља.

Капацитет УПОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно утврдити одговарајућом студијом.

## **Систем за пречишћавање вода**

Овим планом планира се простор за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода, према графичком прилогу бр.6/б, на к.п. 1906 и делу парцеле к.п.1907, уз југоисточну границу грађевинског подручја насеља Платичево.

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије).

### **НАПОМЕНА:**

Као решење одвода употребљених вода може бити варијанта међунасељска мрежа и заједнички пречистач за групацију од неколико локацијски блиских насеља општине Рума. За такво решење одредиће се најпогоднија локација пречистача.

За овакво решење ће се одредити општина Рума.

## **Комунална инфраструктура**

Планом су измештени депонија и сточно гробље, на повољнију локацију, у атар, на довољној удаљености од стамбене зоне у насељу, према графичком прилогу бр.4. Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије). Планира се и затварање и санација свих постојећих "дивљих депонија".

Смеће треба редовно покривати земљом како не би дошло до деградације животне средине услед разношења отпадног материјала по околним парцелама од стране птица, гмизаваца и ветра. Пре депоновања отпада урадити заштиту подземних вода.

Планирана депонија и сточно гробље су предвиђени да се користе све до изградње регионалне депоније. Након изградње регионалне депоније, депонију и сточно гробље је потребно санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

## **7.5 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 (општинских) 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. објеката (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.

## **7.6 ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА ИЗ ПЛАНА**

У зонама дефинисаним ПГР-е са приказаним претежним наменама стриктно ће се вршити изградња планираних објеката. Изградња објеката непланираних намена или значајније повећање капацитета неће бити могуће како у редовном поступку издавања грађевинске дозволе, тако и за бесправне градње са тенденцијом накнадне "легализације" (није могуће променити услужне делатности у зони \*рад са становањем\* у производну делатност великог капацитета; или изградња већих стамбених капацитета у оквиру радне зоне; изградња већих пољопривредних капацитета у зонама друге намене; и сл.).

## **7.7 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,
- затим се планира спровођење фекалне канализације у насељу
- након ових примарних циљева у плану је и спровођење комплетне инфраструктуре (електроенергетске, водоводне, телекомуникационе) у новим уличним коридорима, као и побољшање постојеће инфраструктуре
- после опремања уличних коридора потребном инфраструктуром могуће је уређење спортско-рекреативне зоне и сточне и зелене пијаце

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

## **8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

.....

### **8.1 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 државно (јавне површине).

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

**г) ... парцела за пољопривредна домаћинства** (најбројнија у насељу) где се поред стамбеног и помоћних објеката становања појављују и пољопривредни 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 зони пословања са становањем).

**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 (улицу), 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 15,0/50,0м, 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  $1000\text{m}^2$ / мин ширина уличног фронта 20,0м; индекс заузетости  $i_3=50\%$  ; индекс изграђености  $i_{и}=1.5$
- **За пољопривредна домаћинства** морају да имају следеће минималне параметре :
  - мин. површина парцеле  $1000\text{m}^2$ / мин. ширина уличног фронта 20,0м; индекс заузетости  $i_3=40\%$ ; индекс изграђености  $i_{и}=0,8$

### 3) За услужне делатности \*(у зонама : пословање са становањем и радним зонама) :

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

### 4.)За радне зоне и \*малу привреду \*(у зонама : пословање са становањем и радним зонама) парцеле имају минималне парметре :

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

- **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.

## 8.2 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 500,0м<sup>2</sup>) **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 ЗОНАМА ПОСЛОВАЊА СА СТАНОВАЊЕМ :

- **пословни објекат као главни и објекат становања као пратећи, главни објекат је пословно/стамбени**, а помоћни (пратећи) објекти су у функцији главног објекта;
- **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;

### **8.3 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, потребну површину и облик);

На грађевинским парцелама површина до 500,0м<sup>2</sup> намењених породичном становању није могуће изградити два стамбена објекта.

На грађевинским парцелама малих површина до 360,0м<sup>2</sup> у зонама породичног становања или пословања и становања није могуће изградити засебно стамбени и пословни објекат.

На парцелама малих површина у радним зонама (испод 1000,0м<sup>2</sup>) није могуће изградити објекте пословних намена из домена секундарних делатности (производње и прераде, \*мале привреде\*).

### **8.4. 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.) која може да буде померена у дно парцеле од Р.Л. 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)

### 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.
- 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 оградe 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.

### 8.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТАТА

- 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,
- **\*прљава 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.

## **8.6 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ ( $i_3$ ) И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ( $i_{II}$ ) ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

### **1. ИЗГРАЂЕНОСТ НА ПАРЦЕЛАМА ..... ( $i_3$ , $i_{II}$ ) :**

а) за парцеле породичног становања је мах :

-код постојећих парцела П око 300м<sup>2</sup> ( 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  $i_{II} = 0,8$

-код постојећих и планираних парцела од 360,0м<sup>2</sup> до 750м<sup>2</sup>, индекс заузетости  $i_3 = 50\%$ ... индекс изграђености  $i_{II} = 1,0$

-код постојећих парцела преко 750,0м<sup>2</sup> и новоформираних парцела, индекс заузетости  $i_3 = 30\%$ ...

индекс изграђености  $i_{II} = 0,8$

б) за парцеле радних зона и зоне пословања са становањем је мах. :

- за услужне делатности П=1000м<sup>2</sup>, индекс заузетости  $i_3 = 50\%$  ... индекс изграђености

$i_{II} = (\text{мах}) 1,5$

- за терцијерне делатности П=1500м<sup>2</sup>, индекс заузетости  $i_3 = 50\%$  .. индекс изграђености

$i_{II} = (\text{мах}) 1,5$

- за радне комплексе П=3,0ha и више, индекс заузетости  $i_3 = 30\%$  ... индекс изграђености

$i_{II} = (\text{мах}) = 1,0$

## **8.7 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, 0,5м од границе. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дну парцеле. Пролаз има ширину  $w=4,0\text{м}$  уколико је јединствен објекат и пролаз надкривен.

\*Прљави\* помоћни(пратећи) објекти су: објекти за држање стоке властитог домаћинства (уколико се парцела налази у зони где је дозвољено држање стоке), морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Код пољопривредних домаћинства 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 5,0м, а од суседних 10,0м.

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.

## **8.8 ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА :**

а) Мах спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је П+2+тав.(са или без подрума)

в) Мах спратност пословних објеката П+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.

## **8.9. 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 зацевљење 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.

## **8.10 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 парпетима (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 (загађеног) ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа ( калориферима,вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

## **8.11 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА И ОПРЕМАЊА ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ**

Сви објекти \*главни\* и \*споредни\* (помоћни,економски и др.) морају бити прикључени на одговарајућу инфраструктуру која постоји и за чију ће се реализацију створити услови на основу овог ПГР-е и то обавезно на : водовод, фекалну канализацију (када се створе услови, а до тада одвод до властитих, прописно изведених септичких јама),на електромрежу; док ће повезивање на ТТ и гасну мрежу бити опредељење појединачних инвеститора.

Прикључење ће се вршити на основу сагласности и услова које ће инвеститори прибавити од надлежних јавних предузећа, власника одговарајуће инфраструктуре.

### **8.11.1 Правила за изградњу електроенергетских објеката**

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

У зони централних садржаја 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.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 КВ са путем и пругом извршити подземно , кроз заштитну цев , под углом од 90<sup>0</sup> , 1м испод дна одводног канала

-каблове полагаати у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница и пешачких стаза, или испод пешачких стаза, на растојању минимално 1 м од коловоза, на дубини најмање 0,8 м

-електроенергетску мрежу полагаати најмање 0,5 м од темеља објекта.

-при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања  $90^{\circ}$ ,

-при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5 м за напоне до 10 КВ, односно 1 м за више напоне од 10 КВ; угао укрштања је  $90^{\circ}$ ; укрштање се изводи на растојању 0,5 м,

-паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м,

-електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3 м, а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5 м.

Трафостанице гради се као зидане, стубне или монтажобетонске. Трафостанице се могу гради 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 6x6 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.

### **8.11.2 Правила за изградњу ТТ, КДС објеката и објеката мобилне телефоније**

Прикључење објеката се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних ормана.

Прикључење на КДС објеката врши 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 1 м од коловоза, или поред пешачких стаза, или испод пешачких стаза на дубини најмање 0,8 м

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  $90^{\circ}$ .

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

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 0,8 м.

Самоносиви каблови КДС-а поставити на стубове НН мреже само уз дозволу и под условима надлежне Електродистрибуције.

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.

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.

### **8.11.3 Правила за прикључење на гасоводну мрежу**

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу, односно планирану дистрибутивну гасоводну мрежу, у зависности од потреба.

ЈП Гас-Рума је својом планском и пројектно-техничком документацијом обезбедила услове за гасификацију свих потенцијалних потрошача из категорије типских прикључака ( $10\text{м}^3/\text{h}$ ) у тренутно важећем грађевинском подручју. Индивидуални прикључци ( $>10\text{м}^3/\text{h}$ ), осим претходно предвиђених пројектно-техничком документацијом, подлежу детаљнијој анализи, од случаја до случаја, у зависности од захтеваних параметара прикључења.

### **8.11.4 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.

### **8.11.5 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.

### **8.11.6 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  $ш=2,5\text{м}$ , за пољопривредне парцеле је  $ш=4,0\text{м}$ , а за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона) је  $ш=5,0\text{м}$ .

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

Саобраћајне прикључке на постојећи магистрални пут М-21 извести са тракама за успорење односно убрзање за објекте као што су бензинске станице, пословни комплекси, у складу са просторним и урбанистичким карактеристикама ширег окружења, а на начин и према условима ЈП \*Путеви Србије\*.

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

### 8.11.7 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, наручито 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 једностране или двостране. 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 профилима 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.

## 8.12 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 фундације.

Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 8<sup>0</sup> МЦС скале.

Отварање отвора нормалних димензија ( и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближњем 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.*

### **8.13 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,атмосферилија, 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 ( $i_s$ ) 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.

### **8.14 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.

#### **8.15 ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ ВАН ГРАНИЦА ГРАДСКОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА**

На *пољопривредном земљишту* је могућа изградња, адаптација или реконструкција следећих објеката:

- објеката пољопривредних газдинстава-салаша (који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи) и изградња економских објеката који се користе за примарну пољопривредну производњу,
- објеката за примарну пољопривредну производњу, односно објеката који су у функцији примарне пољопривредне производње а то су: објекти за смештај механизације, репроматеријала и готових производа, као и стаје за гајење стоке, и др.
- изградња објеката који служе за одбрану од поплава, за одводњавање и наводњавање земљишта или за уређење бујица,
- регулација водотока у функцији уређења пољопривредног земљишта,
- изградња и проширење пољских путева који доприносе рационалнијем коришћењу пољопривредног земљишта,
- пошумљавање обрадивог пољопривредног земљишта VI, VII и VIII катастарске класе, ако је кроз основе утврђено да ће се рационалије користити ако се пошуми,
- подизање пољозаштитних појасева,
- подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских дрвенастих биљака
- изградња објеката за сточарску производњу, тј. изградња фарми
- рибњака
- коришћење пољопривредног земљишта за експлоатацију минералних сировина

*Шумско земљиште*, као добро од општег интереса, користи се за шумску производњу и не може да се користи у друге сврхе, осим у случајевима и под условом утврђеним Законом о шумама (производња шумских сортимената и њихов транспорт, производња и сакупљање шумских плодова, гљива, лековитог биља, изградња туристичких, угоститељских и здравствених комплекса, гајење и лов дивљачи и др.)

На *водном земљишту* је дозвољена изградња и опремање објеката намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и сл., мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима и архитектонском обрадом која се уклапа у ритски пејзаж.

Планирање активности и изградња и опремање објеката у атару, вршиће се на основу урбанистичког плана са детаљном разрадом или локацијском дозволом у складу са Просторним планом општине Рума.

#### **8.16 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 финансирања, а за

сеизмичке утицаје 8<sup>0</sup> 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.

### 8.16.1 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 атмосферичке (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 неконтролисано 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 II 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.



### **8.16.2 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.

### **8.16.3 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.

### **8.16.4 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.

#### **Споменик природе “Бара Трсковача”**

Споменик природе Бара Трсковача је природно добро у поступку заштите. Ово подручје (у режиму заштите II и III степена) је значајан еколошки коридор птица мочварица, дивљачи и других животињских врста везаних за влажна станишта.

У овом подручју забрањено је свако загађивање животне средине и активности које представљају потенцијалну опасност за угрожавање животне средине и предузимање других активности које могу нарушити еколошки и визуелни интегритет природног добра.

#### **Комплекс шума и поплавних терена “Сењајске баре”**

Сењајске баре су подручје предвиђено за заштиту. На овом подручју не треба предузимати активности на промени природног режима плављености подручја (нпр. изградњом насипа). Шумарство треба развијати у правцу очувања основних природних вредности подручја.

#### **Ловиште “Каракуша”**

Ловиште Каракуша је подручје предвиђено за заштиту. Овим подручјем потребно је газдовати тако да се очувају успостављени еколошки услови и тиме обезбеди опстанак ретких и угрожених врста.

## **8.17 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА**

### **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) Сакрални објекти**

- очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објеката и споменичка својства споменика културе.
- дозвољава се обнова и санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства ентеријера и екстеријера, а по појединачним условима службе заштите

#### **б) Објекти грађанске архитектуре**

- очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објеката и споменичка својства споменика културе.
- дозвољава се обнова, санација, реконструкција и ревитализација, као и промена намене делова или целине, а која неће угрозити споменичка својства објекта , а по појединачним условима заштите, за следеће објекте у улици:
  - 1. Објекат на углу улица Лале Јањића и 29. октобра;**
  - 2. Зграда старе општине, улица 29. октобра бр.5 и 7, општински станови;**
  - 3. Парохијски дом, улица 29. октобра бр.4;**

#### **в) Објекти народног градитељства**

- очување изгледа, конструктивних и декоративних елемената, материјализације, као и функционалних карактеристика;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објеката и споменичка својства споменика културе.
- дозвољава се обнова, санација, реконструкција и ревитализација, као и промена намене делова или целине непокретности која неће угрозити споменичка својства објекта , а по појединачним условима заштите, за следеће објекте:
  - 1. Амбар са котобањом у улици В.Караџића 98**

#### **г) 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 постављен у центру села испред Дома културе
  - Спомен плоча са именима палих бораца и жртава фашистичкиг терора постављена на згради Дома културе
- **обележја и локације**. У ову групу спада:
  - Споменици Миливоју Петковићу и Стевану Јанићу на православном гробљу

#### **д) 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.

#### **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.

### **8.18 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 енергије 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, најчешће 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, економијер, побољшања изолације, уградњавање регенеративних горионика, аутоматско одмуљивање 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 светиљкама, 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.

## **8.19 ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ**

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

### **8.19.1 Мере заштите од киша**

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

### **8.19.2 Мере заштите у случају земљотреса**

Ниска просечна спратност објеката у Платичеву 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.

### **8.19.3 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 најчесталији (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.

### **8.19.4 Мере заштите од експлозија и пожара**

У Платичеву 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, објеката 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 објеката, обезбеђењу комуникација и хидрантске мреже. Ватроосетљиви комплекси и објекти морају бити

изолирани 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 пољоривредна домаћинства. Посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене.

Систем 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.

#### **8.19.5 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 постојећи магистрални пут М-21, планирани магистрални пут М-21, локални пут Грабовци-Платичево, Локални пут Рума-Буђановци-Никинци-Платичево и железничка пруга Рума-Зворник. Систем улица у насељу је углавном ортогоналног типа, чија је окосница постојећи магистрални пут М-21 и још неколико важнијих улица повезаних с излазно-улазним правцима у насељу. Овај ефикасни систем, даље ће се развијати, а уз обезбеђење оптималних ширина коридора, усавршаваће се и технички елементи путева односно улица.

*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.

*Ортогонални систем улица* - у духу предходног, штити се у смислу задржавања постојећих уличних коридора, односно уличних регулационих линија, с евентуалним проширењима на појединим потезима и евентуалним пробијањем попречних улица, уколико то конкретни план разраде буде утврдио.

### **9. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ПЛАТИЧЕВО**

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 Платичева 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, туристичко-рекреативна зона).

#### **Напомена:**

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

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

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

- ВОДОВОД ..... од МЗ Платичево ..... бр.150/2009. (од 22.09.2009.)
- ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ .... бр.І-1154/4-09 (од дана 01.09.2009.)
- ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ .....од Електровојводина , ЕД "Рума" .... бр.7.304.-28-6/2009 (од 06.10.2009.) и Јавно предузеће Електромрежа Србије.... бр.2599/1-3503909-МА/МА (од 02.09.2009.)
- ГАСНА МРЕЖА ...од ЈП ГАС РУМА .... бр.1092/1 (од 29.07.2009.)
- ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ .... од ТЕЛЕКОМСРБИЈА Ср. Митровица ...бр.5035-195605/1 (од 13.08.2009.)
- ЈП ЗА ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМА .....бр.849-1/2009 (од 07.10.2009.)
- МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦА ....бр.217-741/09 (од 11.08.2009.)
- МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београд ....бр.2849-3 (од 04.08.2009.)
- ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНУ ПОЛИТИКУ ..од Сектора за санитарни надзор , одељење у Новом Саду ... бр. 107-53-06452/2009-05 (од 07.09.2009.)
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица ..бр.306-07/09 (од 15.09.2009.)
- ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд, ....бр.953-8712/09-1 (од дана 03.08.2009.)
- МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ ...бр.350-01-34/2009-06 (од 12.08.2009.)
- МЗ ПЛАТИЧЕВО .... бр.105/2009 (од 16.07.2009.)
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ.... бр.03-1796 (од 19.08.2009.)
- ЈП ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ.... бр.102/09-2420 (од 12.10.2009.)