



ОПШТИНА РУМА

**НАЦРТ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"РАДНОГ КОМПЛЕКСА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ"  
У К.О НИКИНЦИ, К.О ПЛАТИЧЕВО И К.О ХРТКОВЦИ**

Рума, мај 2025. године

**НАЦРТ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
”РАДНОГ КОМПЛЕКСА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ”  
У К.О НИКИНЦИ, К.О ПЛАТИЧЕВО И К.О ХРТКОВЦИ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**



**ОПШТИНА РУМА**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:**

**"МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО Темерин**

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:**



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА РУМА**

**В.Д.ДИРЕКТОРКА :**

**ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.**

---

**Одговорни урбаниста:**

**СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа**

---

**Стручни тим:**

**Биљана Милутиновић дипл.инж.арх.  
Петар Унтербергер дипл.инж.саобр.  
Александра Гивов мастер. инж. урб.**

Рума, мај 2025. године



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године  
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

### РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

**Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума**  
са следећим подацима:

**Пословно име:** Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

**Регистарски број/Матични број:** 21648027

**ПИБ (додељен од Пореске управе РС):** 112313132

**Правна форма:** Јавно предузеће

**Седиште:** РУМА , Двадесетседмог Октобра 7А , РУМА , 22400 , Србија

**Претежна делатност:** 7111 - Архитектонска делатност

**Време трајања:** неограничено

**Основни капитал:**

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал  
Уписан: 2.186.000,00 RSD  
Унет: 2.186.000,00 RSD

**Подаци о члановима:**

- Пословно име: Општина Ruma  
Регистарски / Матични број: 08026106  
Подаци о улогу члана  
Новчани улог  
Уписан: 360.981.870,00 RSD  
Уплаћен: 360.981.870,00 RSD  
Неновчани улог  
Уписан: 2.186.000,00 RSD  
Унет: 2.186.000,00 RSD  
Удео: 100 %



**Законски (статутарни) заступници:**

**Физичка лица:**

- Име и презиме: Јелена Бркљач  
ЈМБГ: 0408987355408  
Функција у привредном субјекту: в.д. директора  
Начин заступања: самостално

**Надзорни одбор:**

**Председник надзорног одбора:**

- Име и презиме: Слободан Станић  
ЈМБГ: 1709959880053

**Чланови надзорног одбора:**

- Име и презиме: Наташа Станић  
ЈМБГ: 1204968885047
- Име и презиме: Небојша Костић  
ЈМБГ: 0711962880049

**Забележбе:**

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : ЈАВНО URBANISTIЧКО PREDUZEЋE PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: [ipurbiputevi@gmail.com](mailto:ipurbiputevi@gmail.com)

**Регистрација документа:**

Уписује се:

- Статут од 18.12.2020 године.
- Оснивачки акт од 18.12.2020 године.

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 3295/2021, за регистрацију:

**Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума**

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



### ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

*Напомена: Од 1. октобра 2016. привредни субјекти и њихове обавезе да уопште плаћају порезе и доприносима и другим додацима*

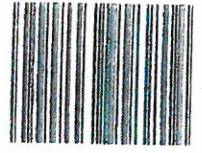


Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године  
Београд

СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС  
БРОЈ 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021  
РУМА 20. 10. 2022. ГОД.



5000206993804

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

**Промена пословног имена:**

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93494/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

**УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:**

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

  
РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов

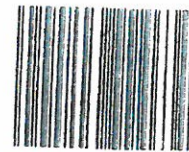


Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године  
Београд

Датум: 26.10.2022  
Рума



5000206994634

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

### РЕШЕЊЕ

**УСВАЈА СЕ** регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

**Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума**

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

**Промена надзорног одбора:**

**Председник надзорног одбора:**

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

**Чланови надзорног одбора:**

Брише се:

• Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

• Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

## Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93490/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.





Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 14717/2023  
Дана, 21.02.2023. године  
Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА  
Број: 117/23  
РУМА 21.02.23 ГОД.



5000211915754

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Пивић

доноси

### РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

**Промена скраћеног пословног имена:**

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

**Промена датума статута:**

Уписује се:

23.01.2023. године

**Промена датума оснивачког акта:**

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

**Промена надзорног одбора:**

**Председник надзорног одбора:**

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

• Име и презиме: Наташа Станић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

• Име и презиме: Ивана Рушпај

Пол: Женски

ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

• Пословно име: Општина Irig

Регистарски / Матични број: 08032165

Новчани улог

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

• Пословно име: Општина Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

- Одлука о повећању основног капитала - Уговор о приступању суоснивача и повећању основног капитала новим улогом од 10.02.2023 године.
- Оснивачки акт од 30.01.2023 године.
- Статут од 23.01.2023 године.

## Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 14717/2023, дана 13.02.2023. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 4474/2023 од 25.01.2023 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка б) истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

### УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

  
РЕГИСТРАТОР  
Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

---

## ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

---

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Сњежана Ђ. Гвоић**

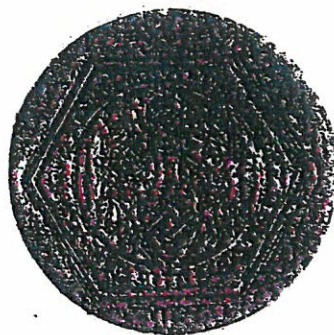
дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2501980335255

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,  
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац  
лица грађ. инж.

Број: 02-12/2024-23307  
Београд, 03.10.2024. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе, Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Сњежана Ђ. Гвоић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1280 11**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова  
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2025.  
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске  
коморе Србије



Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
Т: 022 430 726  
Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027  
ТР: 160-6000000840963-33  
ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Број : 812-1 /2024

Рума, 27.09.2024.

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ( "Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20,52/21 и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

### РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

**1. СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС**, дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1280 11 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-архитектонског планирања именује се за руковођење изградом

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ РАДНОГ КОМПЛЕКСА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ“ У К.О. НИКИНЦИ, К.О. ПЛАТИЧЕВО И К.О. ХРТКОВЦИ.**



В.Д. ДИРЕКТОРКА

*Владислава Повић*  
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



www.planruma.rs

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
T: 022 430 726  
E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027  
ТР: 160-6000000840963-33  
ТР: 205-358821-34

Сектор за урбанистичко планирање

### ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације "радног комплекса у функцији пољопривреде" у к.о Никинци, к.о Платичево и к.о Хртковци:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.  
Број лиценце 200 1280 11

Изјављујем, да је Нацрт Плана детаљне регулације "радног комплекса у функцији пољопривреде" у к.о Никинци, к.о Платичево и к.о Хртковци, урађен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019), као и да је Нацрт Плана детаљне регулације "радног комплекса у функцији пољопривреде" у к.о Никинци, к.о Платичево и к.о Хртковци, припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је Нацрт Плана детаљне регулације "радног комплекса у функцији пољопривреде" у к.о Никинци, к.о Платичево и к.о Хртковци, усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са Извештајем о стручној контроли и усклађен са Просторним планом Руме.

Одговорни урбаниста:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:



A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

# САДРЖАЈ

|  |    |
|--|----|
| I ОПШТИ ДЕО .....  | 4  |
| 1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....  | 4  |
| 1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ.....  | 4  |
| 1.3 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА .....  | 5  |
| 1.4 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....   | 6  |
| 1.5 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА .....  | 7  |
| II ПЛАНСКИ ДЕО .....   | 8  |
| 1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА .....   | 8  |
| 1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ .....   | 8  |
| 1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ<br>НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА .....  | 9  |
| 1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ<br>САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ .....   | 9  |
| 1.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И<br>ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА<br>ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ .....  | 9  |
| 1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ<br>ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ.....   | 10 |
| 1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ<br>ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА<br>И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....                                  | 15 |
| 1.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И<br>НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И<br>КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА<br>ЉУДИ ..... | 15 |
| 1.8. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....   | 18 |
| 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....  | 19 |
| 2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ .....   | 19 |
| 2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И<br>ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ .....  | 20 |
| 2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ<br>НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....  | 21 |
| 2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА .....   | 21 |
| 2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ<br>ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ .....   | 22 |
| 2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА ..   | 22 |
| 2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ<br>ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....   | 22 |

|  |    |
|--|----|
| 2.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА .....   | 23 |
| 2.9. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ .....   | 26 |
| 2.10. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА .....   | 27 |
| 2.11. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА ....   | 27 |
| 2.12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА<br>30   |    |
| 2.13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА..... | 30 |
| 2.14. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА .....  | 30 |
| 3. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА .....  | 32 |
| <br>   |    |
| Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ .....   | 33 |
| Извод из ПГР-е .....   | 33 |
| Постојеће стање .....  | 33 |
| Лист 2.НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....   | 33 |
| Планска решења .....   | 33 |
| Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....  | 33 |
| Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ .....  | 33 |
| Лист 5.КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА .....  | 33 |
| Лист 6.ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ .....   | 33 |
| Лист 6.ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ .....   | 33 |
| <br>   |    |
| В/ПРИЛОЗИ .....  | 33 |
| Копија плана .....   | 33 |
| Катастарско топографски план .....   | 33 |
| Сагласности надлежних предузећа .....  | 33 |

---



---

## I ОПШТИ ДЕО

### 1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 ),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", 32/2019)
- Просторни план општине Рума (Сл. лист Општина Срема бр.7/15)
- Одлуком о изради Плана детаљне регулације "радног комплекса у функцији пољопривреде" у к.о Никинци, к.о Платичево и к.о Хртковци (Сл. лист Општина Срема бр.32/24)

### 1.2 ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ

Према Просторном плану Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 7/15), парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у ванграђевинском подручју к.о Рума. Предметно подручје је намењено за радну зону изван насеља, као и за површину јавне намене( државни пут 1б реда бр.21) .

Просторним планом Руме дате су основне смернице за радне зоне изван грађевинског подручја:

- изградњу вршити у оквиру постојећих радних зона формираних изван граница грађевинских подручја насеља када су у питању капацитети са већим просторним захтевима,
- изградња капацитета са специфичним локацијским захтевима (потенцијални загађивачи) мора се вршити првенствено у оквиру радних зона у насељима и у атарима које немају некомпатибилне садржаје и уз строго поштовање прописаних мера заштите,
- радне зоне изван граница грађевинских подручја формирају се ради груписања објеката односно комплекса који, у погледу простора, саобраћаја, инфраструктуре или радног процеса, могу потенцијално да угрозе стање животне средине у насељима или су локацијски везани за сировине:
- радна зона мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха);
- у оквиру парцеле могу се планирати пословни објекти, производни, складишни и економски;
- **основна правила уређења, коришћења и заштите у радним зонама биће дефинисана израдом урбанистичког плана, а разрађена одговарајућом урбанистичком документацијом или одговарајућим урбанистичким планом за саму зону;**

Просторним планом дате су смернице за изградњу радних садржаја у функцији пољопривреде:

Величина парцеле (комплекса) на којој је могућа изградња објеката у функцији примарне пољопривредне производње утврђује се зависно од врсте и интензитета производње према следећим условима:

| пољопривредни објекти     | минимална величина комплекса |
|---------------------------|------------------------------|
| – за сточарску производњу | 2ha                          |

Максималан степен заузетости земљишта под објектима је 50%, а макс. спратност П+Пк.

Смернице из Просторног плана Руме је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са опредељеном наменом простора, односно Просторни план Руме ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

### 1.3 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 27,26 ha.

Граница обухвата плана дата је координатама тачака.

| Број тачке | X (апсциса) | Y(ордината) |
|------------|-------------|-------------|
| 1          | 7403244,04  | 4968168,36  |
| 2          | 7403267,46  | 4968161,44  |
| 3          | 7403277,25  | 4968157,73  |
| 4          | 7403730,37  | 4968029,56  |
| 5          | 7403721,68  | 4967833,74  |
| 6          | 7403817,80  | 4967808,62  |
| 7          | 7403817,30  | 4967797,94  |
| 8          | 7403815,18  | 4967752,64  |
| 9          | 7403810,01  | 4967643,06  |
| 10         | 7403633,17  | 4967687,84  |
| 11         | 7403525,88  | 4967728,14  |
| 12         | 7403522,29  | 4967726,02  |
| 13         | 7403551,23  | 4967714,95  |
| 14         | 7403524,38  | 4967553,70  |
| 15         | 7403382,50  | 4967632,95  |
| 16         | 7403372,77  | 4967600,62  |

|    |            |            |
|----|------------|------------|
| 17 | 7403118,07 | 4967760,45 |
| 18 | 7403086,25 | 4967773,17 |
| 19 | 7403116,02 | 4967839,66 |
| 20 | 7403117,10 | 4967843,19 |
| 21 | 7403296,93 | 4968061,85 |

**Табела 1. Граница обухвата плана**

#### 1.4 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

| Редни бр.     | Број к.п. | Својина                              | Површина [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|-----------|--------------------------------------|----------------------------|
| К.о. Никинци  |           |                                      |                            |
| 1.            | 2131      | Општина Рума, јавна својина          | 1960                       |
| 2.            | 2132/1    | Мистрал комерц доо, приватна својина | 77057                      |
| 3.            | 2132/2    | Државна својина РС                   | 15080                      |
| 4.            | 2132/8    | Мистрал комерц доо, приватна својина | 101720                     |
| К.о Платичево |           |                                      |                            |
| 5.            | 1983/3    | Мистрал комерц доо, приватна својина | 30358                      |
| 6.            | 1983/18   | Мистрал комерц доо, приватна својина | 31862                      |
| К.о Хртковци  |           |                                      |                            |
| 7.            | 4194/3    | РС јавна својина                     | 47963                      |

**Табела 2.**

**Извор података - Служба за катастар непокретности**

---

## 1.5 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### Намена површина и врста изградње

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у ванграђевинском подручју к.о Платичево, к.о Никинци и к.о Хртковци, уз државни пут IБ реда бр.21, представља постојећу економију, а према Просторном плану намењена је за радну зону.

### Површине јавне намене

У границама обувата ПДР површине јавне намене представља део државног пута IБ реда бр.21.

### Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено је државним путем IБ реда број 21 са западне стране а са севера, истока и југа се ослања на постојеће парцеле – пољопривредно земљиште.

Према категоризацији, државни пут IБ реда број 21 Нови Сад - Ириг - Рума - Шабац - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица – Сјеница, деоница од чвора 2135 Хртковци (веза са А8) (км 55+310) до чвора 2110 Граница са АПВ (Шабац) (км 69+661).

Предмет плана је деоница између чвора 2135 и чвора 2110, од км 56+115 до км 56+503.

На подручју плана, пут се налази у правцу, са минималним вертикалним нагибима нивелете.

Коридор државног пута IБ реда број 21 има ширину од 32 до 38 метара, коловоз је ширине 6.5м са две коловозне траке. Саобраћај се одвија у два смера. Поред коловоза се налазе банке и упијајући јаркови са обе стране коловоза. Поред државног пута је изведена ТТ инсталација.

Коловоз се налази на удаљености од 4.5м до 6.8м од границе предметног комплекса.

На основу Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута, постојећа ширина коловоза од 6.5м (2х3.25м) одговара рачунској брзини од 60км/х.

Постоји један саобраћајни прикључак са предметног комплекса на државни пут. Налази се на стационажи- км 56+384. Саобраћајни прикључак је двосмерни, без додатних трака за укључење – искључење на државни пут.

---

## **Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре**

### **Водовод**

У простору обухваћеним Планом не постоји изграђена водоводна мрежа. Постојећа економија се водом снабдева из сопствених извора- три бунара.

### **Канализација**

На предметном подручју нема изведене канализационе мреже, већ се одвод вода санитарно хигијенског порекла решава помоћу септичке јаме. Одвод технолошких отпадних вода решава се преко осочне јаме.

### **Електроенергетика**

У оквиру комплекса постојеће економије постоје две дистрибутивне трансформаторске станице – МБТС 20/0,4 kv "МИСТРАЛ" инсталисане снаге до 1000kVA и ТС 20/0,4 ЕКОНОМИЈА -ХРТКОВЦИ инсталисане снаге до 250 kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена надземно.

### **Гас**

На предметном подручју нема изведене гасоводне мреже.

### **Телекомуникациона мрежа**

На предметном подручју, у појасу државног пута, постоји изведена телекомуникациона мрежа (оптички кабл).

### **Атмосферска канализација**

Одвод атмосферских вода се врши олучњацима и даље површински до отворених канала или зелене површине.

## **II ПЛАНСКИ ДЕО**

### **1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине односно зоне:

#### **Урбанистичка целина број 1 - намењена радном комплексу у функцији пољопривреде**

Обухвата целе к.п.бр. 2132/1, 2132/2, к.п.бр. 1983/3(к.о. Платичево). и делове к.п.бр. 2132/8 и 2131 (к.о. Никинци) и 1983/18 (к.о. Платичево).

На предметним парцелама је планирана изградња пословних, складишних, производних и економских објеката у функцији пољопривреде.

#### **Урбанистичка целина број.2 - коју чине површине јавне намене**

Део к.п.бр. 4194/3 , к.о Хртковци и делови к.п.бр. 2132/8 и 2131 (к.о. Никинци) и 1983/18 (к.о. Платичево), ( државни пут Iб реда бр.21).

## 1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

**а) површине јавне намене** које чини део к.п.бр. 4194/3 , к.о Хртковци и делови к.п.бр. 2132/8 и 2131 (к.о. Никинци) и 1983/18 (к.о. Платичево), ( државни пут 1б реда бр.21).

**б) површине осталих намена**, намењене су радном комплексу у функцији пољопривреде,

Обухвата целе к.п.бр. 2132/1, 2132/2, к.п.бр. 1983/3(к.о. Платичево). и делове к.п.бр. 2132/8 и 2131 (к.о. Никинци) и 1983/18 (к.о. Платичево).

Биланс површина у границама планског подручја:

|  |                          |        |
|--|--------------------------|--------|
| Површине јавне намене                  | 1ha71a 90m <sup>2</sup>  | 6,31%  |
| Остало грађ.земљиште                   |                          |        |
| Радни комплекс у функцији пољопривреде | 25ha54a 18m <sup>2</sup> | 93,69% |
| Укупно                                 | 27ha 26a8m <sup>2</sup>  | 100%   |

## 1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

-постојеће јавно земљиште: део к.п.бр. 4194/3 ( државни пут 1б реда бр.21)

-планирано јавно земљиште: делови к.п.бр. 2132/8 и 2131 (к.о. Никинци) и 1983/18 (к.о. Платичево), ( државни пут 1б реда бр.21).

## 1.4 РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

### План регулације

У планском подручју формиране су површине јавне намене које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије се мењају као последица близине државног пута граници парцеле и планиране изградње траке за искључење на комплекс.

Елементи регулације дати су на графичком прилогу бр. 4- Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање.

### План нивелације



---

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који је благо таласаст, а просечна кота терена износи 80.50 мнв.

Карактеристичне висинске коте државног пута IB реда број 21:

- + 80.04 мнв – на стационажи км 56+115 почетак комплекса
- + 80.20 мнв – на стационажи км 56+384 саобраћани прикључак
- + 80.10 мнв – на стационажи км 56+503 крај комплекса

*Нивелета државног пута:*

Нивелета државног пута ће се минимално мењати у зони проширења коловоза, како би се постигло боље одводњавање атмосферских вода.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, осим у зони планираног саобраћајног прикључка (улаза/излаза) у планирани комплекс, где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

Приказ нивелационих кота дат је у графичком прилогу - Лист бр.4.

## **1.5 ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**

### **1.5.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Трасе саобраћајница

Јавни пут на који се прикључује комплекс, према категоризацији путева, представља државни пут IB реда број 21.

Према категоризацији, државни пут IB реда број 21 Нови Сад - Ириг - Рума - Шабац - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица – Сјеница, деоница 02137, од почетног чвора 2135 Хртковци (веза са А8) (км 55+310) до крајњег чвора 2110 Граница са АПВ (Шабац) (км 69+661).

Ознаке државног пута усклађене су са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гласник РС“, бр. 87/2023, 24/2024, 90/2024 и 28/2025), као и пратећим референтним системом, фебруар 2025. год.

#### **Државни пут IB 21**

На основу услова издатим од стране ЈП „Путеви Србије“, као управљача државног пута, примењени су следећи параметри:

- Планска решења, траса пута, елементи пута и раскрснице усклађени су са Планском документацијом, Законом о путевима, Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута, Условима издатим од стране ЈП "Путеви Србије" и других ималаца јавних овлашћења;
- На основу званичних података бројања саобраћаја који се налазе на сајту ЈП „Путеви Србије“, за деоницу 02137 државног пута IB 21, утврђено је да је

---

ПГДС у 2024. години износио 8601 возило, 2023. године износило 7283 возила а 2022 године 9455 возила. Претходном анализом саобраћајних токова је утврђено да је на деоници 2023. године опао број возила као последица изградње паралелног државног пута IA реда број А8 који је преузео преко 20% саобраћаја, у односу на ранији период. У 2024. години се део саобраћаја вратио на државни пут IB 21 као последица увођења наплате путарине на А8. Изградњом државног пута IM реда број 8 од Шапца до Лознице, још ће се смањити број возила на IB 21, и прећи на аутопут, односно, мотопут.

- Предметни комплекс се прикључује преко постојећег саобраћајног прикључка. Саобраћајни прикључак се задржава (км 56+384) и реконструише према условима ЈП „Путеви Србије“;
- Саобраћајни прикључак задовољава потребну прегледност од минимално 180м са државног пута из оба смера ( $P_{ip}=3V_p$ , где је  $V_p=60\text{km/h}$ ), подужни нагиб државног пута је минималан и износи максимално 0,07%. Саобраћајни прикључак је планиран под правим углом у односу на државни пут. Одводњавање је обезбеђено попречним нагибом државног пута у канале који се налазе са обе стране пута.
- Елементи попречног профила државног пута (ширина коловозне траке, рачунска брзина, ширина банкина, попречни нагиби...) усклађени су са параметрима датим у Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута. Ширина саобраћајне траке на државном путу (3,25м) усклађена је са елементима дефинисаним у наведеном правилнику, на основу рачунске брзине од  $V_g=60\text{km/h}$ ;
- У складу са чланом 35. Закона о путевима, граница експропријације за трасу државног пута IB реда предвиђена је на минимум 3,00м мерено на спољну страну од границе путног земљишта;
- У складу са чланом 33., 34. и 36. Закона о путевима, предвиђени су заштитни појас и појас контролисана изградње, тако да први садржаји објеката високоградње, морају бити удаљени минимално 20,00м од планиране границе путног земљишта државног пута IB реда (појас забрањене градње). У следећих 20,0м могућа је изградња објеката уз сагласност ЈП Путеви Србије (појас контролисана градње). У графичком прилогу приказане су регулациона и грађевинска линија, заштитни појас и појас контролисана градње;
- Меродавно возило је теретно возило са полуприколицом (ТПП);
- Планирана ширина коловоза приступне саобраћајнице износи 6,0м, са коловозним застором довољне носивости за меродавно возило;
- Саобраћајна трака за лева скретања са државног пута ширине је 3,0м, а додатна саобраћајна трака за излив са трасе државног пута ширине је 3,25м.
- Полупречници лепеза у зони прикључка дефинисане су као троцентричне криве добијене на основу криве трагова меродавног возила;
- Коначно решење саобраћајног прикључка ће се дефинисати у поступку израде пројектне документације;
- Паркинг површине нису планиране у заштитном појасу државног пута, односно 20м од регулационе линије унутар парцеле комплекса;

- 
- У делу постојеће трасе државног пута утврђени су сви инфраструктурне коридоре (електеоинсталације, ПТТ, гасне, инсталације, водоводне и канализационе инсталације и слично) и идентификоване ПТТ инсталације;

Постављање инсталација предвидети:

- Усагласити трасу инсталација са планираним профилем државног пута;
- Трасе нових инсталација морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама постављеним у зони трасе пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама, и планирати измештање истих ван коловоза, профила државног пута.

Укрштање инсталација са путем предвидети:

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута увећана за по 3м са сваке стране;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35м;
- Минимална дубина предетних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20м.

Паралелно вођење инсталација са путем предвидети:

- Инсталације у заштитном појасу државног пута пројектовати на удаљености од најмање 3м од крајње тачке попречног профила пута – ножице насипа трупа државног пута, или спољне ивице канала за одводњавање;
- На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута;
- Не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама насипа државног пута, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отварање клизишта или угрозити косине насипа државног пута, а посебно оне које могу директно или индиректно угрозити елементе путног профила државног пута;
- Инсталације планирати тако да се не угрожава саобраћајна сигнализација и опрема пута као и редовно одржавање пута.

Вођење надземних инсталација у односу на пут предвидети:

- Стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (20,00м мерено од границе путног земљишта државног пута IБ реда) а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање

---

предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта;

- Обезбедити сигурносну висину од 7,00м мерено од највише коте коловоза од ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Планирано је осветљење зоне саобраћајног прикључка на државном путу, како би се обезбедила боља уочљивост учесника у саобраћају.

## **1.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Водоводна мрежа**

За радни комплекс у функцији пољопривреде се планира повезни цевовод између насеља Хртковци и Платичево, а који представља део II фазе реализације Јужног подсистема, профила Ø300.

До реализације пројекта Јужног подсистема постоји могућност изградње сопственог бунара који би задовољио хигијенске и противпожарне потребе будућих корисника.

Поред постојећа три бунара, у простору фарме планира се полагање три резервоара за санитарну и техничку воду (водозахват), из којих ће се даље снабдевати објекти.

### **Канализациона мрежа**

Обзиром да на предметном подручју нема канализационе мреже, одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објекта решити зацевљеном мрежом до водонепропусне септичке јаме.

За евентуалне технолошке отпадне воде из планираних објеката, предвидети сепаратни систем пречишћавања истих пре упуштања у водонепропусну септичку јаму.

У простору фарме планира се формирање две јаме за складиштење осоке (лагуна 1 и лагуна 2), заједно са шкарпираним насипом око јаме. Кроз простор фарме планира се полагање канализационог цевовода за одвођење осоке из економских објеката за смештај свиња до осочних јама. Пре уласка у осочне јаме осока се у простору предтанка и сепаратора одваја на течну и чврсту фазу.

Изградњом нових осочних јама постојећа осочна јама се неће више користити.

### **Атмосферска канализација**

Одвод атмосферских вода вршити олучњацима и даље површински до отворених канала или зелене површине.

## **1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Електроенергетска мрежа**



---

Ако се реализује изградња већег броја објеката на предметном подручју или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових МБТС 20/0,4 кV, КТС 20/0,4 кV са прикључним 20кV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објеката је потребно предвидети локацију за ТС 20/0,4кV, са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

#### **1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

##### **Гасна мрежа**

Обзиром да на предметном подручју нема гасне мреже, а најближе гасне мреже налазе се на излазу из Хртковаца према Платичеву ( око 2,2км), излазу из Платичева према Хртковцима (око 2км), односно или преко никиначког атара праволинијски ка гасоводу Никинци -Платичево (око 2,2км), потребно је да се странка обрати ЈП ради подношења захтева за прикључење на систем дистрибутивног гаса, како би се постигао договор о изградњи недостајуће гасне инфраструктуре.

#### **1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже већег капацитета, оптичким каблом типа ДСЛ. Потребно је предвидети нове технолошке коридоре како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката , као и да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2,0 метра.

#### **Напомена:**

Све новонастале грађевинске парцеле, чије формирање је могуће овим Планом, морају бити комунално опремљене ( минимум – вода, струја, одвођење отпадних вода, а могуће је и увођење гасне и телекомуникационе мреже).

Могуће је са постојеће мреже комплекса инфраструктуру водити у оквиру регулације интерне саобраћајнице, са које ће се вршити прикључење за новоформиране грађевинске парцеле. Снабдевање водом и одвођење отпадних вода на новоформираним грађевинским парцела могуће је обезбедити и независно, на сопственој парцели (бушењем бунара, изградњом септичке и осочне јаме).

---

### **1.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА**

Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, потребно је да се на локацији предвиди један или више простора за смештај довољног броја контејнера од 1,1м<sup>3</sup> или 5м<sup>3</sup>. Простори за смештај треба да буду што ближе локалној саобраћајници, а до исте треба да се изграде бетонирани или сфалтирани прилази за извожење контејнера који су без денивелација. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са тр стране(једне шире и две уже) зидом висине 1,50м.

### **1.6 СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

### **1.7 УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ПРИРОДЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

#### **1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

У планском подручју нема природних добара који су под посебним режимом заштите.

#### **1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА**

У планском подручју нису евидентирани објекти који уживају претходну заштиту нити археолошки локалитети проглашени и категорисани као непокретна културна добра нити евидентирани археолошки локалитети.

У складу са тим, за подручје обухваћено Планом важе општи услови заштите:

- 
- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву инвеститора за изградњу
  - обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења земљаних радова у обухвату Ппана
  - ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став1. Закона о културним добрима
  - инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту
  - инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици извођење земљаних радова.

### **1.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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

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

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

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

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

---

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

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

#### **1.7.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ**

На предметном подручју нема заштићених подручја, еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Сходно томе потребно је, у циљу заштите природе, придржавати се следећих услова:

- очувати природне ресурсе предметног простора и ширег подручја
- очувати биолошку разноврсност кроз заштиту и уређење зеленила
- очувати постојећу вегетацију у максимално могућем обиму, уз поштовање прописаног процента зеленила
- комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина ради санирања негативних утицаја на животну средину
- користити претежно аутохтоне биљке
- уз прометне саобраћајнице не планирати зелене појасеве који би привлачили животињске врсте
- очувати водне ресурсе
- очувати квалитет ваздуха предузимањем мера за смањење загађивања ваздуха

#### **1.7.5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА**

##### **Услови заштите од потреса**

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

##### **Услови заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима.

Приликом пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, а у складу са условима Министарстав унутрашњих послова- Одсек за ванредне ситуације у Сремској Митровици бр. 217-9602/24 од 12.12.2024.

---

### **Услови заштите од поплава**

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидро-техничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију

### **Услови заштите од удара грома**

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

### **Услови за заштиту од ратних дејстава**

Изградњу објеката за склањање људи, у оквиру реконструкције постојећих и изградње нових објеката, извршити према закону односно другим прописима и условима надлежног органа за народну одбрану.

## **1.8 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;
- Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова, изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);
- Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу.
- Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

- 
- За грејање простора, избегавати фосилна горива, а ако је то могуће, користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење и геотермални извори);
  - Улични простор осветлити штедљивим светиљкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;
  -

## 2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20), за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VII-VIII степен интензитета према ЕМС-98;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења земљаних радова у обухвату Ппана
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара;
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства;
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04), важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06);
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом, за конкретну зону, односно намену.

### 2.1 ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

#### Парцеле радног комплекса у функцији пољопривреде

На парцелама се могу градити:

- **главни објекти:** пословни, производни, складишни и економски објекти у функцији пољопривреде

---

- **помоћни објекти уз рад и пословање:**

- гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), оgrade и сл.

На парцелама радног комплекса у функцији пољопривреде се, поред објеката, обезбеђују и простори за смештај возила, партерне површине са зеленилом и неопходна инфраструктура.

Делатности које су дозвољене су из домена примарних и секундарних делатности.

Није дозвољена изградња објеката за депоновање и трајно складиштење опасног отпада

## **2.2 УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

У складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

- Парцелацијом се од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, према планом утврђеним параметрима.
- Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објеката планиране намене.
- Исправка границе суседних грађевинских парцела врши се на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника односно корисника земљишта.
- Спајање суседних катастарских парцела истог власника као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.
- Није могуће спајање катастарских парцела које припадају различитим катастарским општинама

### **Парцеле јавних садржаја**

Парцеле јавних садржаја чини део постојеће парцеле државног пута пут 1б реда -к.п.бр. 4194/3 (к.о Хртковци), као и планирано проширење државног пута -делови к.п.бр. 2132/8 и 2131 (к.о. Никинци) и 1983/18 (к.о. Платичево).

### **Парцеле радног комплекса у функцији пољопривреде**

У простору плана планира се следећа врста парцела за коју су прописани посебни параметри:

- самостална парцела за изградњу пословних, складишних, економских и производних објеката у функцији пољопривреде:

- минимална површина парцеле 2ха
- најмања ширина уличног фронта износи 60,0m,
- целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле.

---

Максимална величина парцеле није ограничена, односно једну грађевинску парцелу чини више катастарских парцела.

Правило је да се целокупна активност мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле.

Све грађевинске парцеле (постојеће или новоформиране) комплекса ће имати приступ на јавни пут преко планиране парцеле интерне саобраћајнице, која се формира као самостална парцела, са уписивањем права службености пролаза преко парцеле интерне саобраћајнице.

У графичком прилогу – Лист бр.7-"План грађевинских парцела са смерницама за спровођење", приказан је начин формирања парцеле интерне саобраћајнице. Формирање осталих парцела унутар комплекса је могуће у складу са правилима и условима који су прописани Планом, уз обавезу изласка на парцелу интерне саобраћајнице.

### **2.3 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Положај објекта на парцели, у односу на регулациону линију као и у односу на бочне границе властите и суседних парцела, биће одређен грађевинским линијама. Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима, планираним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром.

#### **За парцеле радног комплекса у функцији пољопривреде**

- од регулације државног пута , у појасу од 20,0м, није дозвољена изградња објеката (појас забрањене градње). У појасу од 20,0м до 40,0м од регулације државног пута је могућа изградња уз сагласност ЈП Путеви Србије (појас контролисана градње).
- предња грађевинска линија у односу на границу парцеле приступне саобраћајнице утврђује се на растојању од 5,0м
- бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5 м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10 м
- у зони између границе парцеле интерне саобраћајнице и грађевинске линије објеката комплекса могуће је поставити портирницу или рекламне елементе ( тотеме, надстрешнице за бицикле изузетно и за засењивање паркинга и сл. )

Код одмицања објеката од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.

### **2.4 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти (у статичком смислу и по питању намена ).

---

Инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта, морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Објекте је могуће градити један уз други или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког процеса, уз услов да су испоштовани противпожарни услови.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

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

## **2.5 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

- Парцеле радног комплекса у функцији пољопривреде:
- највећи дозвољени индекс заузетости парцеле 60% ( укључујући паркинг и манипулативне површине)

## **2.6.НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

Радни комплекс у функцији пољопривреде:

- пословни објекти - П+2 (са или без подрума и сутерена),
- производни објекти – П+0, изузетно П+Пк (могућа је различита технолошка висина, зависно од производног процеса ) ,
  - складишни објекти - П+0, изузетно П+Пк уколико то захтева одређени начин складиштења;
- економски објекти, П+0
- помоћни објекти- П+0.
- код производних , складишних и економских објеката су могуће нестандартне висине у зависности од технологије (производње, складиштења...).

## **2.7.УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

Поред пословних, производних,складишних и економских објеката у функцији пољопривреде, на парцелама се могу градити и пратећи (помоћни ) објекти у функцији главних,

- пратећи (помоћни) објекти у радној зони су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.,

- помоћни објекти се лоцирају унутар парцеле, али могу бити лоцирани и уз главни објекат, уколико технолошки процес то захтева. Помоћни објекти се

---

могу градити од скромнијих грађевинских материјала, али да задовоље све прописе и нормативе за ову врсту објеката.

Објекте је могуће градити један уз други или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког процеса, уз услов да су испоштовани противпожарни услови.

## **2.8.УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

### **Парцеле радног комплекса у функцији пољопривреде:**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) преко планиране интерне саобраћајнице која се налази на сопственој парцели уз уписивање права службености пролаза. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле („нужни пролаз“) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели.

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 6.0 m за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз.

Приступ са јавног пута на грађевинску парцелу остварује се путем саобраћајног прикључка. Коначно решење саобраћајног прикључка биће дефинисано у поступку израде пројектне документације.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

За кретање возила унутар комплекса планирана је интерна саобраћајница на посебној катастарској парцели, минималне ширине коловоза 6,0m за двосмерни саобраћај. На интерну саобраћајницу планирано је повезивање осталих саобраћајница које воде до посебних делова комплекса, које могу бити једносмерне или двосмерне. Уколико се једносмерне, морају бити у виду кружног пута. Двосмерне саобраћајнице, уколико су слепе, морају имати окретницу одговарајућих димензија у односу на меродавно возило.

### Постављање инсталација поред интерне саобраћајнице:

- Усагласити трасу инсталација са планираним профилем интерне саобраћајнице;

### Укрштање инсталација са интерном саобраћајницом предвидети:

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m;

- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад електроенергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;

Паралелно вођење инсталација са путем предвидети:

Инсталације водоводне мреже

- Трасу водоводне мреже полагаати између две регулационе линије, по могућности у зелени појас (трасу полагаати са једне стране интерне саобраћајнице или обострано);
- Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетно 0,5m

Инсталације електроенергетске мреже

- стубове надземног вода градити као слободностојеће;
- дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8 - 1,0 m;
- није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације испод или изнад енергетских каблова;
- хоризонтални размак цеви водовода и канализације од електроенергетског кабла треба да износи најмање 0,5 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,4 m за остале каблове;
- при укрштању цеви водовода и канализације могу да буду положени испод или изнад електроенергетског кабла на вертикалном растојању од најмање 0,4 m за каблове 35 kV, односно најмање 0,3 m за остале каблове;
- хоризонтални размак и вертикално растојање при паралелном вођењу и укрштању гасовода од електроенергетског кабла треба да износи најмање 0,8 m;
- електроенергетски кабл поставити мин. 1,0 m од коловоза;
- удаљење оптичког кабла у односу на електроенергетски кабл је условљено једино сигурносним размаком због обављања радова;

Инсталације гасне мреже

Табела: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода  $10 < \text{MOP} \leq 16 \text{ bar}$  и челичних и ПЕ гасовода  $4 < \text{MOP} \leq 10 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

| Инфраструктурни објекти   | Минимално дозвољено растојање (m) |                  |
|---|-----------------------------------|------------------|
|   | Укрштање                          | Паралелно вођење |
| Гасоводи међусобно  | 0,2                               | 0,6              |
| Од гасовода до водовода и канализације                              | 0,2                               | 0,4              |
| Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова | 0,3                               | 0,6              |

| Инфраструктурни објекти                   | Минимално дозвољено растојање (m) |                  |
|---|-----------------------------------|------------------|
|   | Укрштање                          | Паралелно вођење |
| Од гасовода до телекомуникационих каблова | 0,3                               | 0,5              |
| Од гасовода до шахтова и канала           | 0,2                               | 0,3              |
| Од гасовода до високог зеленила           | -                                 | 1,5              |

Табела: Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода  $MOP \leq 4 \text{ bar}$  са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима

| Инфраструктурни објекти   | Минимално дозвољено растојање (m) |                  |
|---|-----------------------------------|------------------|
|   | Укрштање                          | Паралелно вођење |
| Гасоводи међусобно  | 0,2                               | 0,4              |
| Од гасовода до водовода и канализације                              | 0,2                               | 0,4              |
| Од гасовода до нисконапонских и високонапонских електричних каблова | 0,3                               | 0,6              |
| Од гасовода до телекомуникационих каблова                           | 0,3                               | 0,5              |
| Од гасовода до шахтова и канала                                     | 0,2                               | 0,3              |
| Од гасовода до високог зеленила                                     | -                                 | 1,5              |

Табела: Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима

| Инфраструктурни објекат                   | Минимална дубина укопавања (m) |
|---|--------------------------------|
| до дна одводних канала путева             | 1                              |
| до горње коте коловозне конструкције пута | 1,35                           |

### Инсталације телекомуникационе мреже

- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2 m код полагања каблова у ров, односно 0,3 m, 0,4 m до 0,8 m код полагања у миниров и 0,1-0,15 m у микроров у коловозу, тротоару;
- при паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање треба да буде 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- при приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом;
- при приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4 - 1,5 m, у зависности од притиска гасовода;

На слободним површинама, могуће је формирати паркинге за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.50 m, а дужина 5.0m. Око и унутар планираних паркинга пожељно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно

---

паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6.0 x 2.5 m, минимално 5,5 x 2,0m.

Паркинге за пољопривредне машине и теретна возила могуће је формирати на слободним површинама, одговарајућих димензија за одређену врсту возила.

Паркинг површине не смеју се формирати у заштитном појасу државног пута, односно не смеју се планирати између регулационе линије државног пута и грађевинске линије дефинисане важећом планском документацијом.

Приликом даље разраде појединих просторних сегмената (радних комплекса), конкретизованих пројектних задатака (капацитета и сл.), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа уз прибављање допунских или прецизнијих (конкретнијих) услова уколико надлежно Јавно предузеће закључи за неопходно или исте обнови након истека рока.

## **2.9. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ**

За све слободне и зелене површине у планском подручју је предвиђено одржавање и уређење истих, као и замена и допуна зеленог фонда, урбане опреме и др.

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

Процент зелених површина у оквиру парцеле треба да износи мин 40%, а препоручује се и озелењавање паркинг простора, где год је то могуће, засадима високог или ниског растиња.

Ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегладност и на угрожавају безбедност саобраћаја.

### **Ограђивање парцеле**

Комплекси се ограђују „индустријском“ (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2.2m по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи ограде буду на парцели која се ограђује.

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

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

У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке

---

капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

## **2.10.ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА**

### **Услови за обнову и реконструкцију објекта**

- На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су следећи радови на обнови и реконструкцији:

- Доградња објекта до максимално дозвољеног индекса заузетости и изграђености.

- Доградња, реконструкција, адаптација, санација, текуће и инвестиционе одржавање затечених производних, пословних, складишних, економских и пратећих (помоћних) објекта

- Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација. Није дозвољена промена намене постојећег помоћног објекта у производни, складишни или пословни објекат у функцији пољопривреде.

- Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у свему складу са параметрима и врстом радова дозвољеним Планом.

- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени

- Рушење постојећих објекта одобриће се у сврху изградње нових објекта односно уређења простора како је предвиђено условима из ПДР, а наложиће се ако је објекат склон паду или је бесправно изграђен.

## **2.11.ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА**

### **Општа правила**

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

- 
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.
  - Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.
  - Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.
  - Приликом пројектовања планираних објеката придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

### **Производни, пословни, складишни, економски и други објекти**

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

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

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

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

- Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.

- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20m од коте дворишта, а изузетно и мање, у зависности од технолошко-техничких захтева производње.

- Коте подова приземља пословних и других радних објеката - износи од 0,20 до 1,5m од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума

- Кота пода приземља радних просторија (производња, складиштење, економски објекти) може бити различита (нижа или виша) од напред наведених, у зависности од специфичности намене и технолошког процеса, односно начина складиштења.

- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20m, изузетно и ниже, зависно од намене објекта.

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

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0 m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;

- 
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом;
  - код економских објеката висина просторије у складу са наменом и потребама
    - светла висина помоћних објеката 2,20м;
    - при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
    - пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,
    - кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиба је максимално до 30°, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
    - уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°,
    - спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.

### **Помоћни објекти**

- Помоћни објекти зависно од своје намене (тзв. „прљави“ и „чисти“) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главног објекта-радни део и „прљави“ део парцеле);
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.);
  - Услови за одмицање од бочних суседа увек морају бити задовољени, као и пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м;
  - Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м;
  - Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.
  - Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта, као и од објекта на суседним парцелама.

## 2.12.ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Уколико су геотехнички и хидролошки параметри неповољни за градњу, пре свега због високог нивоа подземних вода, у неким зонама треба предузети техничке мере за заштиту објекта од ових негативних утицаја.

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљо-тресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објекта на сеизмичким подручјима.

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

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

## 2.13.ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

У обухвату Плана нема локације за коју је прописана израда урбанистичког пројекта.

## 2.14.ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

| <b>Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле</b> |   |
|---|---|
| Парцеле радног комплекса у функцији пољопривреде            | -мин. површина парцеле 2ха<br>-мин. ширина уличног фронта 60,0м |
| <b>Максимална дозвољена спратност</b>                       |   |
| Пословни објекти  | <b>П+2</b><br>(са или без подрума или сутерена)                 |
| Производни и складишни објекти                              | <b>П+0, изузетно П+Пк, уколико то захтева технолошки процес</b> |

|  |  |
|--|--|
| Економски објекти                                | <b>П+0</b>   |
| Помоћни објекти                                  | <b>П+0</b>   |
| <b>Максимални индекс заузетости на парцели</b>   |  |
| <b>За радни комплекс у функцији пољопривреде</b> | макс. 60% ( укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине)   |
| <b>Минималан проценат зеленила</b>               |  |
| <b>За радни комплекс у функцији пољопривреде</b> | 40%  |
| <b>Грађевинске линије</b>                        |  |
| <b>Радни комплекс у функцији пољопривреде</b>    |  |
| предња грађ. линија                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- од регулације државног пута Iб реда бр.21 – мин.20,0м</li> <li>- од границе планиране парцеле интерне саобраћајнице мин.5,0м</li> </ul> |
| бочна грађ. линија                               | - мин. 5,0м за све објекте   |
| задња грађ. линија                               | - мин. 5,0м за све објекте   |

---

### 3 ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница кат.парцела као и спајања катастарских парцела истог власника ради формирања грађевинске парцеле

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора, увек уз услов да свака фаза представља функционално техничку целину.

---

## Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Извод из ПГР-е

Постојеће стање

Лист 2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА P 1:1000

Планска решења

Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ P 1:1000

Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ P 1:1000

Лист 5. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА P 1:100

Лист 6. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ P1:1000

Лист 7. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ P 1:1000

## В/ПРИЛОЗИ

Копија плана

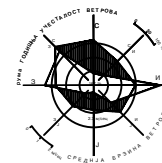
Катастарско топографски план

Сагласности надлежних предузећа



(Derov sis)  
ИЗВОД ИЗ

ПРОСТОРНИ ПЛАН  
ОПШТИНЕ РУМА  
ДО 2025. ГОДИНЕ



ОБУХВАТ ПДР-е "РАДНИ КОМПЛЕКС У  
ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ" У  
К.О. НИКИНЦИ И К.О. ПЛАТИЧЕВО

НАМЕНА ПРОСТОРА

- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
  - ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ СРП "ОБЕДСКА БАРА"
  - ОСТАЛЕ ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
  - ВОЊЊАЦИ И ВИНОГРАДИ-ПЛАНТАЖЕ
  - ВОЊАРСКО ВИНОГРАДАРСКЕ ЗОНЕ
  - ЛИВАДЕ И ПАШЊАЦИ
  - ТРСТИЦИ, МОЧВАРЕ, БАРЕ
  - ОСТАЛО ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
  - ДЕГРАДИРАНЕ ПОВРШИНЕ
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
  - РЕКА САВА
  - МИКРОКУМУЛАЦИЈЕ
  - ПОТОЦИ И КАНАЛИ
  - ДУБОКЕ БАРЕ
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
  - ГРАЂЕВИНСКИ РЕОНИ НАСЕЉА
  - ВИКЕНД ЗОНЕ
  - РАДНЕ ЗОНЕ ИЗВАН НАСЕЉА

ОСНОВНИ САОБРАЋАЈНИ ПРАВЦИ

- ПУТНА МРЕЖА
  - ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА - АУТОПУТ Е-70(А-3)
  - ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
  - ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
  - ВАЖНИЈИ ОПШТИНСКИ ПУТ
  - ПЛАНИРАНИ ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА МРЕЖА
  - ДВОКОЛОСЕЧНА МЕЂУНАРОДНА ПРУГА
  - ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ПРУГА
  - ПЛАНИРАНЕ ЈЕДНОКОЛОСЕЧНЕ ПРУГЕ

ОСНОВНА ЗАШТИТА ПОДРУЧЈА

- ГРАНИЦА СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА ПРИРОДЕ "ОБЕДСКА БАРА"
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАШТИТЕ СРП "ОБЕДСКА БАРА"
- ГРАНИЦА ЗОНЕ ЗАШТИТЕ НП "ФРУШКА ГОРА"
- НАЦИОНАЛНИ ПАРК "ФРУШКА ГОРА"
- ГРАНИЦА ЗОНА ЗАБРАЊЕНЕ И ОГРАНИЧЕНЕ ГРАЂЕБЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАДНИ КОМПЛЕКС У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ" У К.О.НИКИНЦИ И К.О. ПЛАТИЧЕВО

- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЊЕНОГ ПЛАНОМ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА :  
ОПШТИНА РУМА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :  
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ  
ОПШТИНА РУМА (РЕЈИНСКИ)

НОСИЛАЦ ЗАДАТКА :  
Мирјана Вашут, дипл.прост.план. - одговорни планер

САРАДНИЦИ:  
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.  
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.  
Драган Филиповић, дипл.инж.грађ.  
Милка Павловић, дипл.инж.пејз.арх.  
Тања Ковачевић, дипл.инж.арх.  
Јован Цвејић, струк.инж.геод.  
Драган Симић, струк.инж.геод.  
Валерија Пејаковић, помоћ.геод.

РЕФЕРАЛНА КАРТА број

НАМЕНА ПРОСТОРА

РУМА 2014.

M a i e t

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО



**ОЗНАЧЕ:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

**ПОВРШИНЕ:**

- ПОСТОЈЕЋА ЕКОНОМИЈА НИКИНЦИ
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (државни пут 16 реда Бр.21)

**ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ГРАДНИ КОМПЛЕКС У  
ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ"  
У К.О. НИКИНЦИ, К.О. ПЛАТИЧЕВО  
И К.О. ХРТКОВЦИ**

ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина  
 КОМУНИЦИРАЊЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума  
 СЪОБРАЗНИ УЧЕБНИК: Снежана Гвојћ Муњас, дипл.инг. арх.

**ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ  
НАМЕНА ПОВРШИНА У  
ОБУХВАТУ ПЛАНА**

P=1:1000

макс.спратност пословних објеката П+2,  
 производних и складишних П+0, изузетно П+Пк,  
 економских и помоћних П+0

ознаке:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛЈИНА (ЗОНА) 1

- РАДНИ КОМПЛЕКС У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛЈИНА (ЗОНА) 2

- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (државни пут 16 реда бр 21)

- КОЛОВОЗ - Државни пут 16 21
- КОЛОВОЗ - На парцели комплекса (планирана интерна саобраћајница)

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАДНИ КОМПЛЕКС У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ" У К.О. НИКИНЦИ, К.О ПЛАТИЧЕВО И К.О. ХРТКОВЦИ**

ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина

КОСЛАНЦИРАЊЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гвоић Муњас, дипл.инг. арх.

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Р=1:1000





- ОБЈЕКТИ:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
  - ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
  - РЕГУЛАЦИЈА ДРЖАВНОГ ПУТА 1.Б РЕДА
  - РЕГУЛАЦИЈА ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
  - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
  - ЗАШТИТНИ ПОЈАС (ЗАБРАЊЕНА ГРАЂБА)
  - ПОЈАС КОНТРОЛИСАНЕ ГРАЂБЕ (грађба уз сагласност ЈП Плувеи Србије)
  - ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ БРИШЕ
  - НОВА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
  - КОЛОВОЗ - Дрвени пут Б-21
  - КОЛОВОЗ - На парцели комплекс (планирана интерна саобраћајница)
  - БАНИЈА
  - КАНАЛ
  - ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
  - НИВЕЛЕТА
  - ПЛД

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"РАДНИ КОМПЛЕКС У  
ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ"  
У К.О. НИКИНЦИ, К.О. ПЛАТИЧЕВО  
И К.О. ХРТКОВЦИ**

ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина  
 ПРОЈЕКТОРА: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума  
 СЕДБОЈНИ ОРГАНИЗАЦИЈА: Свјетлана Гашић Муњак, дипл. инж. арх.

РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ  
 Број листа: 4 Р=1:1000

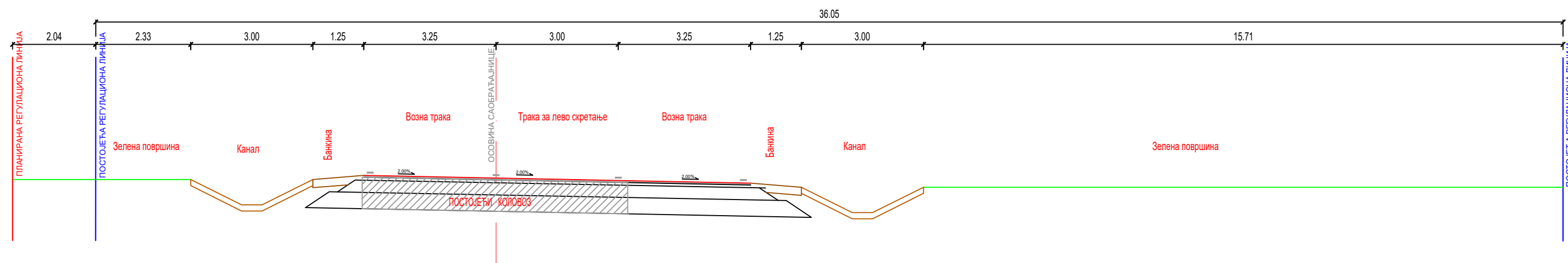
КООРДИНАТЕ ТАЧКА НАВЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА:

| БРОЈ ТАЧКЕ | Х (апсциса) | У (ордината) |
|------------|-------------|--------------|
| 1а         | 7403123.04  | 4967757.17   |
| 2а         | 7403165.33  | 4967859.29   |
| 3а         | 7403169.05  | 4967862.33   |
| 4а         | 7403176.60  | 4967881.03   |
| 5а         | 7403181.04  | 4967908.52   |
| 6а         | 7403281.22  | 4967156.57   |

КООРДИНАТЕ ТАЧКА НАВЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ И ПАРЦЕЛЕ УКУПНОГ КОМПЛЕКСА:

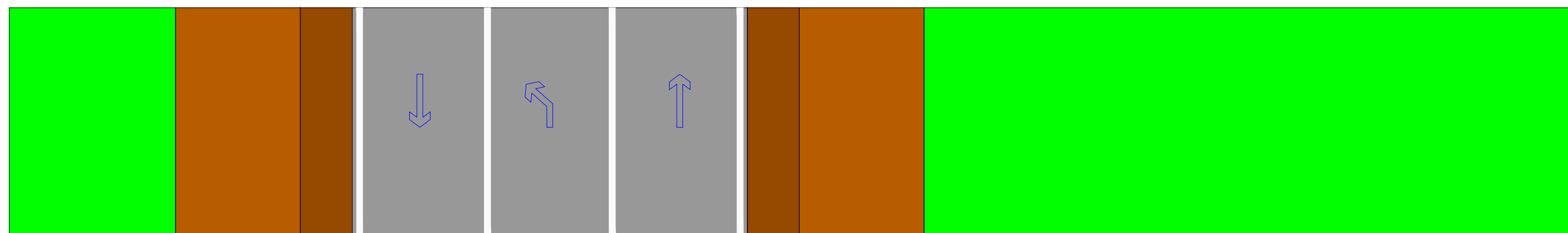
| БРОЈ ТАЧКЕ | Х (апсциса) | У (ордината) |
|------------|-------------|--------------|
| 1б         | 7403123.04  | 4967757.17   |
| 1в         | 7403165.33  | 4967859.29   |

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
Државног пута IБ реда 21 на км 56+350  
R=1:100



ШАБАЦ >

< РУМА



Оптички кабл

ознаке:

- КОЛОВОЗ - Државни пут IБ 21
- БАНКИНА
- КАНАЛ
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"РАДНИ КОМПЛЕКС У  
ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ"  
У К.О. НИКИНЦИ, К.О ПЛАТИЧЕВО  
И К.О. ХРТКОВЦИ

ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

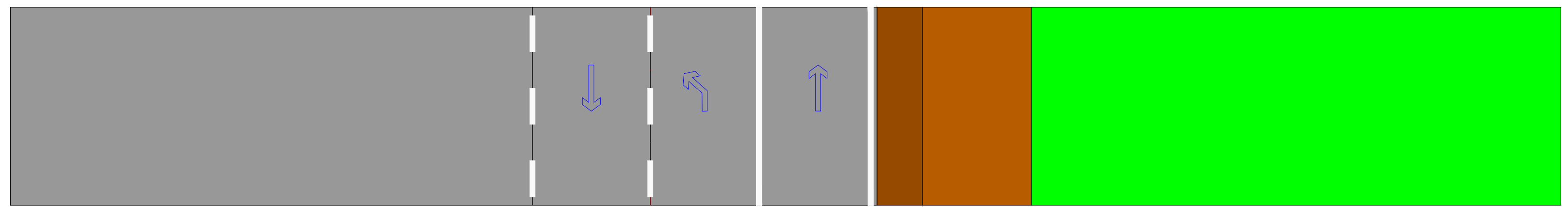
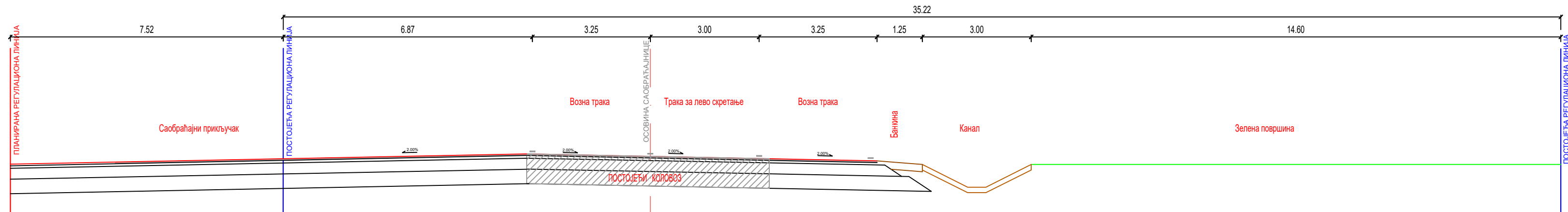
Назив листа:

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ  
САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Број листа: 5.1

R=1:100

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
 Државног пута IБ реда 21 на км 56+384  
 Саобраћајни приључак  
 R=1:100



Постојећи ТТ кабл

Оптички кабл

- ознаке:
- КОЛОВОЗ - Државни пут IБ 21
  - БАНКИНА
  - КАНАЛ
  - ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
 "РАДНИ КОМПЛЕКС У  
 ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ"  
 У К.О. НИКИНЦИ, К.О ПЛАТИЧЕВО  
 И К.О. ХРТКОВЦИ

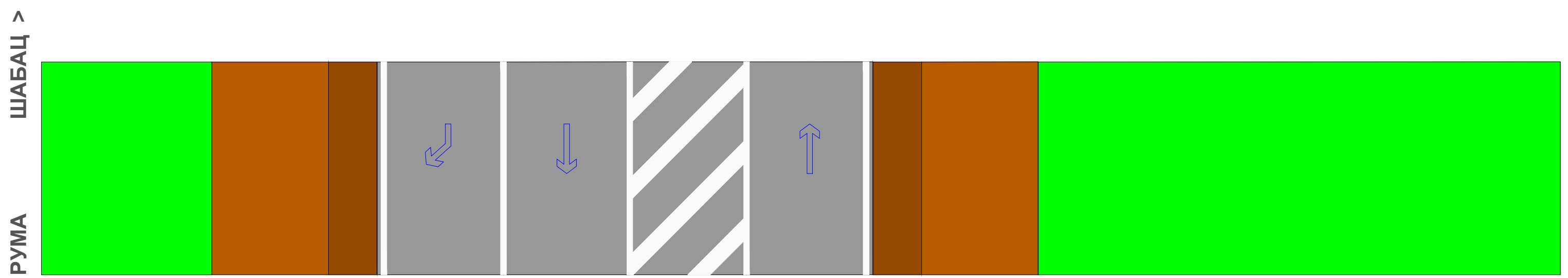
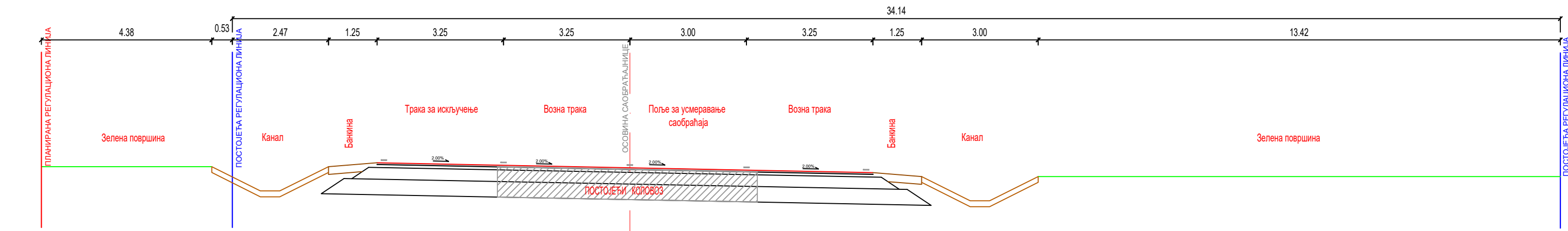
ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:  
 КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ  
 САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
Државног пута IБ реда 21 на км 56+420  
R=1:100



Постојећи ТТ кабл

Оптички кабл

- ознаке:
- КОЛОВОЗ - Државни пут IБ 21
  - БАНКИНА
  - КАНАЛ
  - ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"РАДНИ КОМПЛЕКС У  
ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ"  
У К.О. НИКИНЦИ, К.О ПЛАТИЧЕВО  
И К.О. ХРТКОВЦИ

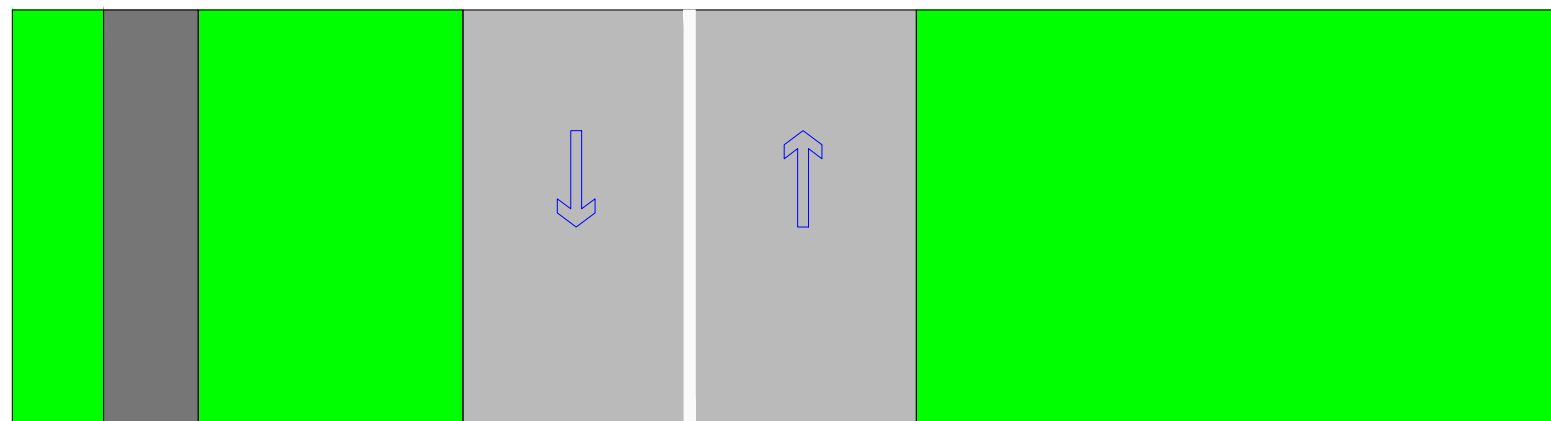
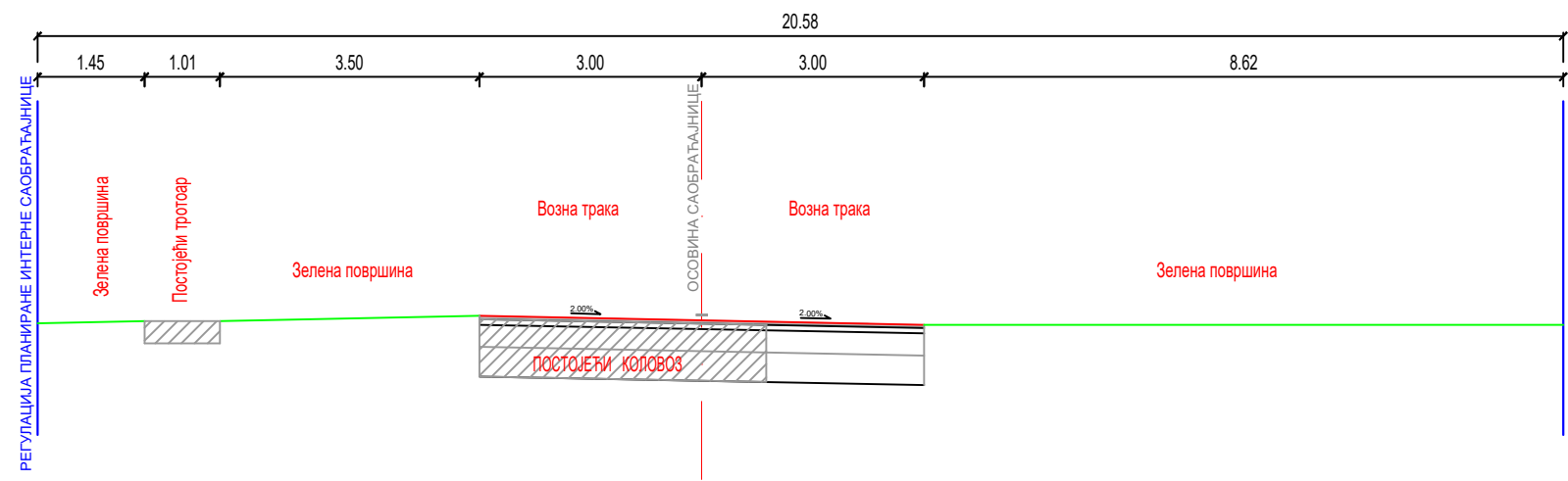
ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:  
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ  
САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ  
 Интерна саобраћајница  
 R=1:100



ознаке:

- КОЛОВОЗ - На парцели комплекса
- ПОСТОЈЕЋИ ТРОТОАР
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
 "РАДНИ КОМПЛЕКС У  
 ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ"  
 У К.О. НИКИНЦИ, К.О ПЛАТИЧЕВО  
 И К.О. ХРТКОВЦИ

ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ  
 САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА



**ОЗНАКЕ:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- КОЛОВОЗ - На парцели комплекса (планирана интерна саобраћајница)
- КОЛОВОЗ - Државни пут Б5 21
- НОВА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

**ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА:**

- Електроенергетска мрежа
- Телекомуникациона мрежа
- Оптички кабл
- Позиције бунара
- Септичка јама
- МБТС
- Осочна јама (неће се користити)

**ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА:**

- Електроенергетска мрежа
- Телекомуникациона мрежа
- Гас
- Водоводна мрежа
- Санитарна вода-комплекс
- Вода од бунара до топлотних пумпи
- Техничка вода и хидрантска мрежа-комплекс
- Гас-комплекс
- Канализација-комплекс
- Поврат воде од топлотних пумпи до резервоара техничке воде
- Резервоари за санитарну и техничку воду
- Осочна јама (лагуна 1 и лагуна 2)

**ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАДНИ КОМПЛЕКС У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ" У К.О. НИКИНЦИ, К.О. ПЛАТИЧЕВО И К.О. ХРТКОВЦИ**

ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина  
 КОСОВСКИ ОРГАНИЗАТОР: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума  
 ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гвоић Муњас, дипл.инг. арх.



**ОЗНАКЕ:**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- КОЛОВОЗ - На парцели комплекса (планирана интерна саобраћајница)
- КОЛОВОЗ - Државни пут ИБ 21
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ БРИШЕ
- НОВА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

**ПАРЦЕЛЕ РАДНОГ КОМПЛЕКСА У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ**

**ПАРЦЕЛА ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ:**

- Спроводиљница
- Проекти парцелације и препарцелације
- Локациони услови

**ОСТАЛЕ ПАРЦЕЛЕ УНУТАР КОМПЛЕКСА:**

- Спроводиљница
- Проекти парцелације и препарцелације
- Изборак постојећих разних сопствених парцела и оградних парцела истог власника (у складу са одредабама Закона о приватизацији)
- Локациони услови за реконструкцију и изградњу инфраструктуре и других елемената саобраћајнице унутар регулације

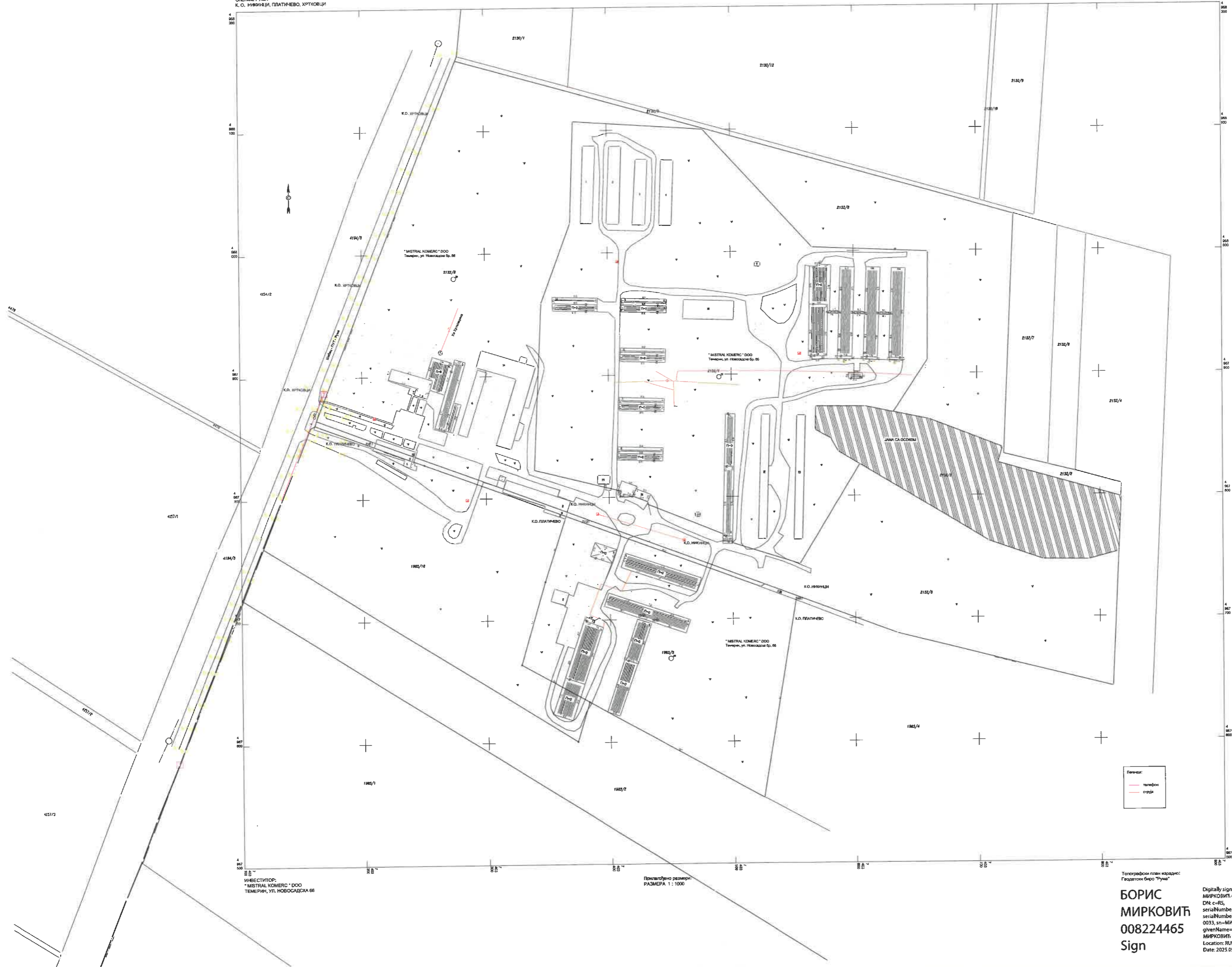
**ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:**

- Спроводиљница
- Проекти парцелације и препарцелације
- Изборак постојећих разних сопствених парцела и оградних парцела истог власника (у складу са одредабама Закона о приватизацији)
- Локациони услови за реконструкцију и изградњу инфраструктуре и других елемената саобраћајнице унутар регулације

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"РАДНИ КОМПЛЕКС У  
ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ"  
У К.О. НИКИНЦИ, К.О. ПЛАТИЧЕВО  
И К.О. ХРТКОВЦИ**

ИНВЕСТИТОР: "МИСТРАЛ КОМЕРЦ" ДОО из Темерина  
 КОСОВСКИ ПАРЦЕЛ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума  
 ОДОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гвоић Муњас, дипл.инг. арх.

## В) ПРИЛОГ- ДОКУМЕНТАЦИЈА



ИНВЕСТИТОР:  
"MISTRAL KOMERC" DOO  
ТЕМЕРИН, УЛ. НОВОСАДСКА 66

Показано размери:  
РАЗМЕРА 1 : 1000

Топографски план израдио:  
Геодетски Биро "Рула"

**БОРИС  
МИРКОВИЋ  
008224465  
Sign**

Digitally signed by БОРИС  
МИРКОВИЋ, 008224465 Sign  
DN: c=RS,  
serialNumber=CA:RS-008224465,  
serialNumber=PNORS-250898389  
0033, st=МИРКОВИЋ,  
givenName=БОРИС, sn=БОРИС  
МИРКОВИЋ, 008224465 Sign  
Location: RUMA  
Date: 2025.05.19 12:50:39 +02'00'



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

Број: 952-094-24469/2024

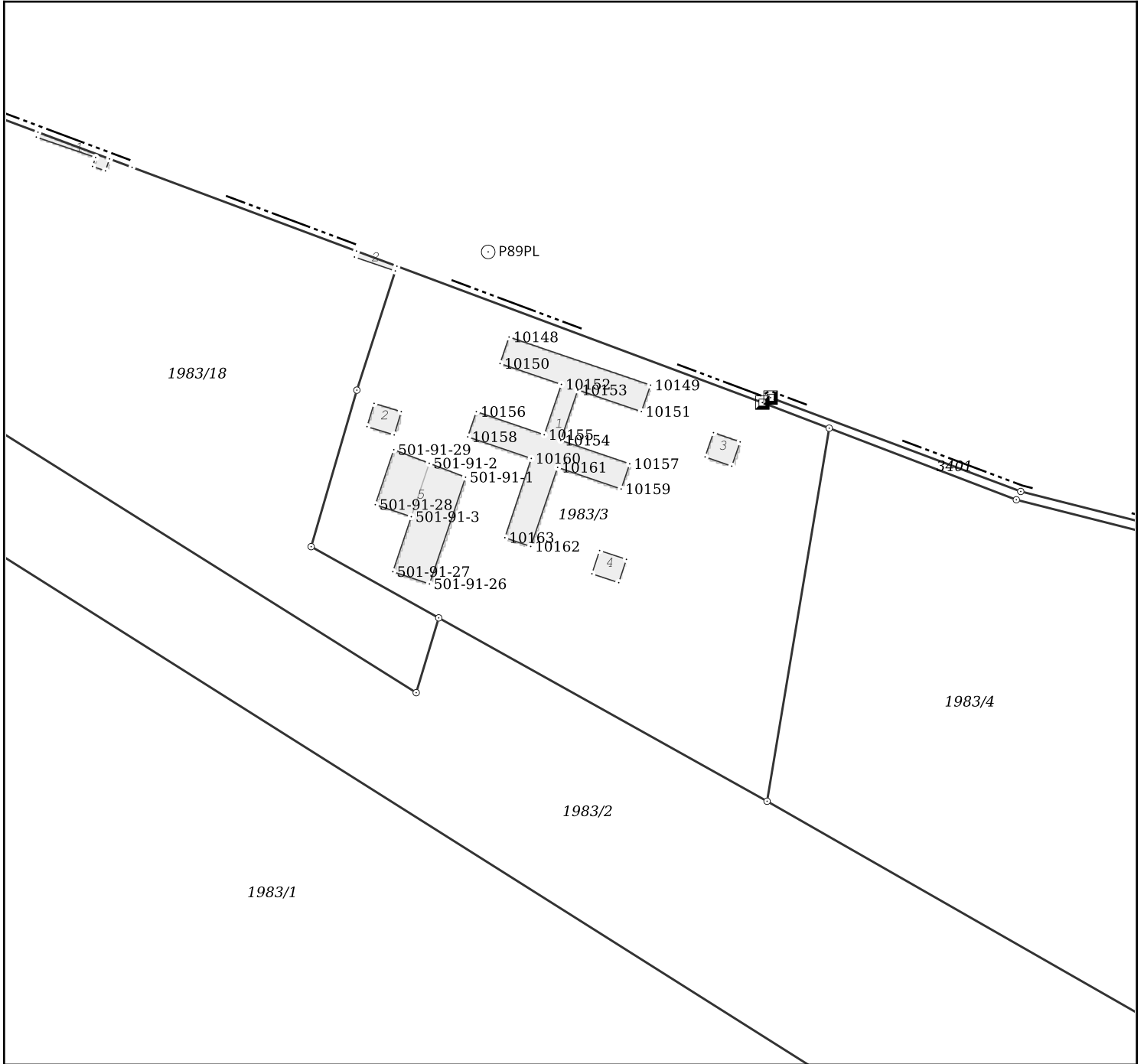
КО: Платичево

**КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА  
издавање података**

Катастарска парцела број:

1983/3

Размера штампе: 1:2500



Датум и време издавања:

21.03.2024 године у 12:39

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ  
Стручна овера

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ  
Коначна овера

Á Á Á Á



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

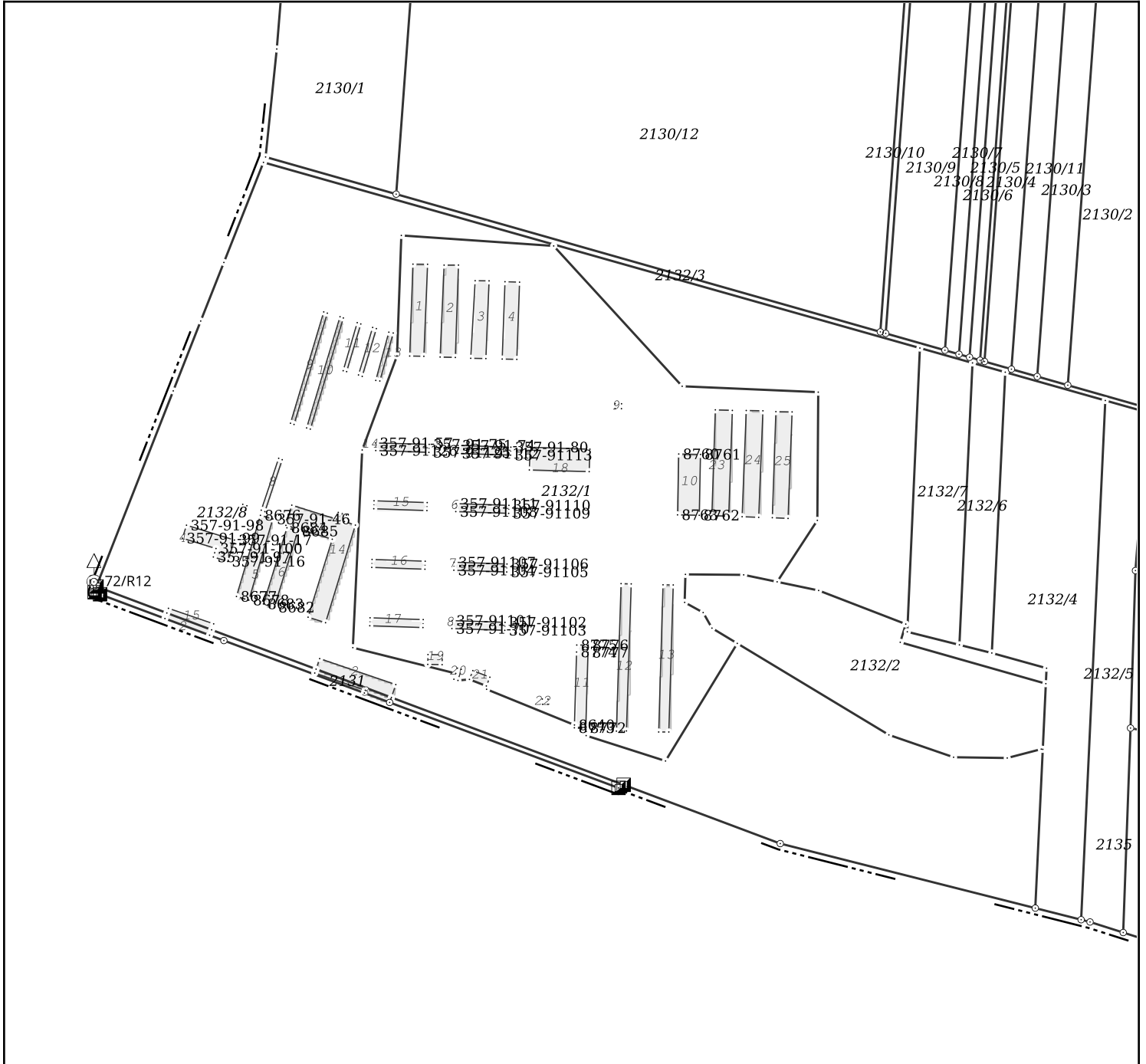
Број: 952-094-24465/2024

КО: Никинци

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА  
издавање података

Катастарска парцела број:  
2132/8, 2132/1

Размера штампе: 1:4000



Датум и време издавања:

21.03.2024 године у 08:14

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ  
Стручна овера

ОВЛАШЋЕНО ЛИЦЕ  
Конечна овера

# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-537580/1-2024

ДАТУМ: 04.12.2024

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА РУМА  
Број: 1113/24  
РУМА 18.12.2024 год.

## ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА 27.октобра 7а, 22400 Рума

**ПРЕДМЕТ:** израда Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево и к.о. Хртковци.

Поступајући по вашем захтеву број: 1011-2/2024, од 02.12.2024, године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама “Службени гласник РС” број 62/14, Законом о планирању и изградњи “Службени гласник РС” број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 62/23, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката “Службени гласник РС” број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, “Службени гласник РС” број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ- ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево и к.о. Хртковци. Плански документ обухвата парцеле 2131, 2132/1, 2132/2, 2132/8 у к.о. Никинци, целу к.п. 1983/3 и 1983/18 у к.о. Платичево, и део к.п. бр. 4194/2(државни пут 1б реда бр. 21) у к.о. Хртковци.

Инвеститор је „Мистрал комерц“ доо, Новосадска бб, Темерин.

У границама ПДР-а, „Телеком Србија“ нема изграђену електронску комуникациону мрежу.

У прилогу у .dwg формату достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката ЕКМ (електронске комуникационе мреже) ван граница планског подручја и то оптичке каблове од посебне важности. У прилогу је кружницом обележена оријентациона тачка прикључења на оптичку мрежу.

За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга.

Новоформирана ТК мрежа од планираног уређаја(miPAN-a,IPAN-a, GPON-a) до крајњих корисника градиће се кабловима типа ДСЛ уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне тк мреже. У заједнички ров са кабловима полагаће се и резервне цеви ПЕ фи 40мм које су намењене за увлачење оптичких каблова. Трасу будуће кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре. Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору – јавној површини.

Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

Ови технички-услови-информације нису предмет прикључења на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу). Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

**У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, будући инвеститори треба да прибаве услове-сагласност „Телеком Србије“.**

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, [andjelkama@telekom.rs](mailto:andjelkama@telekom.rs) и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, [sasavo@telekom.rs](mailto:sasavo@telekom.rs)

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

  
Александра Бурсаћ

Прилог:  
- ситуација у .dwg формату



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу  
ул. Орловићева бб, 22400 Рума

центра/фах: (022) 479-622    дежурна служба (022) 479-202    рекламације (022) 475-202  
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs    сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/  
Т/р: 325-9500600056474-87    ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;  
105-82008-94    АИК банка, 160-193379-96    Банка Интеса Београд  
ПИБ 101341282    Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 2522/1  
Дана, 05.11.2024.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а, 22400 Рума

позив на бр.: 1011-3/2024

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 1046/24  
РУМА 16.12.2024 год.

Предмет :

**Технички подаци и услови за потребе израде ПДР-е „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о.Никинци, к.о.Платичево и к.о.Хртковци**

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о.Никинци, к.о.Платичево и к.о.Хртковци, који обухвата: целе катастарске парцеле бр.2131, 2132/1, 2132/2, 2132/8 у к.о.Никинци, целу катастарску парцелу 1983/3 и 1983/18 у к.о.Платичево и део к.п.бр.4194/2 (државни пут 1б реда бр.21) у к.о.Хртковци, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализација отпадних вода, дајемо следећу техничку информацију:

1. У оквиру простора предметног планског документа, између насеља Хртковци и насеља Платичево не постоји изграђена водоводна и канализациона мрежа.
2. Постојећа водоводна мрежа у насељу Платичево (ситуација у прилогу) завршава се са последњим кућама у ул.Железничка, а у насељу Хртковци са последњим кућама у ул.Школска
3. Насеље Хртковци водом се снабдева са локалног изворишта издашности око 13,0 л/сек. Насеље Платичево такође поседује своје локално извориште капацитета око 20 л/сек, као и насеље Никинци, са капацитетом изворишта око 6 л/сек.
4. У циљу сигурнијег и квалитетнијег водоснабдевања насеља у јужном делу општине Рума (која се водом снабдевају из локалних изворишта), постоји потреба да се ова насеља повежу у Регионални систем водоснабдевања, изградњом тзв. Јужног подсистема.

Јужни подсистем би се поделио у III фазе:

- I Фаза - израда ценовода Фабрика воде „Фишер Салаш“-Јарак-Хртковци-Никинци у укупној дужини 13 км
  - II Фаза - израда ценовода Хртковци-Платичево-Кленак и Платичево-Витојевци у укупној дужини од 15,5 км
  - III Фаза – израда ценовода Платичево-Никинци-Буђановци у укупној дужини од 10,5 км
- \*у прилогу достављамо ситуацију повезивања јужног у регионални систем водоснабдевања.

5. Јужни подсистем налази се на листи пројеката капиталних инвестиција општине Рума.
6. Кроз ПДР-е „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о.Никинци, к.о.Платичево и к.о.Хртковци, планирати део повезног цевовода између насеља Хртковци и Платичево, а који представља део II фазе реализације Јужног подсистема. Укупна дужина повезног цевовода Хртковци-Платичево износи  $L=5350$  м', а његов профил  $\varnothing 300$  (доказаће се пројектном документацијом).
7. При разматрању могућности повезивања планираног предметног простора на садашњи систем водоснабдевања насеља Хртковци или насеља Платичево, треба узети у обзир следеће чињенице:
  - да се не знају се потребе за водом планираног простора (са постојећим и планираним објектима у функцији пољопривреде)
  - изворишта у насељу Хртковци и насељу Платичево су ограниченог капацитета (ица 15 л/с по изворишту)
  - изградња напојног цевовода од насеља Хртковци (условне водоводне мреже) до локације ПДР-е у дужини ица 2,5 км, а изградња истог од насеља Платичево (условне водоводне мреже) до локације ПДР-е у дужини ица 1,7 км
  - у случају изградње напојног цевовода, исти би требало планирати профила  $\varnothing 300$  (односно у складу са доказницама из пројектне документације), што представља део фазне реализације Јужног подсистема
  - мала потрошња воде на локацији (у окружењу нема других, потенцијалних потрошача) условљава њено задржавање у цевима, те се мења њен квалитет
8. До приступања коначној реализацији пројекта Јужног подсистема, треба размотрити могућност водоснабдевања простора ПДР-е, изградњом сопственог бунара на планској локацији, који би задовољио санитарно хигијенске и протипожарне потребе будућих корисника. При овоме консултовати искуства раније изведених примењених хидрогеолошких истраживања на предметном локалитету.
9. Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објеката решити зацевљеном мрежом до водонепропусне септичке јаме.
10. За евентуалне технолошке отпадне воде из планираних објеката, предвидети сепаратни систем пречишћавање истих пре упуштања у водонепропусну септичку јаму, односно сакупљање и одвођење ових вода извести у складу услова надлежног водопривредног предузећа.

#### Посебни услови

У складу важећих закона, израдити прописану пројектно техничку документацију за изградњу јавне водоводне мреже / бунара и при томе се обратити ЈП “Водовод” Рума (имаоцу јавних овлашћења) за давање услова и сагласности за изградњу истих.

Обрадила

Неда Марђеловић  
Неда Марђеловић, дипл. инж. грађ.

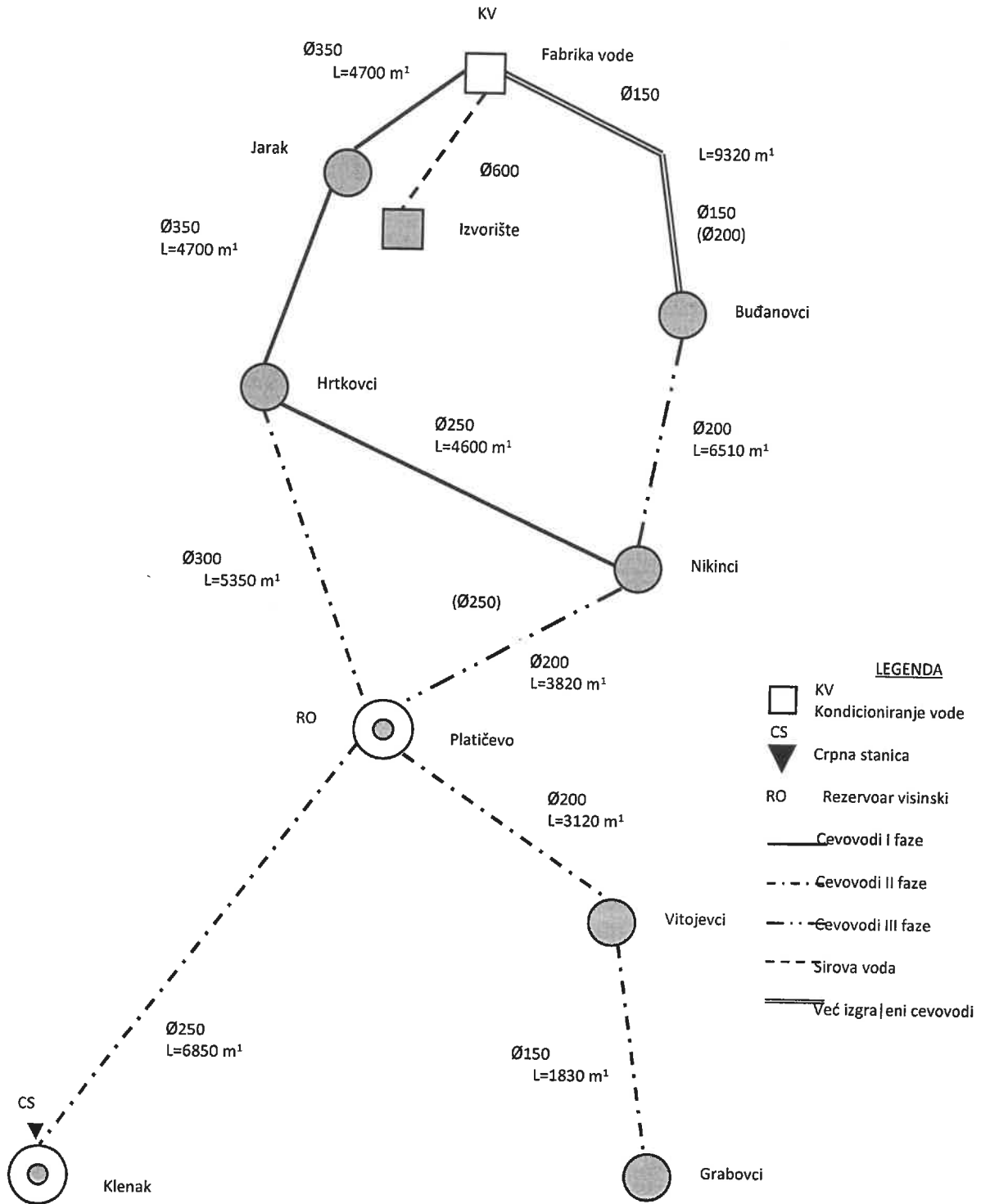


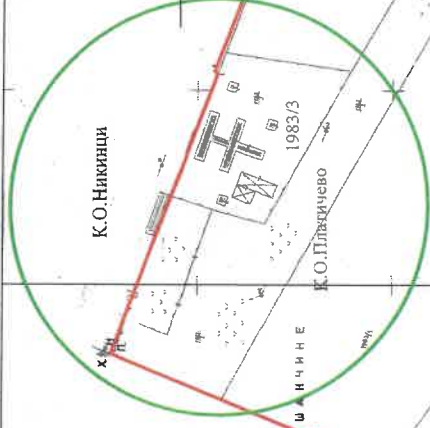
Директор

Снежана Бањац  
Снежана Бањац, дипл. хемичар

# SITUACIJA

Glavnog napojnog i poveznih cevovoda Južnog podsistema - Reg.vod."Istočni Srem"





Радни комплекс у функцији пољопривреде  
у к.о.Никинци, к.о.Платичево и к.о.Хртковици

К.О.Никинци

ШАНЦИНЕ

К.О.Платичево

ШАНЦИНЕ

ШАНЦИНЕ

ШАНЦИНЕ

Платичево

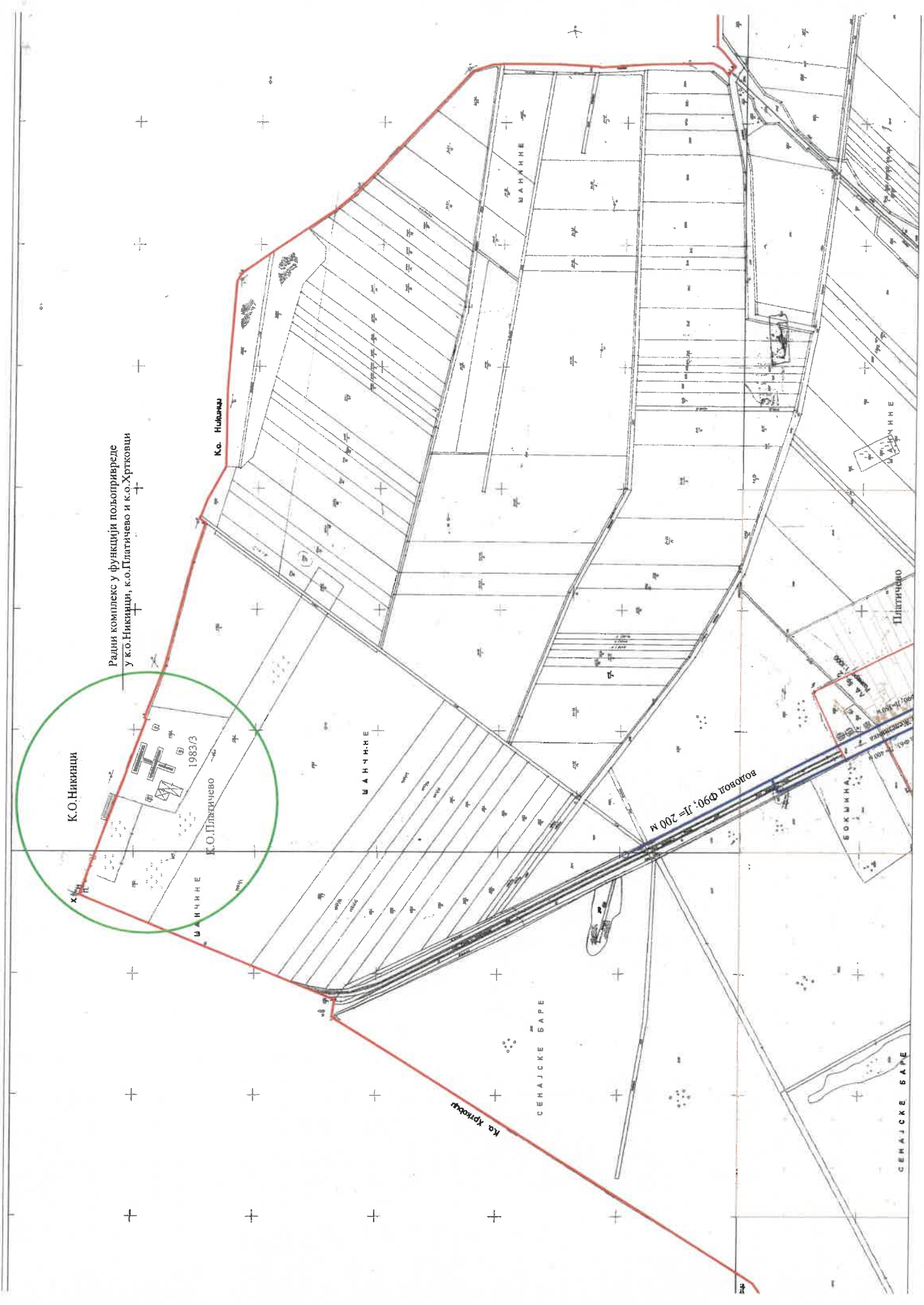
Водовод Ф90; Д=200 м

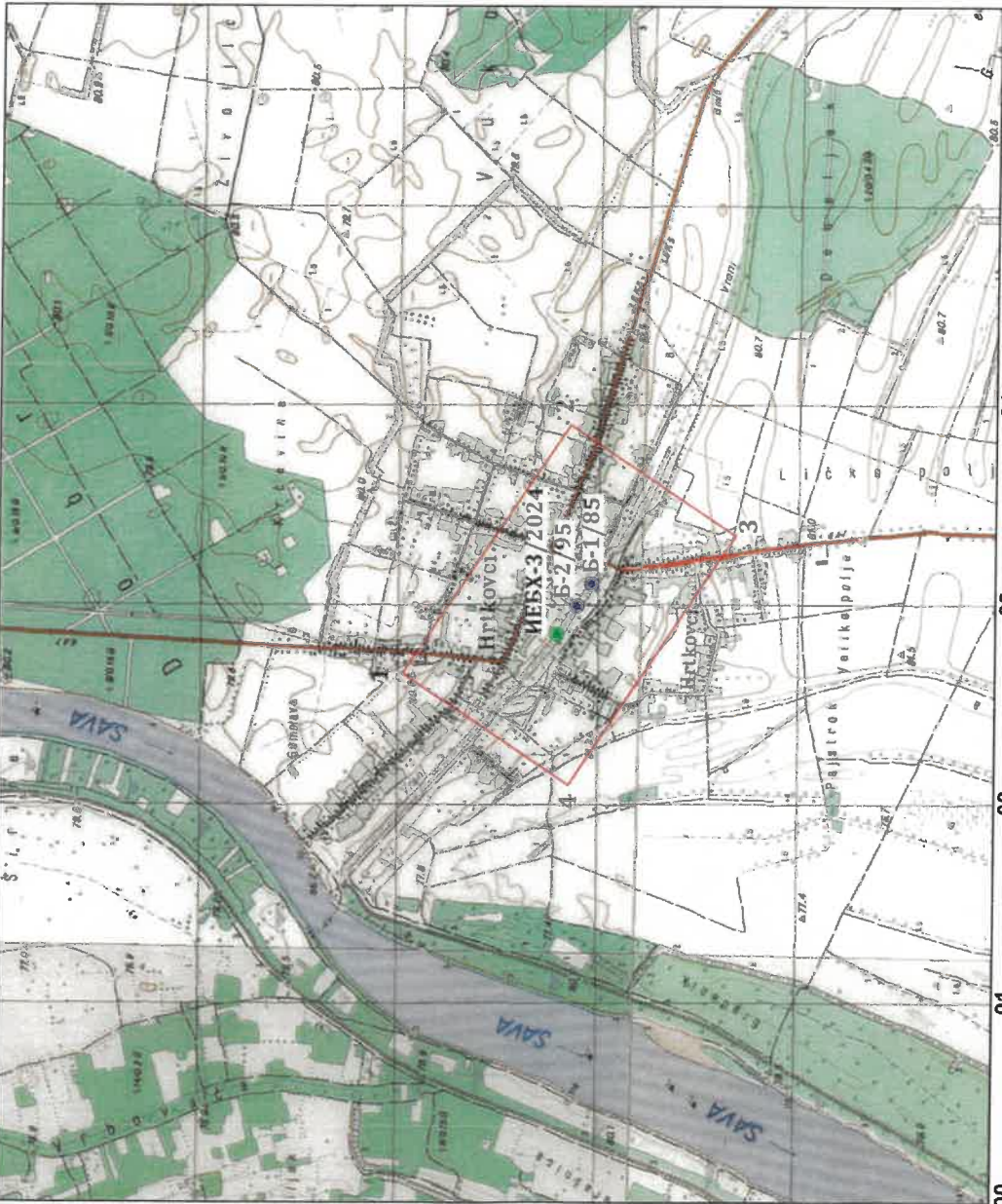
Боквина

СЕНАЈСКЕ БАРЕ

СЕНАЈСКЕ БАРЕ

К.о.Хртковица



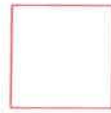


\*По топографским картама 1:25 000 листови 428-1-2, 428-1-4, 428-2-1 и 428-2-3 Шабац

**ЛЕГЕНДА:**

Координате за које се тражи  
истражни простор:

|   | Y         | X         |
|---|-----------|-----------|
| 1 | 7 402 652 | 4 971 976 |
| 2 | 7 403 900 | 4 971 145 |
| 3 | 7 403 345 | 4 970 313 |
| 4 | 7 402 097 | 4 971 144 |



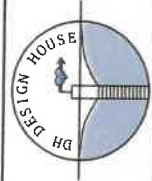
Истражни простор

Б-1/85

● експлоатациони бунар

ИЕБХ-3/2024

● појектовани бунар



АУТОР ПРОЈЕКТА:  
**Д. Тадић**

ЦРТАО:  
**И. Јовановић**

НАЗИВ РАДА:  
ПРОЈЕКТ ПРИМЕНЉИВАХ ГЕОЛОШКИХ - ХИДРОГЕОЛОШКИХ ИСТРАЖИВАЊА У ЦЕЉУ  
ПРАКТИЧНОГ ИСТРАЖНО-ЕКСПЛОАТАЦИОНОГ БУНАРА ИЕБХ-3/2024, БЕЛОРАТКА О  
РЕС ГРМА И РЕЗЕРВАМА ПОВЕЋИЧАНЕ ВОДЕ НА НЕВОРИШТУ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ КОЈИМ  
УПРАВЉА П. ДОДОВОД ГРМА

**СИТУАЦИОНА КАРТА СА ПРИКАЗОМ ИСТРАЖНОГ  
ПРОСТОРА И ПОЛОЖАЈЕМ ПРОЈЕКТОВАНОГ  
ИСТРАЖНО-ЕКСПЛОАТАЦИОНОГ БУНАРА  
У НАСЕЉУ ХРТКОВЦИ**

ИНВЕСТИТОР:  
П. "ВОДОВОД"  
ГРМА

РАЗМЕР:  
**1 : 25 000**

ДАТУМ:  
**Фебруар, 2024. г.**

**ПРИЛОГ 1**

|  |                                  |        |      |                     |
|--|----------------------------------|--------|------|---------------------|
|  | ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ<br>ПУТЕВИ СРБИЈЕ | Услови | VIII | Број: 953-2080/25-1 |
|  |                                  |        |      | Датум: 21-02-2025   |

Булевар краља Александра 282, 11000 Београд, Србија, Тел: (+381 11) 30 40 700, www.putevi-srbije.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

Број 188/25  
РУМА 24.02.2025 год.

22400 Рума  
ул. 27 Октобра бр. 27

На основу вашег захтева, број **28-1/20205** од **20.01.2025.** године, наш број **953-2080** од **23.01.2025.** године, за издавање услова за израду **Плана детаљне регулације „Радни комплекс у функцији пољопривреде“ у КО Никинци, КО Платичево и КО Хртковци**, обавештавамо вас следеће:

Увидом у достављену документацију и документацију којом располаже ЈП „Путеви Србије“, обухват плана се простира дуж објекта из наше надлежности и то:

У складу са Уредбом о категоризацији државних путева („Сл.гл.РС“, број 87/23, 24/24 и 90/24):

- **Државни пут IB реда број 21:** Нови Сад - Ириг - Рума - Шабац - Коцељева - Ваљево - Косјерић - Пожега - Ариље - Ивањица - Сјеница, на деоници број 02137 од чвора број 2135 Хртковци (веза са А8) код km 55+310 до чвора број 2110 граница АПВ (Шабац) код km 69+661.

Приликом израде плана потребно је испунити следеће услове:

- Планска решења ускладити са Законом о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18, 95/18 и 92/23) и Законом о планирању и изградњи ("Сл.гл.РС", 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20, 52/21 и 62/23).
- При изради плана, мора се предвидети претходна анализа:
  - постојећих и перспективних саобраћајних токова,
  - стања коловоза државног пута,
  - предлог мера у наредном периоду.
- Планска решења морају бити усклађена и са важећом планском и пројектном документацијом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току на предметном подручју, као и за коју је ЈП „Путеви Србије“ издало услове и сагласности.
- Трасу и број државних путева преузети из Уредбе о категоризацији државних путева и дефинисати их у текстуалном и графичком делу плана.
- Јавни пут мора бити планиран и пројектован у складу са прописима и законом за ту врсту објеката, у погледу ширина саобраћајних трака, попречног профила, подужног профила и др.
- Јавни путеви морају да се планирају, пројектују и граде тако да се планска и техничка решења ускладе са најновијим знањима технике пројектовања и изградње јавних путева, са захтевима безбедности саобраћаја, са економским начелима и мерилима за оцену оправданости њихове изградње и са прописима о заштити животне средине, тако да штетни утицаји на средину због очекиваног саобраћаја буду што мањи.
- Приликом дефинисања локација саобраћајних прикључака/раскрсница планираних саобраћајница на јавни пут потребно је прво сагледати да ли је могуће испоштовати потребне критеријуме за пројектовање површинске раскрснице у складу са тачком 2.2. Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гл.РС", број 50/2011), што подразумева обавезну потребну прегледности на локацији површинске раскрснице (мора бити сагледива са главног правца најмање с даљине изоштрене визуре прегледности:  $P_{ip}=3V_p$ ), да подужни нагиб на главном правцу (државни пут) није већи од  $\pm 3\%$  (максимално  $\pm 4\%$ ), да прикључак мора бити планиран под правим углом, управно на пут, као и уклапање подужног нагиба локалне саобраћајнице према



попречном нагибу државног пута ради обезбеђивања ефикасног отицања површинских вода са коловоза и др.

- Водити рачуна о међусобном растојању појединачних саобраћајних прикључака, сходно одредбама одељка 2.2.2. Одстојање раскрсница - контрола приступа, Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.гл.РС“, бр. 50/11).
- Елементе попречног профила државног пута ускладити са параметрима датим у Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута, Прилог 2, део 5. Попречни профили, односно у складу са важећом планском документацијом уколико је истом дефинисан профил пута и регулациона линија.
- Планирати саобраћајни и слободни профил пута у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.гл.РС“, бр. 50/11).
- Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане изградње, на основу члана 33, 34 и 36. Закона о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18, 95/18 и 92/23), тако да први садржаји објеката високоградње, морају бити удаљени минимално 10,00m од границе путног земљишта државног пута. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом.
- Приказати регулациону и грађевинску линију поред трасе државног пута.
- Испоштовати члан 4. Закона о путевима („Сл.гл.РС“, број 41/18, 95/18 и 92/23), који подразумева елементе јавног пута.
- Сходно члану 37. Закона о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18, 95/18 и 92/23), оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.
- Приликом дефинисања решења саобраћајних прикључака на државни пут IB реда број 21, потребно је испунити следеће услове:
  - планирани профил државног пута, у складу са важећом планском документацијом, односно, у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл.гл.РС", број 50/2011), уколико планском документацијом није дефинисан,
  - рачунску брзину на државном путу,
  - ширина коловоза приступног пута мора бити минималне ширине 5,00 m са тврдом подлогом или са истим коловозним застором као и јавни пут са којим се укршта,
  - са додатном саобраћајном траком за лева скретања са предметног државног пута и додатном саобраћајном траком за излив са трасе државног пута, а све у складу са законском и подзаконском регулативом,
  - укрштај мора бити изведен под правним углом (управно на пут),
  - испоштовати одредбе дефинисане у Прилогу 3. Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута: део 2. Основе за пројектовање, у смислу типа раскрсница, саобраћајног оптерећења, услова локације, растојања раскрсница или прикључака,
  - полупречници лепенца у зони прикључака утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити предметне саобраћајне прикључке (приказати криве трагова меродавног возила),
  - зоне потребне прегледности (приказати у графичком прилогу),
  - прикључак мора бити сагледив са главног правца најмање са даљине изоштрене визуре прегледности,



- подужни нагиб приступног пута у зони прикључка формирати према попречном нагибу главног правца,
- просторне карактеристике терена,
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу,
- обезбедити могућност редовног одржавања државног пута,
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања предметног државног пута
- У текст плана навести да ће се коначно решење саобраћајних прикључака дефинисати у поступку израде пројектне документације.
- Паркинг површине не планирати у заштитном појасу државног пута, односно исте не планирати између регулационе линије државног пута и грађевинске линије дефинисане важећом планском документацијом.
- Све планиране интервенције на траси државног пута морају бити у обухвату плана.
- У делу планиране трасе државног пута потребно је утврдити све инфраструктурне коридоре (електро инсталације, ПТТ, гасне инсталације, водоводне и канализационе инсталације и слично) и исте по потреби изместити на одговарајућу локацију.
- Општи услови за постављање инсталација:
  - усагласити трасу инсталација са планираним профилем државног пута,
  - трасе нових инсталација морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама постављеним у зони трасе пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама,
- Услови за укрштање инсталација са путем:
  - да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
  - заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута увећана за по 3,00m са сваке стране,
  - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35m,
  - минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до корње коте заштитне цеви износи 1,20m.
- Услови за паралелно вођење инсталација са путем:
  - инсталације у заштитном појасу државног пута пројектовати на удаљености од најмање 3,00m од крајње тачке попречног профила пута – ножице насипа трупа државног пута, или спољне ивице канала за одводњавање,
  - на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута,
  - не дозвољава се вођење инсталација по банкени, по косинама насипа државног пута, кроз јаркове и кроз локације које могу иницирати отварање клизишта или угрозити косине насипа државног пута, а посебно оне које могу директно или индиректно угрозити елементе путног профила државног пута,
  - инсталације планирати тако да се не угрожава саобраћајна сигнализација и опрема пута као и редовно одржавање пута.
- Услови за вођење надземних инсталација у односу на пут:
  - стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (20,00m мерено од границе путног земљишта државног пута IБ реда) а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,



- обезбеди сигурносну висину од 7,00m мерено од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.
- Графички прилог плана урадити у одговарајућој размери, на катастарско-топографској подлози, са јасно обележеном границом плана, трасом и бројем пута, са попречним профилем државног пута, уцртаним трасама инсталација, решењем саобраћајног прикључка у складу са напред наведеним условима, регулационим и грађевинским линијама (заштитним појасом пута) и уписаним стационажама на:
  - границама плана,
  - месту планираних саобраћајних прикључака на државни пут,
  - на месту евентуално постављања инсталација поред и испод државног пута.

Приликом даље разраде потребно је да нам доставите План детаљне регулације „Радни комплекс у функцији пољопривреде“ у КО Никинци, КО Платичево и КО Хртковци, ради провере испуњености услова издатих од стране ЈП „Путеви Србије“ и издавања мишљења на исти.

Особа за контакт: Тамара Гојић, дипл.простор.план. 011 /30-40-690  
[tamara.gojic@putevi-srbije.rs](mailto:tamara.gojic@putevi-srbije.rs)

ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ"  
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА

Миодраг Воледица, маст.инж.саобр.

| Обрадио:                           |  |
|------------------------------------|--|
| Тамара Гојић, дипл.простор.план.   |  |
| Контролисао:                       |  |
| Вељко Бојовић, дипл.простор.план.. |  |

Достављено:

- ① Наслову
2. ЈП "Путеви Србије" Београд, Архива
3. ЈП "Путеви Србије" Београд, Одељење за пројектну и планску документацију



JAVNO PREDUZETE URBANIZAM  
И ИЗГРАДЊА  
Број: 28/2025  
РУМА 9.01. 2025 год.

**JAVNO PREDUZETE URBANIZAM И ИЗГРАДЊА РУМА**

**22400 Рума**  
**ул. 27 Октобра бр. 7а**

На основу Вашег захтева број 1011-11/2024 од 02.12.2024.године, наш број 953-25907 од 09.12.2024. године, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у КО Никинци, КО Платичево и КО Хртковци, обавештавамо вас следеће:

Како је наведено у вашем захтеву, комплексу економије се приступа са постојећег прикључка на државни пут IB реда број 21, према Урбанистичком пројекту „Економија Срем“ Хртковци (Сл.лист општина Срем бр. 5/87). Потребно је да доставите наведен урбанистички пројекат, услове и мишљење ЈП „Путева Србије“ за исти као и Решење о потврђивању УП-а издатог од надлежног органа.

Поред наведеног потребно је образложити да ли је овим ПДР-ом планирана измена решења саобраћајног прикључка у односу на решење које је било у урбанистичком пројекту. Уколико је планирана измена решења потребно је доставити графички прилог са предлогом саобраћајног прикључка и образложењем истог.

Потребно је да ваш захтев комплетирате напред наведеним и исти уз позив на број овог дописа (953-25907) доставите на поновно разматрање.

Особа за контакт: Тамара Гојић, дипл.простор.план. 011 /30-40-690  
[tamara.gojic@putevi-srbije.rs](mailto:tamara.gojic@putevi-srbije.rs)



Миодраг Поледица, маст.инж.саобр.

| Обрадио:                          |  |
|-----------------------------------|--|
| Тамара Гојић, дипл.простор.план.  |  |
| Контролисао:                      |  |
| Вељко Бојовић, дипл.простор.план. |  |

Достављено:

1. Наслову
2. ЈП "Путеви Србије" Београд, Архива
3. ЈП "Путеви Србије" Београд, Одељење за пројектну и планску документацију



## JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
Т: 022 430 726  
E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027  
ТР: 160-6000000840963-33  
ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ:1011-5-1/2024

ДАНА: 02.12.2024

JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума - сектор за урбанизам, број: 1011-5/2024 од 02.12.2024. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације "Радни комплекс у функцији пољопривреде" у к.о. Никинци, к.о. Платичево и к.о. Хртковци, у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

### САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

I) Израђивачу Плана детаљне регулације „Радни комплекс у функцији пољопривреде у к.о. Никинци, к.о. Платичево и к.о. Хртковци, "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде плана.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова:

- Прикључење комплекса на државно пут IB реда број 21 је у надлежности ЈП „Путеви Србије“ и министарства

Саобраћајни прикључак треба да има следеће карактеристике:

- Потребно је прибавити услове за прикључење од ЈП „Путеви Србије“ и придржавати се прибављених услова.

Обрадио:

Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.граф.

Наш знак / Our ref. : 20.75.1 од 3.12.2024.г.  
Ваш знак / Your ref. : 1011-6/2024 од 2.12.2024.  
Телефони / Phones : 473 - 450  
Телефакс / Fax : 471 - 484  
Email: office@gasruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 1030/2024  
1.12.2024  
РУМА

Јавно предузеће урбанизам и изградња  
Рума  
Ул.27.октобра 7а  
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

## ИНФОРМАЦИЈА

У вези издавања сагласности и техничких услова за за потребе израде ПДР "радни комплекс у функцији пољопривреде" у к.о. Никинци, к.о. Платичево и к.о. Хртковци, како следи:

- **Немамо посебних услова**

зато што на к.п.2131, 2132/1, 2132/2, 2132/8 у к.о. Никинци, к.п.1983/3 и 1983/18 к.о. у Платичево ЈП Гас-Рума не поседује своје инсталације. Такође, ЈП не поседује своје инсталације ни на к.п. 4194/2, к.п.4194/1 к.о. Хртковци, нити на 4194/3 к.о.Хртковци (све државни пут Iб реда бр.21) са којих би се могао прикључити комплекс. Најближе тачке за могуће прикључење налазе се на уличној мрежи на излазу из Хртковаца према Платичеву (~2,2km), на уличној мрежи на излазу из Платичева према Хртковцима (~2km), (обе одорисан гас) и од комплекса преко никиначког атара праволинијски ка гасоводу Никинци-Платичево (~2,2km), (неодорисан гас).

Ако постоји потреба за значајнијим количинама природног гаса, потребно је да се странка обрати ЈП ради подношења Захтева за издавање одобрења за прикључење на дистрибутивни систем природног гаса како би се у поступку издавања решења одредиле међусобне обавезе по питању гасног прикључка и уговарања изградње недостајуће гасне инфраструктуре (суфинансирање).

- Ова информација се не наплаћује.

обратио

Дражић Горан, дипл. маш. инж.



вд директор

Зоран Неговановић, дипл.инж.ел.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ

22400 Рума, Јеленацка 2

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

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738

Факс: 022/473-732

Пишана: 022/473-237

Градско гробље: 022/479-675

Гробље Баруновац: 022/471-155

Паркинг служба: 022/430-747

Служба ЗОО хигијене: 062/352-607

E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП Урбанизам и изградња Рума  
27 Октобра 7а  
22400 Рума  
ПАК 330812

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 1055/24  
РУМА 10.12.24 год.

Број: 7447

Рума, 09.12.2024.

**ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације**

На основу Вашег захтева број 1011-4/2023, од 02.12.2024. за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево и к.о. Хртковци“ Руми, који обухвата целе катастарске парцеле 2131, 2132/1 2132/2 2132/8 у к.о. Никинци, целе катастарске парцеле 1983/3 и 1983/18 у к.о. Платичево и део катастарске парцеле 4194/2(државни пут 1б реда бр. 21) у к.о. Хртковци“, можемо Вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације, по посебном захтеву, на основу склопљеног уговора са наручиоцем, у уговореној динамици, обзиром да се ради о ванграђевинском реону, уз услов да је до локације изграђена локална или интерна саобраћајница са чврстом коловозном подлогом. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се на локацији предвиди један или више простора за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м<sup>3</sup> или 5 м<sup>3</sup>. Простори за смештај контејнера треба да буду што ближе локалној саобраћајници, а до исте треба да се изграде бетонирани или асфалтирани прилази за извожење контејнера који су без денивелација. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м.

С поштовањем,

в.д. Директора,

Стојша Јовановић, Маст.инж.саобр.



Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 325-9500600029101-47 OTP banka; 105-82037-07 АИК банка;

200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**



AAAE6067323475101

**Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд  
Огранак Електродистрибуција Рума**

Рума, Индустијска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666, факс: 022/471-581

**Наш број:** 88.1.1.0.-D-07 17.-546086-24

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И  
ИЗРАДЊА РУМА**

**Ваш број:** ВасБрој

**27.ОКТОБРА 7 А**

Рума, 18.02.2025

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

2561200-Д.07.17.-62052/1-25

22400 РУМА

Бр. 18.07.2025

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име МИСТРАЛ КОМЕРЦ Д.О.О., ТЕМЕРИН, НОВОСАДСКА бр. Б.Б., (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

### УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА РАДНИ КОМПЛЕКС У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ, (1 пољопривредни објекат), НИКИНЦИ, ПЛАТИЧЕВО, ХРТКОВЦИ

парцела број 2131, 2132/1, 2132/2, 2132/8 К.О. НИКИНЦИ

парцела број 1983/3 И 1983/18 К.О. ПЛАТИЧЕВО

део парцеле број 4194/2 К.О. ХРТКОВЦИ

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

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

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

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

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14). Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

### 1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станице МВТС 20/0,4 kV "МИСТРАЛ" инсталисне снаге до 1000kVA и ТС 20/0,4 ЕКОНОМИЈА-ХРТКОВЦИ инсталисне снаге до 250kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена надземно.

### 2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1,5 м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја објеката или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових МВТС 20/0,4 kV, КТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објеката је потребно предвидети локацију за ТС 20/0,4 kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

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

### 3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

**4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити и искључиво у сврху израде документације за потребе израде ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА РАДНИ КОМПЛЕКС У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ. (1 пољопривредни објекат), НИКИНЦИ, ПЛАТИЧЕВО, ХРТКОВЦИ**

парцела број 2131, 2132/1, 2132/2, 2132/8 К.О. НИКИНЦИ

парцела број 1983/3 И 1983/18 К.О. ПЛАТИЧЕВО

део парцеле број 4194/2 К.О. ХРТКОВЦИ и у друге сврхе се немогу користити.

5. Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама ће бити дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни ситем електричне енергије.

С поштовањем,

Доставити:

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници

*Pavol* Директор огранка

*Богдан Чинку*  
Богдан Чинку,  
струк.маст.инж.електр. и рачунар.



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: II-1351/ 2 -24

Датум:

НО ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ

И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА

16-12/2024

год.

1095/2410 DEC 2024

ЈП Урбанизам и изградња Рума

27 Октобра 7а

22 400 Рума

**Предмет:** Одговор на захтев за издавање сагласности, техничких услова за потребе израде ПДР радни комплекс у функцији пољопривреде у катастарској општини Никинци, катастарској општини Платичево и катастарској општини Хртковци

Поводом вашег захтева број 1011-7/2024 од 02.12.2024. године за издавање података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације радни комплекс у функцији пољопривреде у катастарској општини Никинци, катастарској општини Платичево и катастарској општини Хртковци у име инвеститора Мистрал комерц ДОО из Темерина, који су у ЈВП Воде Војводине Нови Сад заведени под бројем II-1351/1-24 од 05.12.2024. године, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), за израду Плана детаљне регулације се не издају водни услови.

Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња.

Сагласно наведеном, за израду Плана детаљне регулације за радни комплекс у функцији пољопривреде у катастарској општини Никинци, катастарској општини Платичево и катастарској општини Хртковци, не издају се водни услови.

Предметни плански документ израдити у свему према планском документу вишег реда.

Напомена: При изради Плана детаљне регулације уважити услов да се континуитет и правац инспекционих стаза у обалном појасу мелиорационог канала, обострано, најмање ширине 5,0 m, мора сачувати за пролаз и рад механизације за одржавање мелиорационог канала. У овом појасу није дозвољена изградња објеката, постављање ограда, садња дрвећа, орање и копање земље и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационог канала и омета редовно одржавање канала.

ДИРЕКТОР

Срђан Кружевић

Доставити:

1. Наслову
2. Мистрал комерц ДОО, Темерин, Новосадска бб
3. Служби за уређење и коришћење водног добра
4. Архиви

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија  
07.29 Број 217-9602/24  
Дана 12.12.2024. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА РУМА  
Број 1043/2024  
16.12.2024 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА  
Рума, ул. 27. октобра бр. 7а

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, на основу чл. 74 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), решавајући по захтеву Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, ул. 27. октобра бр. 7а, број 1011-12/2024 од 02.12.2024. године, у поступку израде Плана детаљне регулације „радни комплексу функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево и к.о. Хртковци, наручилац „Мистрал комерц“ ДОО из Темерина, ул. Новосадска бб, издаје:

### УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације „радни комплексу функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево и к.о. Хртковци, наручилац „Мистрал комерц“ ДОО из Темерина, ул. Новосадска бб.

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

За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23).

Такса у износу 16.670,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 и 2 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23 и 59/24).  
/СЛ/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 011-3-13/24-66 од 12.08.2024. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
потпуковник полиције  
Небојша Николић



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023), поступајући по захтеву ЈП Урбанизам и изградња, 27 Октобра 7а, Рума за издавање услова заштите природе за потребе израде Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци. Помоћник директора Наташа Пил, по Овлашћењу бр. 04 035 2118 од 01.07.2024., дана 20 12.2024. године под бр. 03 020-3939/4, издаје

ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
БРОЈ: 03-12/2024  
РУМА 20.12.2024 год.

## РЕШЕЊЕ

### о условима заштите природе

1. У оквиру границе Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци. дефинисане Одлуком о изради Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци. ( плански документ обухвата целе катастарске парцеле 2131, 2132/1, 3132/2, 2132/8 у к.о. Никинци, целу катастарску парцелу 1983/3 и 1983/18 у к.о. Платичево и део к.п. бр. 4194/2 у к.о. Хртковци.) донета на седници скупштине општине Рума, ( бр. 06-72-7/2024-III од 23.09.2024.) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Предметно подручје уређено је важећим Просторним планом општине Рума до 2025 године (сл. лист општина Срема 7/15)

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Планиране активности могу се обављати унутар граница обухвата Плана одређених достављеном захтевом и приложеном графичком документацијом, очувањем природних ресурса предметног простора и ширег подручја;
- 2) Израдом Плана обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зеленила унутар предметног подручја у оквиру грађевинског подручја насеља;
- 3) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се дефинишу границе парцела планираних површина јавне намене на којима се одређују планирани улични коридори и заштитно зеленило;
- 4) Планом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећим Просторним планом општине Рума до 2025 године (сл. лист општина Срема 7/15)
- 5) Концептом озелењавања унутар граница предметног Плана
  - 5.1. Планом предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

- 5.2. Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
- 5.3. Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине спадају следеће: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elacagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалоба (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 5.4. Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење еоклиме) и заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта, правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:
- За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом, у складу са потребом прилагођавања климатским променама;
  - Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе).
- 5.5. Уз прометне саобраћајнице не планирати зелене појасеве који би привлачили животињске врсте и довели до повећања морталитета њихових популација;
- 6) Планирање заштите земљишта у предметног простора остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“, бр. 112/2015);
- 7) Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- 8) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 – др. закон) који се односи на предузимање мера за

смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања;

9) Коначну верзију Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци доставити овом Заводу на мишљење о уграђености услова заштите природе из овог Решења.

2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.

4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

5. Такса за издавање Решења у износу од 26180 динара одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о допунама Покрајинске скупштинске одлуке о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2009, 59/2020 – усклађени дин. изн., 45/2021 – усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 – усклађени дин. изн. 43/2023 и 50/2024- усклађени дин. изн.)

### **Образложење**

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 05.12.2024. године захтев заведен под бр. 03 020 – 3939, упућен од Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума, за потребе издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци. ( плански документ обухвата целе катастарске парцеле 2131, 2132/1, 3132/2, 2132/8 у к.о. Никинци, целу катастарску парцелу 1983/3 и 1983/18 у к.о. Платичево и део к.п. бр. 4194/2 у к.о. Хртковци.)

Уз захтев приложено је:

- Извод из Просторног плана Руме
- Приказ границе планског документа са планираном претежном наменом површина

Према Одлуци о изради Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци. ( плански документ обухвата целе катастарске парцеле 2131, 2132/1, 3132/2, 2132/8 у к.о. Никинци, целу катастарску парцелу 1983/3 и 1983/18 у к.о. Платичево и део к.п. бр. 4194/2 у к.о. Хртковци.) плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја, на парцелама ( постојећих изграђених објеката и инфраструктуре) затим решавање проблема насталих у простору, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења на парцелама унутар планског подручја.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да у оквиру границе измена и допуна Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци дефинисане Одлуком о изради Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци. ( плански документ обухвата целе катастарске парцеле 2131, 2132/1, 3132/2, 2132/8 у к.о. Никинци, целу катастарску парцелу 1983/3 и 1983/18 у к.о. Платичево и део к.п. бр. 4194/2 у к.о. Хртковци.) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак

заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, број 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, тј. Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних врста „које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 1) – 5) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Инвазивне биљне врсте (наведене у подтачки 5.3. Решења, својим агресивним ширењем уништавају друге типове зелених површина и повећавају трошкове њиховог одржавања.

Услови прописани подтачкама 6) – 8) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон и 94/2024) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. ставови 3), 4), 5) и 7) Закона, по коме се заштита природе реализује „...спровођењем мера заштите природе и

предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима...од утицаја на природу...као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

Чланом 8. Закона дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројектата и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС); Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон); Закон о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 – др. закон); Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Одлука о изради Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“ у к.о. Никинци, к.о. Платичево, и к.о. Хртковци.

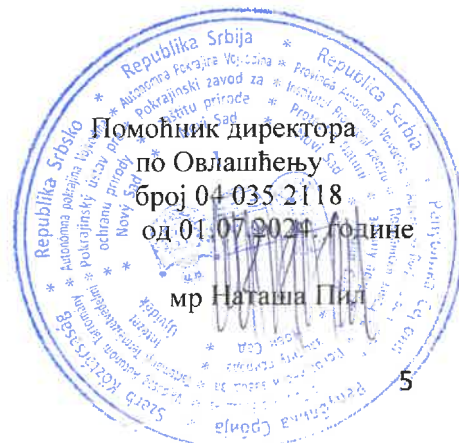
На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Такса на захтев и такса на за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - усклађени дин. изн.)

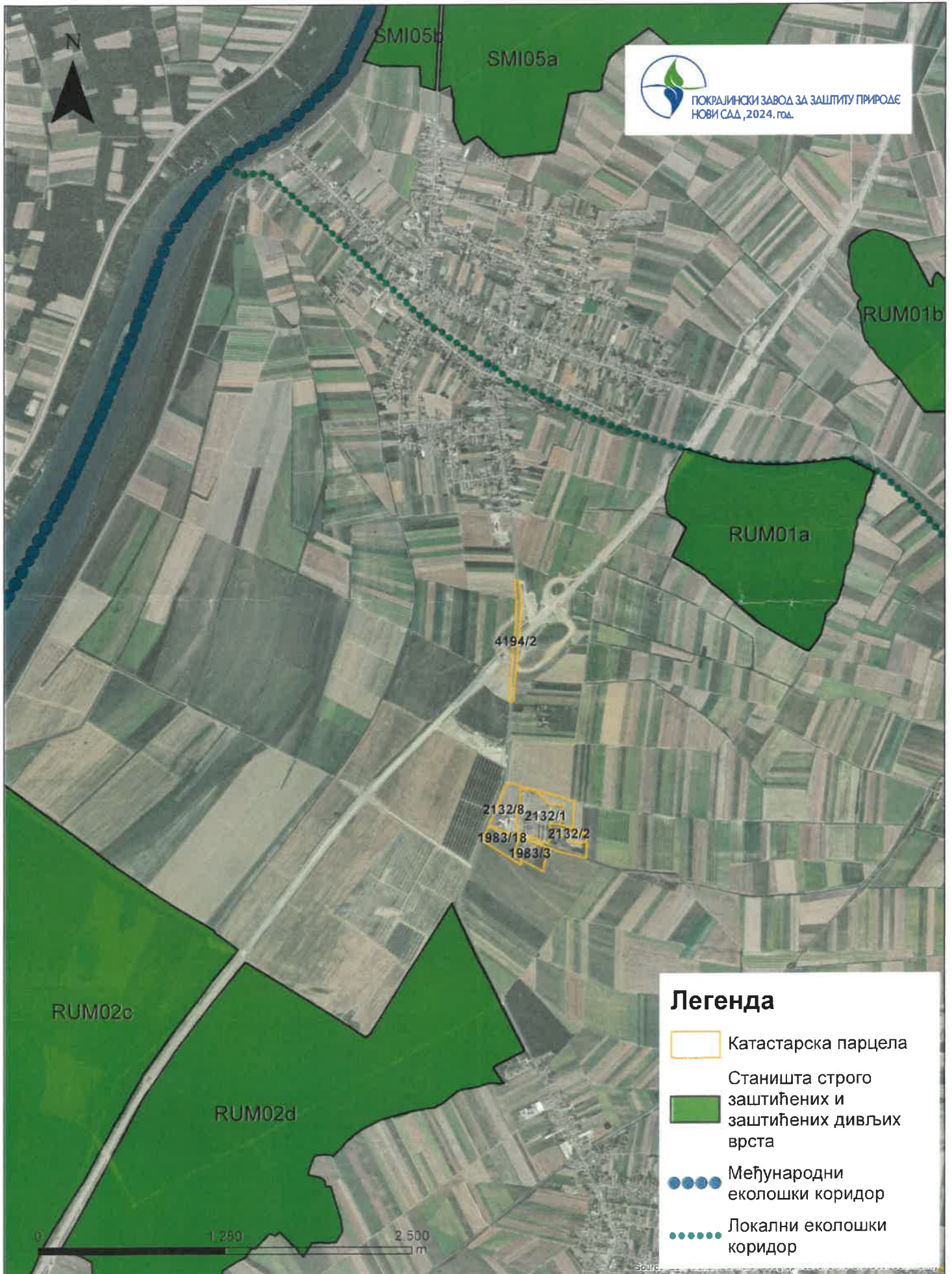
**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.

Достављено:

- наслову
- архиви



# Предметне парцеле у односу на еколошки значајна подручја





Република Србија

Аутономна покрајина Војводина

**Покрајински секретаријат за здравство**

Одељење за санитарну инспекцију Сремска Митровица

Трг Светог Димитрија бр. 8, 22 000 Сремска Митров

Т: +381 22610558 Ф: +381

[sanitarnasm@vojvodina.gov.rs](mailto:sanitarnasm@vojvodina.gov.rs)

БРОЈ: 003480997 2024 80253  
002 002 011 004

ДАТУМ: 11.11.2024.

**„Мистрал комерц“ доо, Темерин,  
Новосадска бб, Темерин**

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
и УРБАНИСТИЧКИ  
Број 1074/24  
РУМА 16.11 2024 год.

**Веза:** Допис број 1011-9/2024 од 02.12.2024 године

**Предмет:** Достављање општих, односно општих и посебних санитарних услова у поступку израде урбанистичких планова, односно поступку израде акта о урбанистичким условима

Вашим дописом број 1011-9 од 02.12.2024. године, затражили сте издавање услова за израду Плана детаљне регулације „радни комплекс у функцији пољопривреде“, на к.п.бр. 2131,2132/1,2132/2,2132/8, к.о.Никинци,к.п.бр.1983/3,1983/18 к.о.Платичево и део к.п.бр.4194/2 у к.о.Хртковци, инвеститора „Мистрал комерц“ доо,Новосадска бб,Темерин,и приложили технички опис и План детаљне регулације.

Законом о санитарном надзору (Сл.гл.РС“ бр.125/04) чл. 8 одређени су објекти који су под санитарним надзором и то су објекти у којима се обављају следеће делатности:

- здравствена
- производња и промет животних намирница и предмета опште употребе
- јавног снабдевања становништва водом за пиће
- угоститељска
- пружања услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција којима се нарушава интегритет коже
- социјална заштита
- васпитно-образовне
- културе, физичке културе, спорта и рекреације
- јавног саобраћаја

У складу с тим пописом делатности, па тиме и објеката у којима се оне обављају, као и Вашом концепцијом плана за израду Плана детаљне регулације „радни комплекс у

функцији пољопривреде“, на к.п.бр. 2131,2132/1,2132/2,2132/8, к.о.Никинци,к.п.бр.1983/3,1983/18 к.о.Платичево и део к.п.бр.4194/2 у к.о.Хртковци, инвеститора „Мистрал комерц“ доо,Новосадска бб,Темерин, упућујемо Вас на опште услове који важе за све објекте под санитарним надзором а дефинисани су **Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору (“Сл. Гласник РС”, бр.47/2006)** као и на посебне услове за следеће делатности:

## 1. ОБЈЕКТИ ЗА ПРОИЗВОДЊУ И ПРОМЕТ ЖИВОТНИХ НАМИРНИЦА И ПРЕДМЕТА ОПШТЕ УПОТРЕБЕ

Оваква врста објеката не може бити лоцирана поред ђубришта, депонија, несанираних нужника, отворених канала, фабрика које испуштају гасове, пару, димове, прашину као ни у близини других објеката који могу штетно утицати на хигијенске услове у објекту, односно хигијенску исправност производа у њима, као и на местима где би правац дувања главних ветрова могао штетно утицати на хигијенске услове у објекту или његовој околини.

Такође овакви објекти не могу бити на местима где могу угрожавати становање или обављање здравствене, дечје и социјалне заштите.

Објекти се лоцирају на местима где је обезбеђена снабдевеност енергетским изворима, континуираним снабдевањем хигијенски исправном водом за пиће као и одвођење отпадних вода и других отпадних материјала.

Ближи услови за ове објекте регулисани су Правилником о санитарно – хигијенским условима за објекте у којима се обавља производња и промет жив.намирница и поу (“Сл.гл.РС”, бр.6/97 и 52/97) као и Законом о безбедности хране („Сл.гл.РС“ 41/1009,17/2019) и Правилника који проистичу из њега: Правилником о општим и посебним условима хигијене хране у било којој фази производње, прераде и промета („Сл.гл.РС“ 72/2010) и Правилником о условима хигијене хране („Сл.гл.РС“ 73/2010).

Објекти за клање животиња, обраду, прераду производа животињског порекла треба да буду ван насеља и у подручју које неће бити урбанистичким планом предвиђено за изградњу стамбених објеката а изграђени објекти не смеју угрожавати и бити угрожени од загађивања ваздуха из других објеката, на земљишту које је са високим нивоом подземних вода и које је склоно клизању.

Детаљнији услови прописани су Правилником о ветеринарско-санитарним условима, односно општим и посебним условима за хигијену хране животињског порекла, као и условима хигијене хране животињског порекла (“Сл.гл.СРС” бр.25/2011).

Пијаце или тржнице било да су отвореног или затвореног типа лоцирају се у стамбеној зони насеља или у близини, са обезбеђеним прилазима за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да је поплочан уз довољан број канализационих отвора а чесме се постављају на тржном простору.

Детаљнији услови прописани Правилником о ближим условима који обезбеђују хигијенско поступање са животним намирницама и могућност здравственог надзора над прометом ван просторија одређених за продају (“Сл.гл.РС” бр.25/76).

За, у наслову назначене објекте, осим већ наведених, ближи услови регулисани су и Правилником о техничким нормативима за пекаре (“Сл.лист СРЈ” бр.13/92), Правилником о техничким нормативима за млинове за прераду жита у млинске производе (“Сл.лист СРЈ” бр.13/92), Правилником о хигијенско-техничким и санитарним условима откупних станица и откупних места за куповину пољопривредних производа (“Сл.гл.РС” бр.26/86).

## 2. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ ВОДОСНАБДЕВАЊА

Објекти за снабдевање становништва водом за пиће тј. подручја на којима се они налазе обезбеђују се зонама санитарне заштите који се уносе у катастарске, као и просторне и урбанистичке планове.

Зона непосредне заштите обезбеђује се ограђивањем и може се користити само као сенокос.

У ужој зони заштите није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду.

У широј зони заштите забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Објекти водоснабдевања, као што су резервоари, црпне станице, коморе за прекид притиска, инсталације за поправку квалитета воде и дубоко бушени бунари морају имати зону непосредне заштите која обухвата најмање 10м од објекта ако у њима борави стално запослено лице и најмање 3м ако у њима не борави.

Ова област регулисана је следећим прописима: Законом о водама ("Сл.гл. РС" бр.46/91, 53/93, 48/94, 54/96, 30/10 и 93/12,101/2016) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл.гласник РС" бр.92/08).

### 3. ОБЈЕКТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Локација саобраћајних станица треба да обезбеди лаку везу са истим или другим типом саобраћаја, да има добро уређен приступ и довољно обезбеђене површине за паркирање јавних и личних возила, долазак и одлазак путника и транспорта робе.

Ближи услови одређени су Правилником о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Сл.гл.РС" бр.20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

### 4. ОБЈЕКТИ ЗДРАВСТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ И СОЦИЈАЛНЕ ЗАШТИТЕ

Планирање болничког простора зависи од броја становника који гравитирају центру, а не само од становника који живе у том насељу. Кад је реч о болничкој зони мисли се на простор где су смештене стационарне установе, болнице, клинике, болнички институти. Амбулантно-поликлиничке установе обично се лоцирају у насељима у виду амбуланти и здравствених станица.

Ближи услови одређени су Правилником о условима за обављање здравствене делатности у здравственим установама и другим облицима обављања здравствене делатности ("Сл.гл.РС" бр.43/06, 112/09, 50/10, 79/11, 10/12 и 119/12,18/2022,20/2023).

Ближи услови за објекте социјалне заштите регулисани су Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности и нормативима и стандардима за обављање делатности установа социјалне заштите за смештај пензионера и других старих лица ("Сл.гл.РС" бр. 44/93,60/93,73/02, 66/03, 102/04,76/05 и 34/09), затим Правилником о ближим условима за оснивање и нормативима и стандардима за обављање делатности установе социјалне заштите за смештај деце и омладине без родитељског старања и омладине са поремећајима у понашању ("Сл.гл.РС" бр.88/93, 121/03, 8/06 и 63/06).

### 5. УГОСТИТЕЉСКИ ОБЈЕКТИ

Законом о туризму („Сл.гл.РС“36/2009 и 88/10) су јасно дефинисане различите категорије угоститељских објеката за смештај, пружање услуга исхране и пића и кетеринг објекат а детаљнији услови у односу на врсту објекта одрђени су Правилником о минималним техничким и санитарно-хигијенским условима за уређење и опремање угоститељских објеката („Сл.гл.РС“ 41/2010,48/2012); такође, ова област допуњена је Правилником о начину пружања угоститељских услуга у покретном објекту и минималним техничким, санитарно-хигијенским и здравственим условима које мора да испуњава покретни објекат у којем се пружају угоститељске услуге ("Сл.гл.РС" бр.41/2010,48/2012).

## 6. ШКОЛСКИ И ПРЕДШКОЛСКИ ОБЈЕКТИ

Школски и предшколски објекти се лоцирају у стамбеним зонама, у близини саобраћајница, заштићени од буке и аерозагађења. Локација треба да има довољно простора за изградњу пратећих садржаја, као што су: дечија игралишта, спортски терени и др. Објекти морају бити снабдевени довољном количином хигијенски исправне воде за пиће и хигијенским уклањањем отпадних вода. Наведена област је регулисана Правилником о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу ("Сл.гл.РС", бр.50/94 и 6/96) и Правилником о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу („Сл.гл.СРС-Просветни гласник“, бр.4/90).

## 7. ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ, ФИЗИЧКЕ КУЛТУРЕ, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Објекти културе су пратећи садржаји насеља. За објекте физичке културе, спорта и рекреације обезбеђују се посебне површине издвојене од насеља са специјалним условима.

Ближи услови за наведене објекте прописани су Законом о спорту („Сл.гл.РС“ 24/2011) и Правилником о условима за обављање спортских активности и делатности ("Сл.гл.РС" бр.30/99).

## 8. ОБЈЕКТИ У КОЈИМА СЕ ПРУЖАЈУ ХИГИЈЕНСКЕ УСЛУГЕ

Правилником о посебним санитарним условима које морају да испуне објекти у којима се пружају услуге одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела („Сл.гл.РС“ бр.47/06,8/2019) дефинисана су правила за ову врсту делатности.

## 9. ГРОБЉА

Приликом одређивања локације за гробља мора се посебно водити рачуна о заштити изворишта за водоснабдевање, објеката за снабдевање водом за пиће, геолошком саставу тла, као и санитарним и другим условима прописаним за подизање гробља сходно Закону о сахрањивању и гробљима („Сл.гл.СРС“ бр.20/77, 24/85 и 6/89 и „Сл. гласник РС“, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005 ).

### Напомена:

За објекте у којима ће се обављати:

- здравствена делатност
- делатност јавног снабдевања становништва водом за пиће
- објекти у којима ће се обављати производња животних намирница путем индустријских уређаја и постројења

у изградњи или реконструкцији, а у складу са чланом 17 Закона – прописана је обавеза претходног прибављања санитарне сагласности на идејни пројекат, а затим за исте те објекте и прибављање санитарне сагласности за коришћење објекта, пре почетка обављања делатности у објекту.

Санитарни инспектор  
Digitally  
Miloš Lukić  
Miloš Lukić  
200055153  
Date:  
2024.12.11  
08:50:43  
+01'00'

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 648-07/24-3  
Датум: 10.12.2024. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
Број 1914/2024  
РУМА 18.12.24 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107., 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 1011-8/2024 од 02.12.2024. године Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Инвеститора "Мистрал комерц" из Темерина, улица Новосадска бб, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације "радни комплекс у функцији пољопривреде" у К.О. Никинци, К.О. Платичево и К.О. Хртковци, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ  
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАДНИ  
КОМПЛЕКС У ФУНКЦИЈИ ПОЉОПРИВРЕДЕ" У К.О.  
НИКИНЦИ, К.О. ПЛАТИЧЕВО И К.О. ХРТКОВЦИ**

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у западном периферном делу насеља Никинци, северозападном делу насеља Платичево, поред државног пута 1б реда број 21 на катастарским парцелама број: 2131, 2132/1, 2132/2 и 2132/8 К.О. Никинци, 1983/3 и 1983/18 К.О. Платичево и део катастарске парцеле број 4194/2 (државни пут 1б реда број 21) К.О. Хртковци. Површина обухвата Плана је око 25,7 ha.

На предметним парцелама су претежно заступљени објекти за узгој животиња и у функцији пољопривреде-постојећа економија. Планира се утврђивање правила грађења за даљу изградњу објеката постојеће економије. Такође се планира реконструкција постојећег прикључка и изградња приступне саобраћајнице радном комплексу са државног пута 1б реда број 21.

Увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети те се стога утврђују општи услови и мере заштите са становишта археологије.

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

-обавезно прибављање посебних услова по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу;

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктуре;

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

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици извођење земљаних радова.

Нацрт Плана детаљне регулације доставити на мишљење овом Заводу.



в. д. Директора

Илија Недић

**Достављено:**

- Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а;
- документацији;
- архиви.