



**НАЦРТ  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
„РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ  
САДРЖАЈИМА“ НА К.П. 990 и 991/4  
У К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ**

Рума, децембар 2025. године



[www.planruma.rs](http://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

# **НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ САДРЖАЈИМА“ НА К.П. 990 и 991/4 У К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : "AVIS-GAS" ДОО ВОГАЊ**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :  
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ РУМА**

**ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

**ДИРЕКТОРКА:  
ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ , дипл. инж.**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.**

**САРАДНИК:  
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР , дипл. инж. саоб.**

Рума, децембар 2025. године

На основу члана 46. Закона 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) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" број 6/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019 ) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 13.05.2025. године донела је

**О Д Л У К У**  
**О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**„ РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ САДРЖАЈИМА “**  
**НА К.П. 990 И 991/4 К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ**

**Члан 1.**

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „ Рибњак са пратећим туристичким саджајима “ на к.п. 990 и 991/4 К.О. Доњи Петровци, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

**Члан 2.**

Границом плана обухваћене су катастарске парцеле 990 и 991/4 К.О. Доњи Петровци и део наслањајућег атарског пута, са јужне стране ( к.п. 1476/2 ).

Граница Плана обухвата простор око 7,2 ха.

Граница планског подручја се утврђује као прелиминарна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део ове Одлуке.

**Члан 3.**

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009, 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-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) и Просторног плана Општине Рума ("Сл.лист општина Срема" бр. 7/2015).

Према Просторном плану Општине Рума ("Сл.лист општина Срема" бр. 7/2015) предметне парцеле припадају ванграђевинском подручју насеља Доњи Петровци, могућа је изградња рибњака и туристичких објеката према правилама која су предвиђена наведеним Просторним планом.

Правила за изградњу рибњака:

-Границе рибњака морају бити означене видљивим ознакама.

-Уколико је могуће, рибњак треба да је ограђен.

-Дозвољена је изградња објеката на површини од 20% од укупне површине рибњака; технички део (објекти за запослене, пословни објекти, објект за боравак као и потребни пратећи објекти – котларнице, машинске радионице, складишта) и изоловани производни део.

-Могуће је организовање специјализованог објекта угоститељских услуга.

-Рибњак мора да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи, икре у или из рибњака.

-Рибњак мора бити заштићен од поплава.

-За уклањање смећа и штетних отпадака мора постојати уређено место или изграђен технички уређај, који онемогућава загађење рибњака и његове околине.

У складу са овим Планом, могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони), спорта и рекреације (спортови на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени и др.) и образовања и културе (школе у природи, паркови скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.) на планираним локацијама.

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

За израду Плана детаљне регулације, израдиће се катастарско топографска подлога, а прибавиће се и званични подаци од Службе за катастар непокретности (копија плана, копија плана водова и листови непокретности).

#### **Члан 4.**

Принципи планирања засновани су на смерницама, стратегији и циљевима развоја насеља румске општине. Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на принципу одрживог развоја кроз интегрални и континуални приступ планирању, рационално, вишенаменско и одрживо коришћење пољопривредног земљишта и заштиту животне средине.

Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова пољопривредне производње и туристичких услуга, као и усаглашености са прописима и стандардима из области планирања и уређења простора везаним за ову област.

#### **Члан 5.**

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине.

Циљ је првенствено стварање услова за реализацију планираних садржаја на парцелама у планском подручју и привођења простора планираној намени.

#### **Члан 6.**

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја на парцелама, затим решавање проблема насталих у простору, као и планирање изградње рибњака са пратећим туристичким објектима и неопходне инфраструктуре. Планским решењем утврдиће се пре свега, подела на просторне целине и зоне, намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања и др.

Планско решење подразумева што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање постојећих и планираних садржаја на парцелама у планском подручју уз поштовање постојећих садржаја као и правила и услова прописаних Просторним планом општине.

#### **Члан 7.**

Израда Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума.

#### **Члан 8.**

Рок за израду Плана детаљне регулације је 9 месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради Плана.

#### **Члан 9.**

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор „ AVIS-GAS “ ДОО ВОГАЊ.

#### **Члан 10.**

За израду Плана детаљне регулације „ Рибњак са пратећим туристичким садржајима „ на к.п. 990 и 991/4 К.О. Доњи Петровци, није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, у складу са мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 178-07/25-2 од 19.03.2025.год.

#### **Члан 11.**

Саставни део ове Одлуке је Одлука о спровођењу поступка стратешке процене Плана детаљне регулације „ Рибњак са пратећим туристичким садржајима “ на к.п. 990 и 991/4 у К.О. Доњи Петровци на животну средину, коју је донело Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума бр. 501-42/2025-IV-04 од дана 22.04.2025.год.

#### **Члан 12.**

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума, у Руми ул. 27 Октобар бр. 7а, а начин, место и време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања, у складу са Законом.

**Члан 13.**

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општина Срема”.

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА**

**Број:06-56-13/2025-III**

**Дана: 13.05.2025. године**

**ПРЕДСЕДНИК**

**Срђан Јовановић**



Handwritten signature of Srđan Jovanović in blue ink, written in a cursive style.



www.planruma.rs

## 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

Број :254-5/2025

Рума, 28.05.2025.године

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, 52/21и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" број 32/19), доносим

### РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

**1. МИЛКА ПАВЛОВИЋ**, дипломирани инжењер пејзажне архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 201 0119 03 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-пејзажне архитектонске струке именује се за руковођење изразом:

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ САДРЖАЈИМА" НА К.П. 990 И 991/4 У К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ.**



**В.Д. ДИРЕКТОРКА**

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



www.planruma.rs

## JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

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

### ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п. 990 и 991/4 у К.о. Доњи Петровци је

Милка Павловић, дипл. инж. пејзажне архитектуре  
Број лиценце 201 0119 03

Изјављујем да је Нацрт Плана детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п. 990 и 991/4 у К.о. Доњи Петровци 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, 37/2019-др.закон 9/2020, 52/2021, 62/23),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/25).

Одговорни урбаниста:  
Милка Павловић, дипл. инж. пејзажне архитектуре

Број лиценце 201 01 19 03



Потпис:

Број: 02-12/2024-19453  
Београд, 26.08.2024. 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 Милка М. Павловић, дипл. инж. пејз. арх.  
лиценца број

**201 0119 03**

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио  
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 14.08.2025.  
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.

## САДРЖАЈ :

---

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД	1
<b><u>I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА</u></b>	<b>1</b>
1.1. Правни и плански основ за израду Плана	1
1.2. Извод из плана вишег реда	1
2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	2
3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	3
3.1. Положај локације	3
3.2. Постојећи објекти	4
3.3. Непокретна културна и природна добра	4
3.4. Стање животне средине	4
3.5. Постојећа саобраћајна и друга инфраструктура	4
3.6. Оцена постојећег стања и основна ограничења	5
4. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	5
5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА	5
<b><u>II ПЛАНСКИ ДЕО</u></b>	<b>5</b>
<b>6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА</b>	<b>5</b>
6.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ	5
6.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	8
6.3. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	9
6.5.1. Трасе саобраћајница	9
6.5.2. Трасе комуналне инфраструктуре	10
6.5.3. План уређења слободних и зелених површина	11
6.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	12
6.6.1. Заштита животне средине	12
6.6.2. Заштита од елементарних непогода	12
6.6.3. Заштита природних добара, флоре и фауне	13
6.6.4. Заштита градитељског наслеђа	16
6.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	17
<b>7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	<b>18</b>
7.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела	18
7.2. Врста и намена објеката који се могу градити на парцелама	18
7.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	19
7.4. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле	19
7.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката	19
7.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	19
7.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	19

7.8.	Услови заштите суседних објеката	20
7.9.	Архитектонски услови	20
7.10.	Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката	22
7.11.	Услови за приступ комплексу и паркирање	23
7.12.	Услови за обнову и реконструкцију објеката	23
7.13.	Услови за ограде, зеленило и слободне површине	23
7.14.	Депонување и евакуација отпада	23
7.15.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	24
8.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	24
9.	ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	24

### **ГРАФИЧКИ ДЕО:**

1.	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА	
2.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	1 : 2000
3.	НАМЕНА ПОВРШИНА	1 : 2000
4.	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	1 : 2000
4.а	ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ ПРИСТУПНОГ ПУТА	1 : 100
5.	ИНФРАСТРУКТУРА – СИНХРОН ПЛАН	1 : 2000
6.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	1 : 2000

### **УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА**

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

### **УВОД**

План детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п. 990 и 991/4 у К.о. Доњи Петровци се израђује за део ванграђевинског подручја села Доњи Петровци, који се налази у источно од насеља, у складу са чланом 27. и 28. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 32/19, 47/25).

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са наменом простора, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења и правила регулације и парцелације.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење спортско рекреативног простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

## **I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА**

### **1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

1. Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС" бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014 83/2018, 31/2019,37/2019-др.закон, 9/2020, 52/21, 62/23 );

2. Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр 32/2019, 47/25 );

3. Просторни план Општине Рума ("Сл.лист општина Срема", 7/2015) .

4. Одлука о изради План детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п. 990 и 991/4 у К.о. Доњи Петровци ("Сл.лист општина Срема", 11/25)

### **1.2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА**

Плански основ за израду Плана детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п. 990 и 991/1 у К.о. Доњи Петровци је Просторни план општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр.7/15) .

## **УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА**

Према Просторном плану општине Рума ("Сл. лист општина Срема", 7/2015) предметне парцеле припадају ваграђевинском подручју насеља Доњи Петровци.

У складу са Просторним планом могућа је изградња рибњака и туристичких објеката према следећим правилима :

### **Правила за изградњу рибњака**

Границе рибњака морају бити означене видљивим ознакама.

Уколико је могуће, рибњак треба да је ограђен.

Дозвољена је изградња објеката на површини од 20% од укупне површине рибњака; технички део (објекти за запослене, пословни објекти, објекат за боравак као и потребни пратећи објекти – котларнице, машинске радионице, складишта) и изоловани производни део.

Могуће је организовање специјализованог објекта угоститељских услуга.

Рибњак мора да располаже уређајима за упуштање и испуштање воде, уређајима за регулисање нивоа воде, као и уређајима који спречавају пролаз риба, рибље млађи, икре у или из рибњака.

Рибњак мора бити заштићен од поплава.

За уклањање смећа и штетних отпадака мора постојати уређено место или изграђен технички уређај, који онемогућава загађење рибњака и његове околине.

### **"Објекти у функцији туризма, спорта и рекреације, образовања и културе**

У складу са овим Планом, могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (излетнички, ловни, здравствено-рехабилитациони), спорта и рекреације (спортони на води, стрелишта, јахалишта, хиподроми, голф терени и др.) и образовања и културе (школе у природи, паркови скулптуре, уметничке колоније, летње позорнице, амфитеатри и сл.) на планираним локацијама.

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

## **2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА**

План детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п. 990 и 991/4 у К.о. Доњи Петровци. (у даљем тексту: План) обухвата парцеле које се налазе се у атару Доњих Петроваца.

У обухвату Плана налазе се:

- катастарске парцеле: 990 и 991/4 К.о. Доњи Петровци;

– и део катастарске парцеле: 991/1 К.о. Доњи Петровци.  
Обухват плана је дат у координатама тачака, приказаним у графичком прилогу, који су саставни део Плана.  
Граница Плана обухвата простор од 7 34 90 m<sup>2</sup>.

Граница плана је описана тачкама 1, 2, ... 11.

### Координате тачака

1		7420062.65	4980772.82
2		7420070.75	4980765.69
3		7420073.36	4980760.91
4		7420152.10	4980839.22
5		7420239.50	4980648.90
6		7420301.16	4980640.01
7		7420253.63	4980868.89
8		7420305.66	4980879.50
9		7420244.72	4981175.19
10		7420039.53	4981084.37
11		7420144.99	4980854.71

## 3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

### 3.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у атару Доњих Петроваца, источно од насеља, јужно од канала Јарчина.

Цео терен, у обухвату Плана, је већим делом раван са благим падом према југу, добро вентилисан и погодан за израду оваквих типова објеката и инфраструктуре.

### ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

Редни бр.	к.п. бр.	Својина	Врста земљишта	Површина (m <sup>2</sup> )
1.	990	Јавна својина Општина Рума	Ров	2 44 75
2.	991/4	Јавна својина	Пашњак 1. класе	4 73 92
3.	1476/2	Јавна својина Општина Рума	Некатегорисани пут	9 36
3.	991/1	Јавна својина Општина Рума	Пашњак 1. класе	5 75 75

### **3.2 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ**

На предметним парцелама су евидентирани објекти који су у поступку легализације. Такође на предметној локацији је изграђено вештачко језеро које је порибљено.

На парцели су изграђени следећи објекти, који су предмет легализације:

1. Ресторан,
2. Ресторан – сала са спортско рекреативне активности,
3. Надстрешница,
4. Надстрешница,
5. Портирница,
6. 3 бунгалова.

### **3.3. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА**

На предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети, међутим у непосредној близини се налази археолошко налазиште од изузетног значаја Басијана, па се може претпоставити да на предметној локацији постоји могућност постојања некрополе овог насеља, стога се утврђују посебни услови и мере заштите.

Предметне катастарске парцеле се не налазе унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као нити унутар граница утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије. Предметне парцеле се налазе уз катастарску парцелу канала Јарчина, који представља регионални еколошки коридор „Канал Јарчина и Шелевренац“, а постојећа водена површина рибњака се својим обалним делом наслања на обални појас еколошког коридора.

### **3.4. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

План детаљне регулације у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу животне средине. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају се чувати, одржавати и унапређивати.

### **3.5. ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА И ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА**

У постојећем стању локацији се приступа са продужетка Улице Јанковић Бранка Мује , преко парцеле пашњака ( к.п. 991/1 )

На парцелама постоји делимично изграђена инфраструктура:

1. Привремени прикључак на електро мрежу, прикључак на тт мрежу, и избушени су бунари за санитарну и техничку воду.

### 3.6. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Локација овог комплекса је на недовољно атрактивном простору у релативној близини Руме. Представља велики потенцијал локалног карактера када је у питању побољшање туристичке понуде Општине. Она је једна од оних микролокација која насељима румске општине који нису довољно атрактивни даје на значају.

### 4. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана детаљне регулације коришћен је катастарско-топографски план израђен од стране гедетског бироа " РУМА" из Руме.

### 5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

1.	<i>ЕПС,ЕВ, Електродистрибуција Рума</i>	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-308571 -25 од 02.09.2025.
2.	<i>ЈП "Гас-Рума" Рума</i>	20.67.1 од 16.06.2025.
3.	<i>ЈП "Водовод" Рума</i>	бр.1386/1 од 27.06.2025.
4.	<i>Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица</i>	бр 403-07/25-3 од 18.06.2026.
5.	<i>РС МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Ср.Митровици, Одсек за превентивну заштиту</i>	бр.217-8526/25 од 21.10.2025.
6.	<i>Завод за заштиту природе Нови Сад</i>	бр 03 020-2175/4 од 30.07.2025.
7.	<i>ЈП « Урбанизам и изградња» Рума</i>	БРОЈ: 546-1/25 од 12.06.2025.
8.	<i>ЈВП « ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ» Нови Сад</i>	бр.852/2-25 од 22.08.2025.

## II ПЛАНСКИ ДЕО:

### 6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 6.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја на парцелама, затим решавање проблема насталих у простору, као и планирање изградње рибњака са пратећим туристичким објектима и неопходне инфраструктуре. Поред спортског риболова, на овом простору се планирају и други спортско – рекреативне садржаји, стазе за шетање, трим

стазе или „адреналин парк“ који садржи разне облике стаза са препрекама, пењањем и конопима.

Планским решењем утврдиће се пре свега, подела на просторне целине и зоне, намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања и др.

Планско решење подразумева што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање постојећих и планираних садржаја на парцелама у планском подручју уз поштовање постојећих садржаја, као и правила и услова прописаних Просторним планом општине Рума.

Сви постојећи објекти су предмет легализације.

Зоне одређене планом су следеће :

- 1) Уређено корито рибњака,
- 2) Приобаље рибњака,
- 3) Зона за одржавање рибњака
- 4) Зона изградње туристичких објеката,
- 5) Спортско – рекреативна зона,
- 6) Зона привремених објеката – бунгалова,
- 7) Мини зоо врт и зеленило,
- 8) Паркинг простор,
- 9) Саобраћајне површине, пут, улица,
- 10) Заштитно зеленило.

### **1) Уређено корито рибњака**

Рибњак је у новије време потенцијал за развој спортско- рекреативног туризма. Подељен на два дела један део ће бити предвиђен за мрешћење рибе, а други део рибњака за спортски риболов.

Хидротехнички објекти су: канал и цевовод за довод и одвод воде, насип око рибњака, уставе и испусти. Сви наведени објекти са коритом рибњака чине једну јединствену целину.

Да би се постојећи рибњак одржавао у наредном периоду треба извршити санацију насипа, уређење обала, уређење корита рибњака, уређење канала и цевовода за довод и одвод воде и уређење ужег пиробаља.

Уређење корита рибњака ће се спровести регулационим мерама и објектима, који неће нарушити него сачувати природни изглед и карактеристике језера.

### **2) Приобаље рибњака**

**Уређење приобаља** представља активирање простора који непосредно прати регулисано корито језера. Око језера постоји одбрамбени земљани насип. Треба извршити контролу стабилности насипа и санирати евентуалне пукотине и оштећења, довод воде и уређење ужег пиробаља.

### **3) Зона изградње туристичких објеката**

Комерцијалне делатности са отвореним спортско-рекреативним садржајима представљају простор у оквиру којих је могуће градити следеће објекте: специјализовани објекат ресторан, кафану, кафе са пратећим спортско-рекреативним садржајем.

### **3) Зона за одржавање рибњака**

У овој зони смештени су објекти и опрема за одржавање рибњака.

### **4) Спортско – рекреативна зона**

У оквиру ове намене дозвољено је трасирање пешачких стаза са дефинисаном прецизнијом наменом: простори за миран одмор, за рекреативне и спортско рекреативне садржаје (теретане на отвореном) поспешује се могућност коришћења у рекреативне, едукативне и здравствене сврхе. Кориштећи природне ресурсе и потенцијале овог подручја може се развити мрежа следећих стаза: шетне стазе, трим стазе.

### **6) Зона привремених објеката – бунгалова**

У овој зони планирана је изградња бунгалова за привремени боравак корисника језера – пецароша. Бунгалови су опремљени неопходном инфраструктуром.

### **7) Мини зоо врт и зеленило**

На предметном простору планирана је изградња објеката мини зоо врта за боравак животиња и птица.

*Мини зоолошки врт* јесте привредни субјекат у коме се у заточеништву држи мањи број примерака врста него у зоолошком врту у сврхе приказивања јавности.

### **8) Паркинг простор**

На улазу у комплекс планирана је изградња паркинга за путничка возила. Паркинг простор је димензионисан према максималном броју посетиоца у случају организовања разних такмичења и манифестација.

### **9) Саобраћајне површине, пут, улица ( јавно земљиште)**

Да би се предметна локација повезала на постојећу саобраћајну мрежу неопходно је од парцеле пашњака издвојити део за јавно земљиште, на коме ће бити изграђена приступна саобраћајница. Ширина

приступног пута је 16 m. Ширина приступне саобраћајнице је 6 m. У коридор приступног пута ће бити смештена и недостајућа инфраструктура.

## **10) Заштитно зеленило**

Велики део предметне локације намењен је за заштитно зеленило. Заштитно зеленило осим заштите од ветрова има улогу у стварању природног окружења у складу са наменом простора.

### **6.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Површине јавне намене, у оквиру обухвата плана, чине делови Улице Улице Јанковић Бранка Мује ( к.п. 1476/1) и део пашњака ( к.п. 991/1 ).

Део катастарске парцеле 991/1 који је намењен за јавно земљиште је дат у координатама преломних тачака.

#### **Координате тачака**

1		7420062.65	4980772.82
2		7420070.75	4980765.69
3		7420073.36	4980760.91
4		7420152.10	4980839.22
11		7420144.99	4980854.71

#### **СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ:**

Делови к.п. 1476/1 и 991/1 к. о. Доњи Петровци

У односу на укупну површину планског подручја (18 а 07m<sup>2</sup>) земљиште за јавне намене заузима 2,46 % укупне површине.

### **6.3. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ**

Да би се приступило локацији на којој се планира изградња рибњака неопходно је планирати приступни пут преко парцеле пашњака (к.п. 991/1) у чији коридор ће бити смештена и инфраструктура која је неопходна за нормално функционисање комплекса.

Приступни пут се планира као веза Улице Јанковић Бранка Мује (к.п. 1476/1) и планираног комплекса и ширине је 16 m.

Грађевинске линије које су дефинисане у оквиру графичког прилога бр.4 - План саобраћаја и регулације. Грађевинске линије су дефинисане у односу на границе парцела.

#### **6.4. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Простор обухваћен планом је једним делом раван и налази се на надморској висини од 91.63 мнв до 93.58 мнв . Преостали део је у великој депресији са надморском висином нижом преко 2 m. Простор на коме је формирано језеро такође је у депресији.

Планом нивелације, постојећа нивелета пута у Улици Јанковић Бранка Мује се задржава и у односу на њу треба пројектовати нивелету приступног пута. На графичком листу бр. 5. Регулација, нивелација и саобраћај, дате су нивелационе коте.

#### **6.5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

##### **6.5.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА**

Прикључак на насељску саобраћајну мрежу планиран је према Условима ЈП «Урбанизам и изградња» Рума бр. 546-1/25 од 12.06- 25 :

- Приступ објектима на к.п. број 990 и 991/4 к.о. Доњи Петровци, планиран је из улице Јанковић Бранка Мује, на катастарској парцели 1476/1, преко колског приступа радијуса 7 m;
- Саобраћајни прикључак је двосмерни (улаз-излаз);
- Меродавно возило је комунално возило (КВ 2);
- Саобраћајни прикључак има следеће карактеристике:
  - ширина саобраћајног прикључака износи минимално 6,0m.
  - ширина прикључка, радијус лепеза и носивост коловозне конструкције одређен је на основу проходности и укупне масе меродавног возила;
  - пројектом предметног прикључка решено је одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;
  - ширина појаса регулације је 16 m;
  - у појас регулације осим саобраћајних површина планирана је и инфраструктура.

##### **6.5.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

##### **ВОДОВОДНА МРЕЖА**

Техничке услове за прикључење на водоводну мрежу издало је ЈП "Водовод" Рума (бр.1386/1 од 20. 06.2025) .

Према условима ЈП „Водовод“:

На графичком прилогу бр. 5. Инфраструктура – синхрон план, дат је шематски приказ постојеће јавне водоводне мреже и то:

- водоводна мрежа ПВЦ Ф50, у улици Јанковић Бранка Мује, поред фудбалског клуба/терена Доњи Петровци.

За прикључење туристичких садржаја, у оквиту комплекса обухваћеног планом, на јавну водоводну мрежу, планира се изградња наставка постојеће водоводне мреже Ф50, јавним коридором – улицом (планирани приступни пут), до места прикључења.

- За изградњу наставка водоводне мреже радови се морају дефинисати пројектно-техничком документацијом.

- Реализацијом изградње наставка водоводне мреже, обезбедиле би се санитарне потребе за водом туристичких садржаја, преко прикључка максималне димензије Ф1“.

- Потребно је извршити проверу притиска у водоводној мрежи, на месту прикључења и на основу тога проценити да ли треба (или не) планирати уређај за повећање притиска.

- Шахт за смештај водомера (03/4“-01“), мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора дим. 1,00x1,00m. Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0m и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5m. У шахт уградити водомер(е) за санитарну воду у туристичком објекту.

- Од шахта за смештај водомера до постојећих и планираних објеката неопходно је изградити водоводни прикључак како би се објекти снабдели са санитарном водом.

- Потребе за техничком водом обезбедиће се из сопственог бунара.

- Евентуалну потребу за хидрантском мрежом, за гашење пожара, планирано је да се обезбеди на предметној локацији (постојећи бунар или резервоар и црпна станица).

### **КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА**

У насељу Доњи Петровци не постоји изграђена фекална канализациона мрежа.

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објеката планирано је зацевљеном мрежом до водонепропусне септичке јаме док се не стекну услови за повезивање на месну канализацију.

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

### **АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА**

Планирано је да се атмосферске воде са комплекса сведу у зелене површине комплекса.

## **ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА**

Техничке услове за прикључење на електро мрежу издало је ЕПС, ЕВ, Електродистрибуција Рума бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-308571 -24 од 02.09.2025.

Снабдевање електричном енергијом подручја насеља Доњи Петровци је реализовано из ТС 110/35/20 kV "Рума 1" опремљене са једним енергетским трансформатором инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 20 kV извода "Раскрсница".

Како се ради о постојећем потрошачу ел.енергије.снабдевање ел.енергијом вршиће се преко постојећег мерног уређаја.

Постојеће нисконапонске мреже на дрвеним стубовима су планиране за реконструкцију, односно потребно је изградити мреже на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима (задржали би се коридори).

Постојећа ВН (20kV) мрежа у централном делу насеља је изведена надземно.

Да би се омогућило стабилно снабдевање насеља електричном енергијом, а самим тим и локације која је предмет урбанистичког Плана потребно је урадити следеће:

За проширење грађевинског реона насеља Доњи Петровци је потребно у свим будућим улицама планирати коридор ширине бар 1,5 м за изградњу ел. енергетских водова (нисконапонских и мешовитих 20 и 0.4 kV) и локације за будуће трафо станице.

На предметном комплексу од разводног ормана који се налази на постојећем објекту планира се развод електро мреже до свих будућих објеката.

## **ГАСОВОД**

Техничке услове за прикључење на гасоводну мрежу издало је ЈП "ГАС РУМА" Рума ( бр. 20.67.1 од 16.06.2025 )

• ЈП „Гас-Рума“ поседује изведену дистрибутивну гасну мрежу у улици Ј. Б. Мује са које је могуће прикључење објеката који су у склопу рибњака.

• Да би се омогућило прикључење предметне локације на гасну мрежу планира се продужење дистрибутивне гасне мреже од улице Ј. Б. Мује до КП 990 и 991/1 КО Доњи Петровци.

### **6.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

У оквиру комплекса, све слободне, неангазоване површине по правилу се користе за озелењавање.

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и аухотоне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

За озелењавање површина унутар комплекса рибњака могуће је користити аутохтоне врсте дрвећа, за које је потврђено да се добро

адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Формирати више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака.

## **6.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

### **6.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

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 санитарским 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.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

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

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати одредбе Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, одлука УС, 14//16, 76/2018, -др закон, 95/2018 – др закон и 94/2024-др. закон) и друге прописе којима је регулисана ова област.

### **6.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА**

#### **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, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл.гласник РС, бр. 111/09, 20/2015) и друге прописима којима је регулисана ова област.

### **Услови заштите од поплава**

Простор обухваћен планом може бити угрожен од поплава подземним водама или од изливања воде из вештачке акумулације рибњака. Због тога се морају примењивати опште и посебне мере заштите.

### **Услови заштите од удара грома**

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

### **6.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ**

Услове заштите природе за потребе израде Плана детаљне регулације издао је Покрајински завод за заштиту природе бр. бр 03 020-2175/4 од 30.07.2025.

Према условима:

1. Планом предвидети мере заштите регионалног еколошког коридора „Канал Јарчина и Шелевренац“:
  - 1.1 У појасу до 500 m од регионалног еколошког коридора не планирати решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова;
  - 1.2 У појасу до 200 m од регионалног еколошког коридора:
    - Применити мере заштите коридора од утицаја светлости, буке и загађења;
    - Дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста;
  - 1.3. У појасу до 50 m од регионалног еколошког коридора:
    - Забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору;
    - Очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном оградања појаса уз обалу или применом типова оградње које омогућују кретање ситних животиња;
    - Обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката и то у складу са типом

вегетације коридора. Овај појас графички приказати у планској и пројектној документацији;

- Објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на мин. 20 m удаљености од границе коридора.

2. Планирање кровне површине мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне;

3. За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:

3.1. На предметном простору није дозвољено емитовање светлосних снопова усмерених према небу и светлосних снопова усмерених према еколошком коридору;

3.1. Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);

3.2. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;

3.3. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);

4. Планирати да се озелењавање врши у складу са циљевима очувања биодиверзитета подручја, уз поштовање следећих мера:

4.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;

4.2. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

4.3. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;

4.4. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);

4.5. Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

4.6. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*),

копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus 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.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

5. Уколико се планира ограда у зони обале еколошког коридора, обезбедити проходност за ситне дивље врсте (нпр. водоземци, гмизавци, ситни сисари). Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm;

6. Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја предметног простора јер се предметни простор налази у зони директног утицаја на еколошки коридор;

7. Отпад мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др. закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;

8. Очување квалитета земљишта на предметној локацији остварити планирањем и осталих мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);

9. Планирањем водоснабдевања обезбедити очување природних ресурса у складу са чланом 9. став 1 тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - други закон). Испоштовати обавезе везане за члан 97 Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон) који се између осталог односи на забрану угрожавања подземних вода;

10. Применити одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених комуналних и зауљених атмосферских отпадних вода у крајњи реципијент. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбео граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њиховодостизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

11. У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - други

закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“.

#### **6.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА**

Према условима Завода за заштиту споменика културе, бр. 403-07/253 од 18.06.2025 год.

Према условима

Подручје обухвата Плана се налази у атару Доњих Петроваца, источно од насеља, јужно од канала Јарчина, на катастарским парцелама број 990 и 991/4 К.О. Доњи Петровци. Планом је предвиђена изградња рибњака са пратећим туристичким садржајима (пратећи објекти, специјализовани угоститељски објекат, пратећа комунална инфраструктура), уређење саобраћајних и партерних површина, као и утврђивање мера и услова заштите животне средине.

На основу увида у документацију Завода, можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети, међутим у непосредној близини се налази археолошко налазиште одизузетног значаја Басијана, па се може претпоставити да на предметној локацији постоји могућност постојања некрополе овог насеља, стога се утврђују посебни услови и мере заштите.

#### **УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

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

- 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. став 1. Закона о културним добрима;

- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

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

- обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

## **6.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

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

### **Енергетска ефикасност изградње и уређења простора** постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираним земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива );
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије - сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.
- подизањем зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- комплекс осветлити штедљивим светилкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

### **Енергетска ефикасности изградње објеката** обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач зграда (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстанци, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (поставка сијалица и светилки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

## **7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **7.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА**

Планирани комплекс се састоји од 2 катастарске парцеле : 990 на којој је изграђен рибњак и 991/4, парцела на којој су изграђени објекти који су предмет легализације и на којој се планирају остали садржаји туристичког комплекса.

Да би се обезбедио приступ планираном комплексу ( односно излаз на јавну површину) планирана је препарцелација к.п. 991/1 и издвајање парцеле за јавно земљиште. Координате парцеле дате су у текстуалном делу овог Плана.

Планом је предвиђено обједињавање катастарских парцела број. 990 и 991/1 у јединствену парцелу на којој ће се налазити целокупан комплекс рибњака и престављаће једну грађевинску парцелу.

### **7.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛИ**

На комплексу је могућа изградња објеката предвиђених овим Планом детаљне регулације, односно наменских објеката у функцији туризма и рекреације на води и уз воду.

У оквиру комплекса могу се градити :

1. рибњак за узгој рибе и за спортски риболов;
2. ресторан, кафана, кафе са пратећим спортско-рекреативним садржајем;
3. објекти за одржавање рибњака;
4. бунгалови за привремени боравак пецароша;
5. мини зоо врт и слични садржаји;
6. паркинг простор за аутомобиле запослених и посетиоце;
7. сва неопходна инфраструктура.

### **8. 7.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ НЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛИ**

Забрањена је изградња и реконструкција објекта у којем би се обављале делатности које могу да угрозе околне објекте и животну средину буком, вибрацијама, гасовима, мирисима, отпадним водама, и другим штетним дејствима, као и објекти који се по архитектонско грађевинском склопу не уклапају у окружење.

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

- Предња грађевинска линија, према Улици Јанковић Бранка Мује је на 5 m од регулационе линије;
- У зони између регулационе и грађевинске линије могуће је поставити портирнице или рекламне елементе ;
- Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5 m од суседа, осим на делу где је већ изграђена вештачка акумулација – рибњак.

Грађевинске линије су приказане у графичком прилогу бр.4 Саобраћај регулација.

### **7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

С обзиром на предвиђену делатност, туристички садржаји, на парцели највећи индекси заузетости и изграђености су:

- Степен заузетости је 20%,
- Индекс изграђености је 1.

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

У оквиру комплекса предвиђена спратност је:

- ресторан, кафана, кафе - П+1+пк .
- помоћни објекти - П+0.
- дозвољена је изградња подрумске етаже уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### **7.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА**

Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 1/2 висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења. Могуће је градити и објекте један уз други уколико заједно представљају једну целину.

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

Поред напред наведених објеката објеката, на комплексу се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних,

- пратећи (помоћни) објекти су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, ограде и сл.,

Помоћни објекти се лоцирају унутар комплекса, али могу бити лоцирани и уз главни објекат. Помоћни објекти се могу градити од скромнијих грађевинских материјала, али да задовоље све прописе и нормативе за ову врсту објеката.

### **7.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА**

Тренутно на суседним парцелама нема изграђених објеката.

Уколико их буде, морају се примењивати следеће мере заштите :

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти (у статичком смислу и по питању намена ),
- стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима,
- морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта,
- пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту,
- површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,
- грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" 22/2015).

### **7.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (монтажни објекат).

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, треба да допринесу успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу амбијенталне вредности окружења у ком се грађевинска парцела налази.

За кровне површине препоручује се коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-45°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова (препоручује се цреп).

Може се дозволити и раван кров ради формирања кровних тераса и башти (зелени кровови).

Спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели .

Објекте градити од квалитетних, савремених материјала, са циљем постизања већег разреда у смислу енергетске ефикасности.

При реконструкцији користити искључиво природне материјале (дрво, камен, шиндра).

Приликом пројектовања придржавати се важећих прописа и норматива за пројектовање ове врсте објеката и прописа за стабилност објеката.

### **7.10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ОКВИРУ ЗОНЕ ЗОО ВРТА**

Изградња објеката у оквиру мини зоо врта изводиће се у складу са Правилником о условима које треба да испуњава зоолошки врт, односно мини зоолошки врт и елементима за одређивање мини зоолошког врта („Службени гласник РС”, број 75/10).

Према Правилнику :

- Животиње могу да се излажу у зоолошком врту, односно мини зоолошком врту, ако:

- 1) се држе и са њима се поступа у складу са најновијим научним сазнањима о биологији врста и начину њиховог држања;

- 2) су смештене у одговарајуће социјално компатибилне групе, у случају животиња које у природи живе у групама;

- 3) је простор у коме се животиње излажу уређен тако да одражава природно станиште животиња, како би се подстакло развој свести посетилаца о потреби очувања животињских станишта и добробити животиња.

Изузетно од става 1. тачка 2) овог члана, ако се у групи појави агресивност агресивне животиње могу да се држе, односно излажу одвојено од осталих животиња, ради заштите добробити групе и те јединке.

- Зоолошки врт, односно мини зоолошки врт мора да има простор и опрему за држање и репродукцију животиња у заточеништву који одговарају потребама сваке животињске врсте и који је изграђен и конструисан тако да се животињама обезбеде оптимални услови смештаја, добро здравствено стање и добробит животиња.

- Зоолошки врт, односно мини зоолошки врт мора да буде смештен на простору који својом величином одговара потребама смештаја планираног броја и врсте животиња, односно мора да одговара капацитету, броју и величини саграђених објеката у њему, да би се обезбедила њихова функционална повезаност и довољна међусобна удаљеност, а у складу са прописима којима се уређује просторно планирање и заштита животне средине.

- Зоолошки врт, односно мини зоолошки врт мора да буде ограђен чврстом оградом, која је под контролом, и мора да има улаз који је под сталном контролом и надзором, како би се спречио неконтролисани улазак људи и животиња.

- Зоолошки врт, односно мини зоолошки врт мора да има смештајни простор који одговара свакој врсти и категорији животиња и који је довољне величине, како би се:

- 1) животињи омогућило да се слободно креће, легне, устане и протегне, узимајући у обзир прираст, односно раст и развој животиње;

- 2) ономогућило да поједине животиње доминирају над другим животињама у стаду или групама;

- 3) избегао ризик од упорних и нерешивих сукоба између стада или група животиња или између различитих врста животиња, ако се оне држе мешовито;

- 4) спречило оптерећење физичке носивости смештајног простора;

- 5) спречио развој паразита и других патогена. За gravidне животиње и женке са леглом мора да буде обезбеђен одвојени смештајни простор, како би се спречио непотребан стрес и патња животиња.

- Смештајни простор, као и баријере и ограде смештајног простора морају да буду израђени и конструисани са глатким површинама, без испупчења и оштрих ивица и морају да се на одговарајући начин одржавају, како би се спречило повређивање животиња.

- Ако је смештајни простор отворен, морају да се обезбеде заклони и склоништа за животиње, како би се животиње које се у њему држе заштитиле од лоших временских услова и директне сунчеве светлости.

- Смештајни простор мора да буде прилагођен и обогаћен тако да опонаша природно станиште животиња и задовољи биолошке потребе сваке појединачне врсте животиња.

- Смештајни простор мора да буде опремљен простирком, гнездима, јазбинама, седалицама, вегетацијом и базенима у складу са потребама сваке врсте животиња, у циљу обогаћивања животног простора и испољавања природног понашања животиња.

- Материјали од којег су изграђени објекти у зоолошком врту, односно мини зоолошком врту морају да буду такви да се лако чисте, перу и дезинфикују и не садрже штетне материје које могу угрозити здравље животиња.

- Све објекте мини зоо врта опремити неопходном инфраструктуром .

## **7.11. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

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

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или

средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објеката и затрпавања људи.

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

### **7.12. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП КОМПЛЕКСУ И ПАРКИРАЊЕ**

Приступ планираним објектима на к.п. број 990 и 991/4 к.о. Доњи Петровци, са јавне саобраћајне површине, планиран је из улице Јанковић Бранка Мује, на катастарској парцели 1476/1.

На улазу у комплекс планирана је изградња паркинга за путничка возила. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.50 m, а дужина 5.0m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво.

Паркирање обезбедити унутар парцеле уз следеће нормативе: угоститељски објекат - 1 ПМ на користан простор за 8 столица;

### **7.13. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА**

На постојећим објектима који су предмет легализације могуће је изводити радове на реконструкцији, адаптацији и санацији објеката у циљу прилагођавања објеката новопланираној намени.

### **7.14. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ**

Комплекс је могуће оградити дрвеном оградом - плот са жичаним пољима или слично, у складу са наменом и природним окружењем.

Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се пошумљавањем и пејзажним уређењем у складу са жељом власника у складу са наменом локације.

При озелењавању избегавати инвазивне (агресивне алохтоне) врсте, као и врсте које су детерминисане као алергене (тополе и сл.);

Редовним одржавањем партерног зеленила и слободних површина, сузбијати и контролисати алергене и инвазивне врсте, а нарочито амброзију.

### **7.15. ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА**

Депоновање смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеном пункту у комплексу.

Евакуација комуналног отпада врши надлежно комунално предузеће.

### **7.16. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ**

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

### **8. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Не предвиђа се израда урбанистички пројеката архитектонске разраде.

### **9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијских услова, као и легализација постојећих објеката.

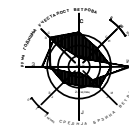
Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације за формирање комплекса - јединствене парцеле према планираној намени;
- Пројектом парцелације за одвајање јавне површине приступног пута;
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката инфраструктуре и објеката планиране намене. Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

Усвајањем Плана Детаљне регулације предметно земљиште добија статус грађевинског земљишта ван грађевинског подручја.

Усвајањем Плана детаљне регулације стичу се услови за промену културе у катастру непокретности као и решавању имовинско – правних односа.

# ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА ДО 2025. ГОДИНЕ



## НАМЕНА ПРОСТОРА

- ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
  - ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ СРП "ОБЕДСКА БАРА"
  - ОСТАЛЕ ШУМЕ И ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ
- ПОЉОПРИВРНО ЗЕМЉИШТЕ
  - ВОЊАЦИ И ВИНОГРАДИ-ПЛАНТАЖЕ
  - БОЉСКО ВИНОГРАДСКЕ ЗОНЕ
  - ЛИВАДЕ И ПИШЊАЦИ
  - ТРСТИЦИ, МОЧВАРЕ, БАРЕ
  - ОСТАЛО ПОЉОПРИВНО ЗЕМЉИШТЕ
- ВОДНО-ЗЕМЉИШТЕ
  - РЕКА САВА
  - МИКРОКОМУНИЦИЈЕ
  - ПОТОЦИ И КАНАЛИ
  - ДУБОСЕ БАРЕ
- ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
  - ГРАЂЕВИНСКИ РЕОНИ НАСЕЉА
  - ВИКАЛНЕ ЗОНЕ
  - РАДНЕ ЗОНЕ ИЗВАН НАСЕЉА

## ОСНОВНИ САОБРАЋАЈНИ ПРАВЦИ

- ПУТНА МРЕЖА
  - ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА - АУТОПУТ Е-70(А-3)
  - ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА
  - ВАЖНИИ ОПШТИНСКИ ПУТ
  - ПЛАНИРАНИ ДРЖАВНИ ПУТ I РЕДА
- ЖЕЛЕЗНИЧКА МРЕЖА
  - ДВОКОЛОСНА МЕЂУНАРОДНА ПРУГА
  - ДИКОЛОСНА ПРУГА
  - ПЛАНИРАНЕ ЈЕДНОКОЛОСНЕ 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 ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕНЕ ГРАЂЕ

- ГРАНИЦА ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ОБУВАТЕНОГ ПЛАНОМ

## СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

НАРУЧИЛАЦ ПЛАНА :  
ОПШТИНА РУМА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :  
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И РЕЈИС

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

САРАДНИЦИ:  
Билана Милутиновић, дипл. инж. арх.  
Петар Ђуринић, дипл. инж. ел.  
Драган Филиповић, дипл. инж. грађ.  
Милка Павловић, дипл. инж. пејз. арх.  
Тана Ковачевић, дипл. инж. арх.  
Јован Цвјетић, струк. инж. геод.  
Драган Симић, струк. инж. геод.  
Валерија Пејаковић, помоћ. геод.



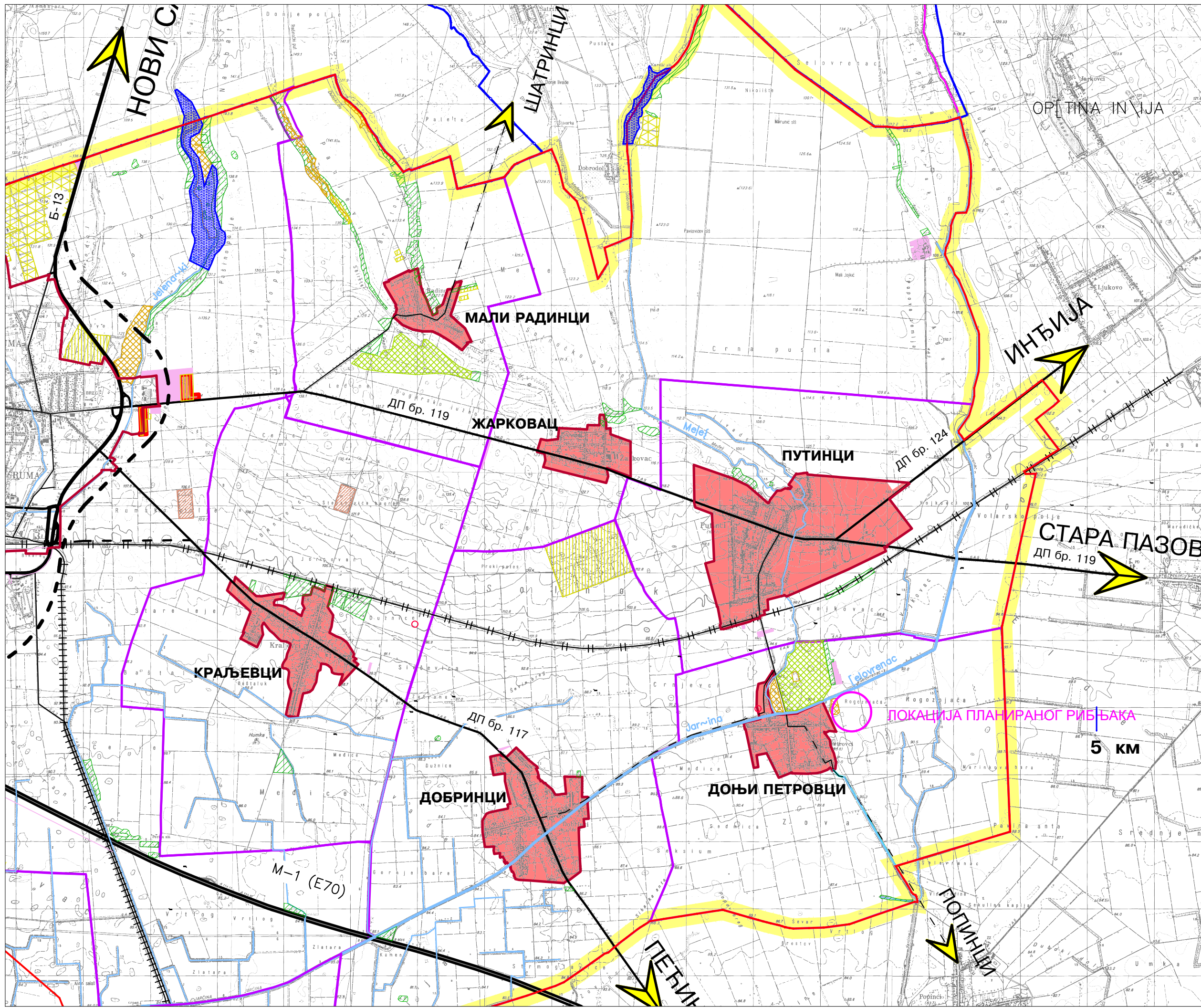
РЕФЕРАЛНА КАРТА број  
НАМЕНА ПРОСТОРА

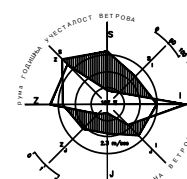
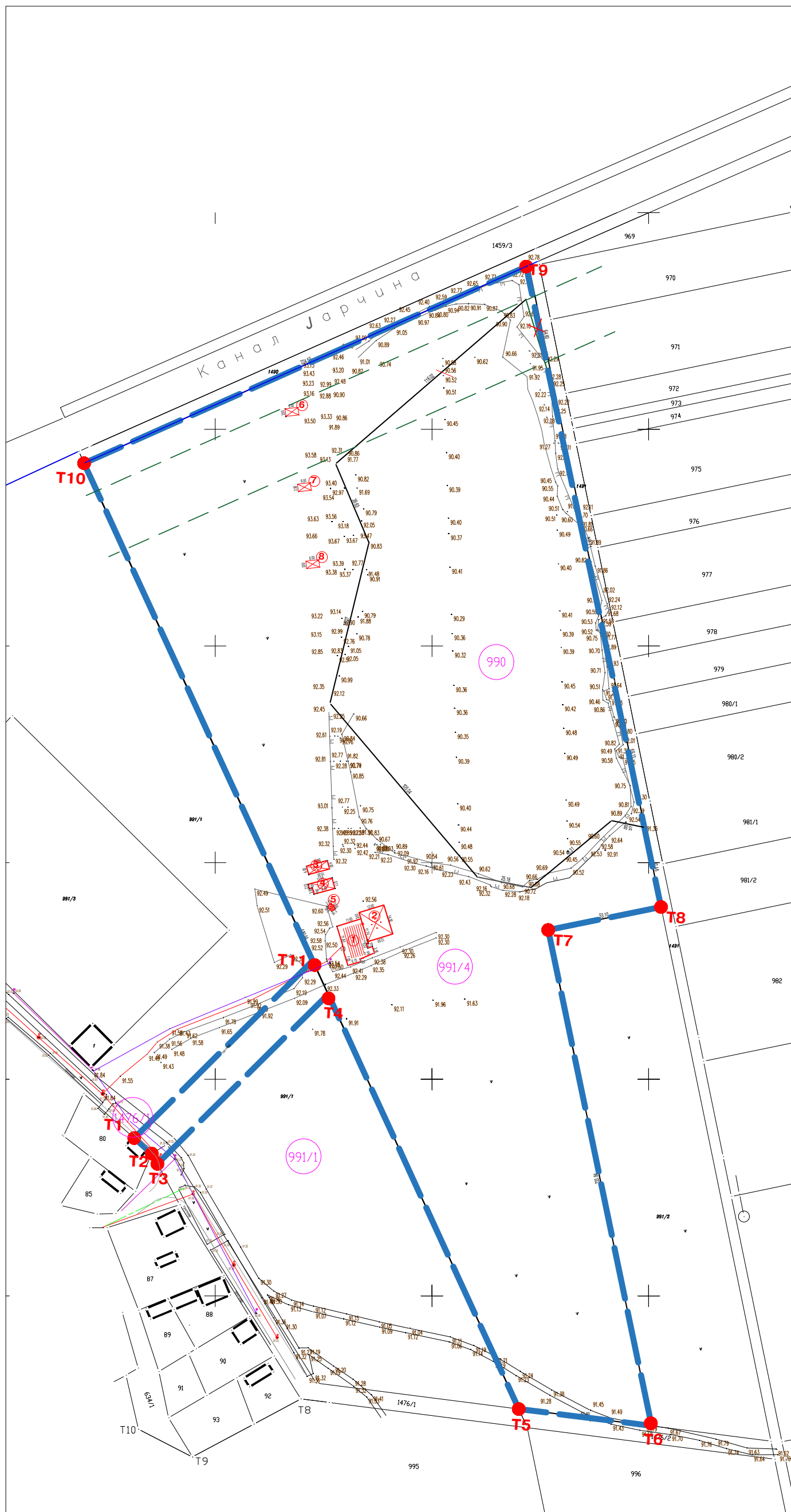
РУМА 2014.      РАЗМЕРА - 1 : 50.000

## ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ  
САДРЖАЈИМА" НА К.П. 990 и 991/4  
К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА





ЛЕГЕНДА

— — — — — ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

— ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

990, 991/4 ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ

92.30 ПОСТОЈЕЋЕ КОТЕ ТЕРЕНА

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ:

1. Ресторан
2. Ресторан - сала за спортско рекреативне активности
3. Надстрешница
4. Надстрешница
5. Портирница
- 6, 7, 8. бунгалови

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

— електро мрежа

— тт мрежа

— водовод

— гас

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
 "РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ  
 САДРЖАЈИМА" НА К.П. 990 и 991/4  
 К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

ЛИСТ

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Р 1: 2000

2

1	7420062.65	4980772.82
2	7420070.75	4980765.69
3	7420073.36	4980760.91
4	7420152.10	4980839.22
5	7420239.50	4980648.90
6	7420301.16	4980640.01
7	7420253.63	4980868.89
8	7420305.66	4980879.50
9	7420244.72	4981175.19
10	7420039.53	4981084.37
11	7420144.99	4980854.71

ИНВЕСТИТОР:  
 "AVIS-GAS" ДОО ВОГАЊ

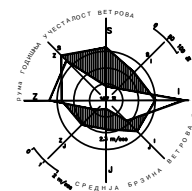
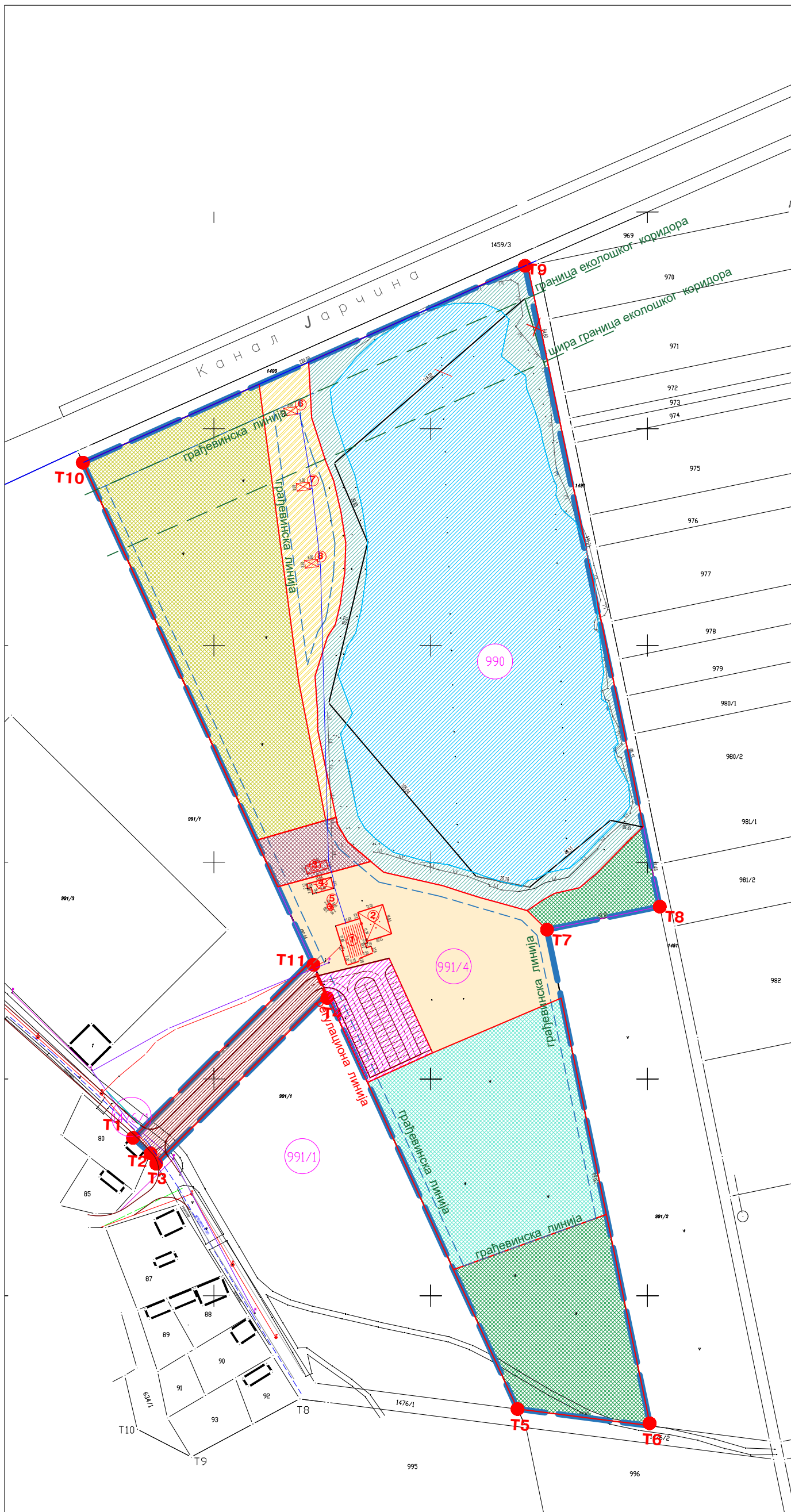
носилац израде:

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

Рума, октобар 2025.



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- 990, 991/4 ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ

- УРЕЂЕНО КОРИТО РИБЊАКА
- ПРИОБАЉЕ РИБЊАКА
- ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
- ЗОНА ЗА ОДРЖАВАЊЕ РИБЊАКА
- СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА
- ЗОНА ПРИВРЕМЕНИХ ОБЈЕКТА ( БУНГАЛОВА)
- ЗОО ВРТ И ЗЕЛЕНИЛО
- ПАРКИНГ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, ПУТ, УЛИЦА

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
 "РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ  
 САДРЖАЈИМА" НА К.П. 990 И 991/4  
 К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

ЛИСТ

НАМЕНА ПОВРШИНА

Р 1: 2000

3

ИНВЕСТИТОР:  
 "AVIS-GAS" ДОО ВОГАЊ

носилац израде:

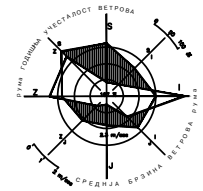
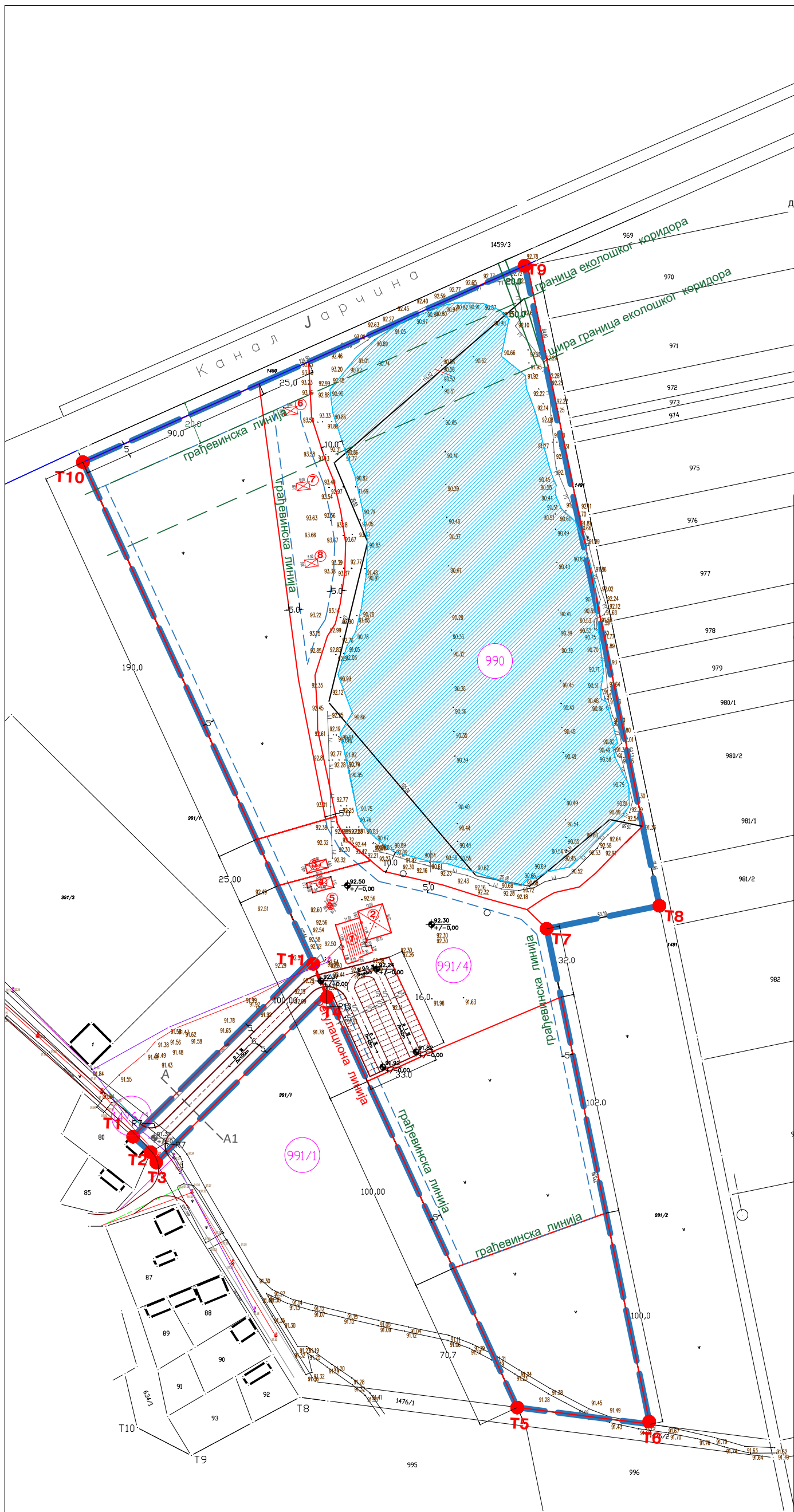
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

Рума, октобар 2025.

1	7420062.65	4980772.82
2	7420070.75	4980765.69
3	7420073.36	4980760.91
4	7420152.10	4980839.22
5	7420239.50	4980648.90
6	7420301.16	4980640.01
7	7420253.63	4980868.89
8	7420305.66	4980879.50
9	7420244.72	4981175.19
10	7420039.53	4981084.37
11	7420144.99	4980854.71



ЛЕГЕНДА

- — — — — ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- 6857/3 ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- 90.39 ПОСТОЈЕЋЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- - - - - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- - - - - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- — — — — ГРАНИЦЕ ПЛАНИРАНИХ ЗОНА
- $\oplus \frac{100.42}{+/-0.00}$  планиране коте саобраћајница
- $\frac{p \ 1 \ \%}{L=100m}$  падови саобраћајница

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
 "РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ  
 САДРЖАЈИМА" НА К.П. 990 и 991/4  
 К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

ЛИСТ

САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА

4

Р 1: 2000

ИНВЕСТИТОР:  
 "AVIS-GAS" ДОО ВОГАЊ

носилац израде:

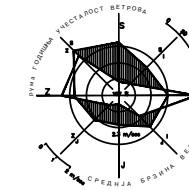
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

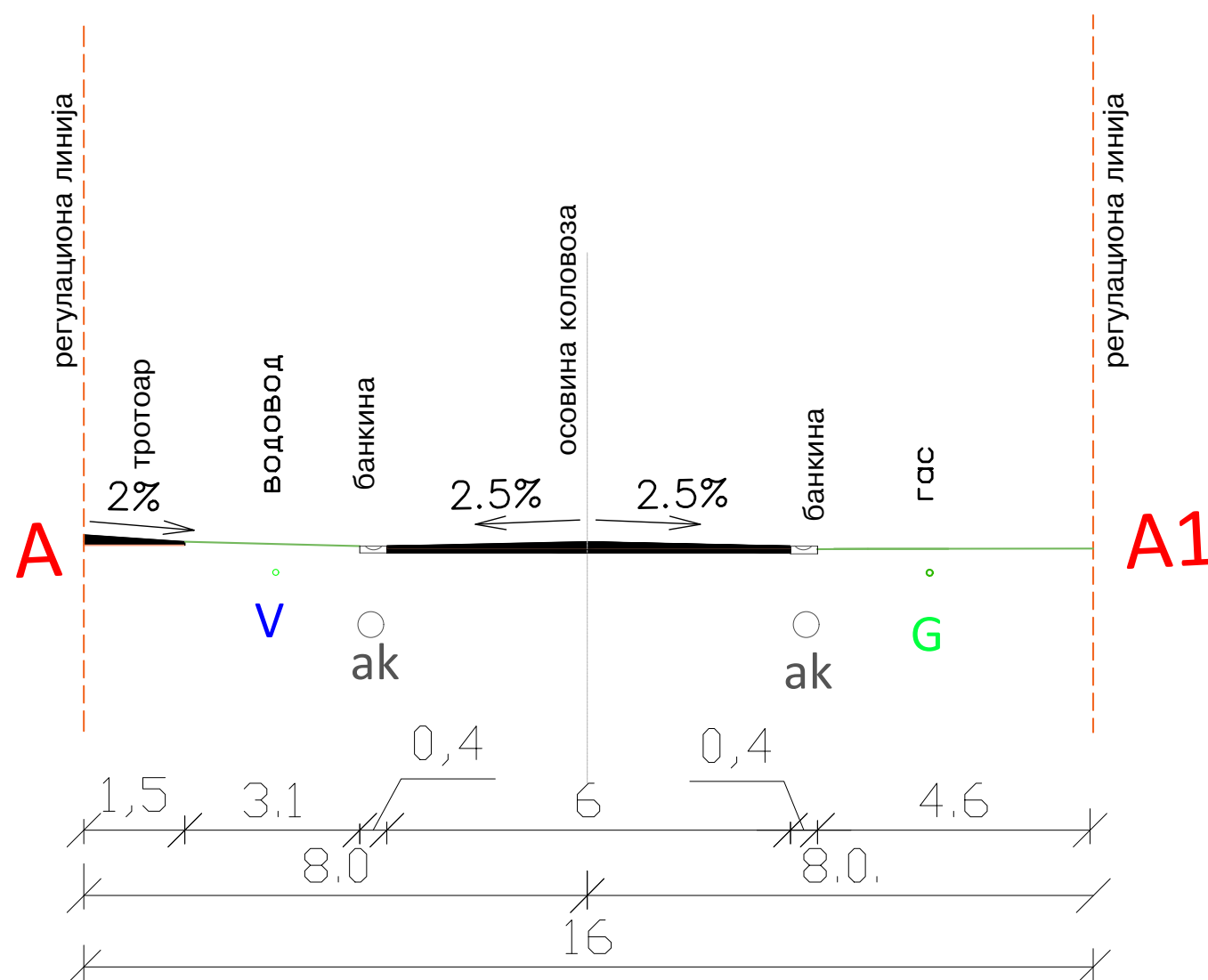
Рума, октобар 2025.

1	7420062.65	4980772.82
2	7420070.75	4980765.69
3	7420073.36	4980760.91
4	7420152.10	4980839.22
5	7420239.50	4980648.90
6	7420301.16	4980640.01
7	7420253.63	4980868.89
8	7420305.66	4980879.50
9	7420244.72	4981175.19
10	7420039.53	4981084.37
11	7420144.99	4980854.71



ЛЕГЕНДА

## ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ ПРИСТУПНОГ ПУТА А - А1



ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ  
САДРЖАЈИМА" НА К.П. 990 и 991/4  
К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

ЛИСТ

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ УЛИЦА

Р 1: 100

4a

ИНВЕСТИТОР:  
"AVIS-GAS" ДОО ВОГАЊ

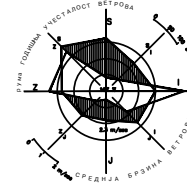
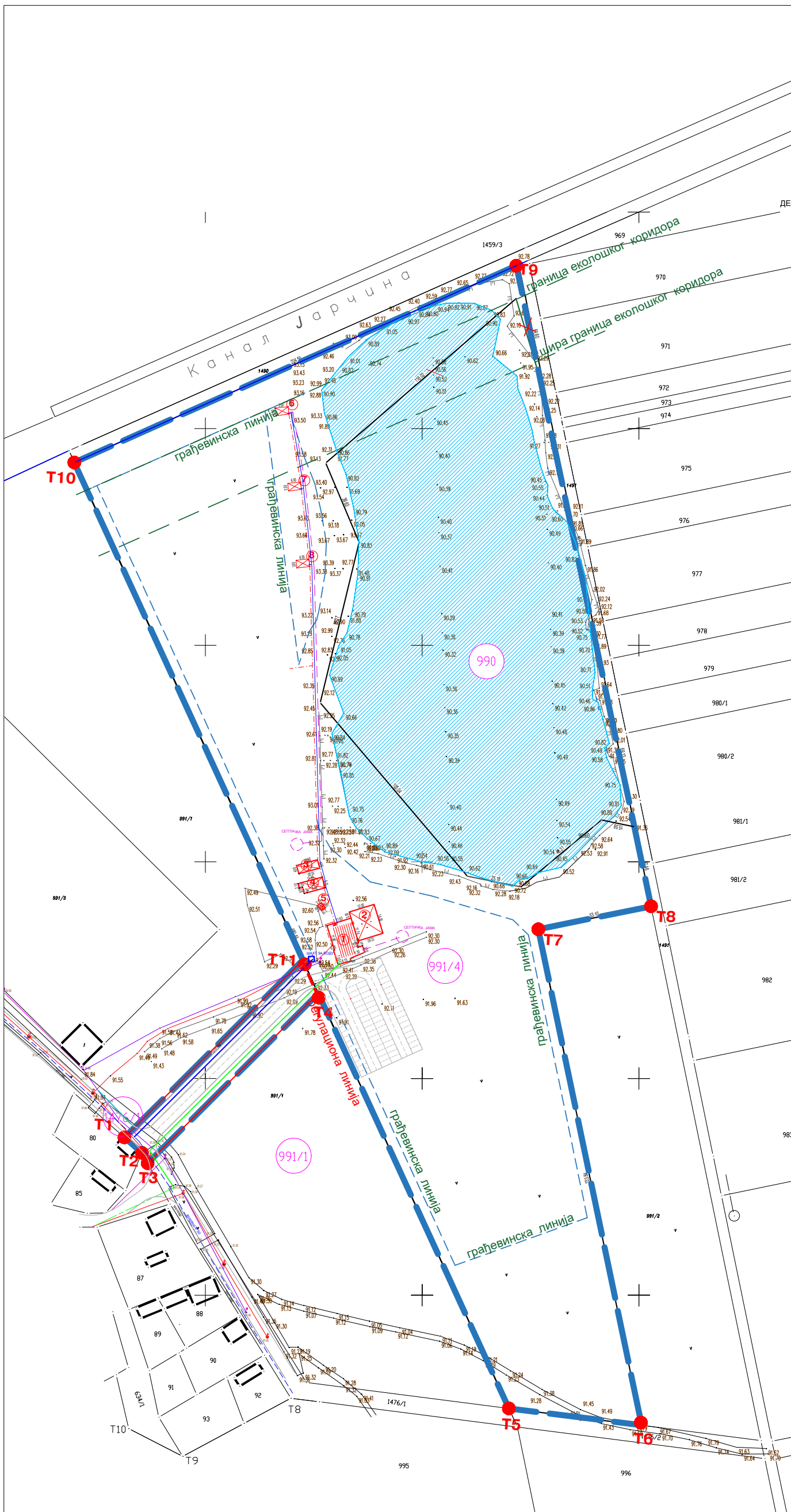
носилац израде:

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

Рума, октобар 2025.



### ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- 990, 991/4 ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- 92.30 ПОСТОЈЕЋЕ КОТЕ ТЕРЕНА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

### ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

- ВОДОВОД
- ГАС
- НАДЗЕМНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- НАДЗЕМНА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА

### ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ВОДОВОД
- ГАС
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА - РАЗВОД У КОМПЛЕКСУ
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

### ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
 "РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ  
 САДРЖАЈИМА" НА К.П. 990 И 991/4  
 К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

ЛИСТ

### ИНФРАСТРУКТУРА - синхрон план

5

Р 1: 2000

ИНВЕСТИТОР:  
 "AVIS-GAS" ДОО ВОГАЊ

носилац израде:

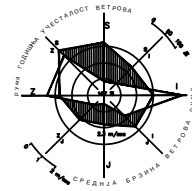
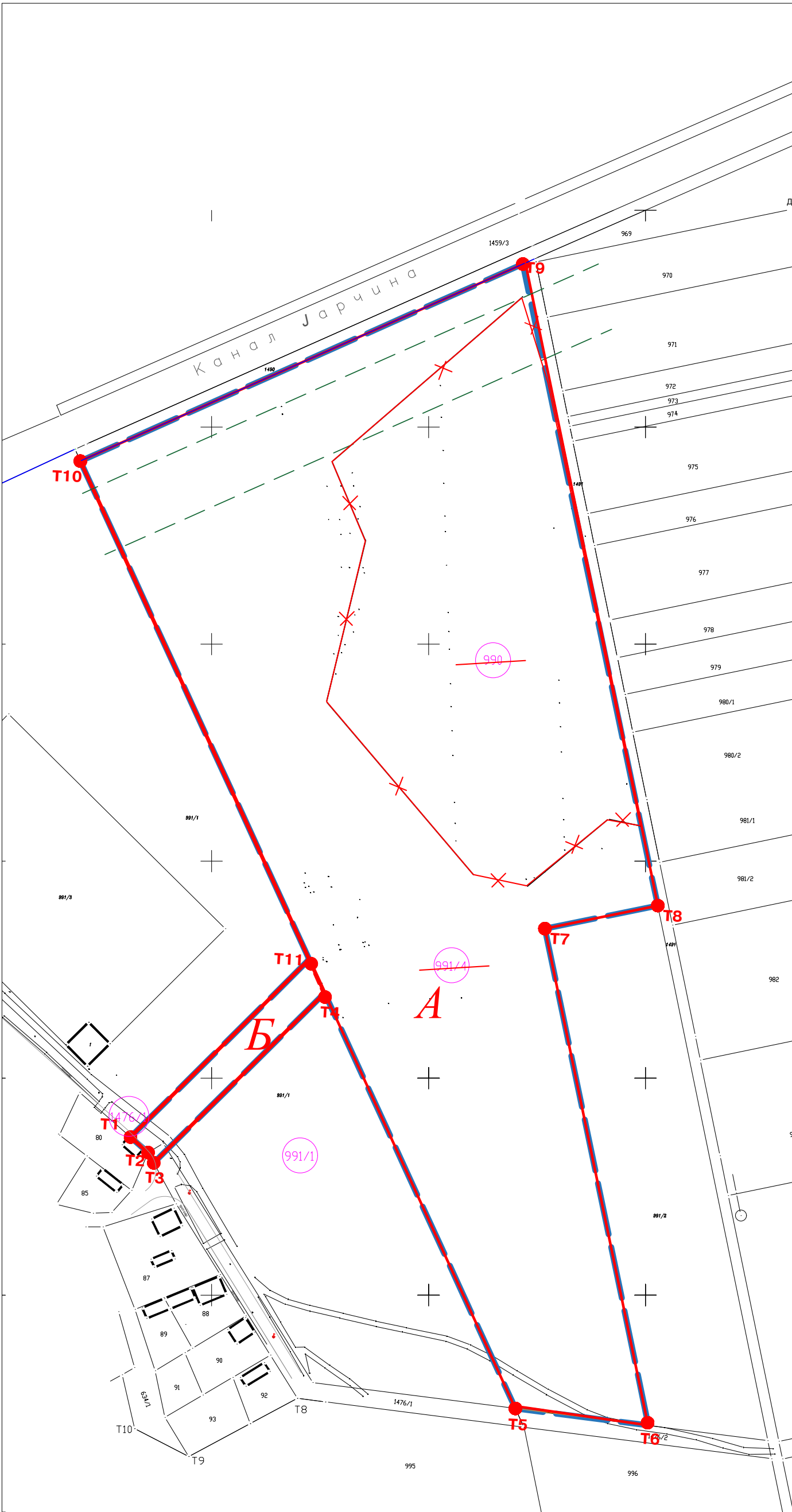
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

Рума, октобар 2025.

1	7420062.65	4980772.82
2	7420070.75	4980765.69
3	7420073.36	4980760.91
4	7420152.10	4980839.22
5	7420239.50	4980648.90
6	7420301.16	4980640.01
7	7420253.63	4980868.89
8	7420305.66	4980879.50
9	7420244.72	4981175.19
10	7420039.53	4981084.37
11	7420144.99	4980854.71



ЛЕГЕНДА

- — — ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ

ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

- НОВА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
- А и Б НОВОФОРМИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ
- ПАРЦЕЛЕ ОБУХВАЋЕНЕ ПЛАНОМ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- × ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
 "РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ  
 САДРЖАЈИМА" НА К.П. 990 и 991/4  
 К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

ЛИСТ

ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА И  
 ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

6

Р 1: 2000

ИНВЕСТИТОР:  
 "AVIS-GAS" ДОО ВОГАЊ

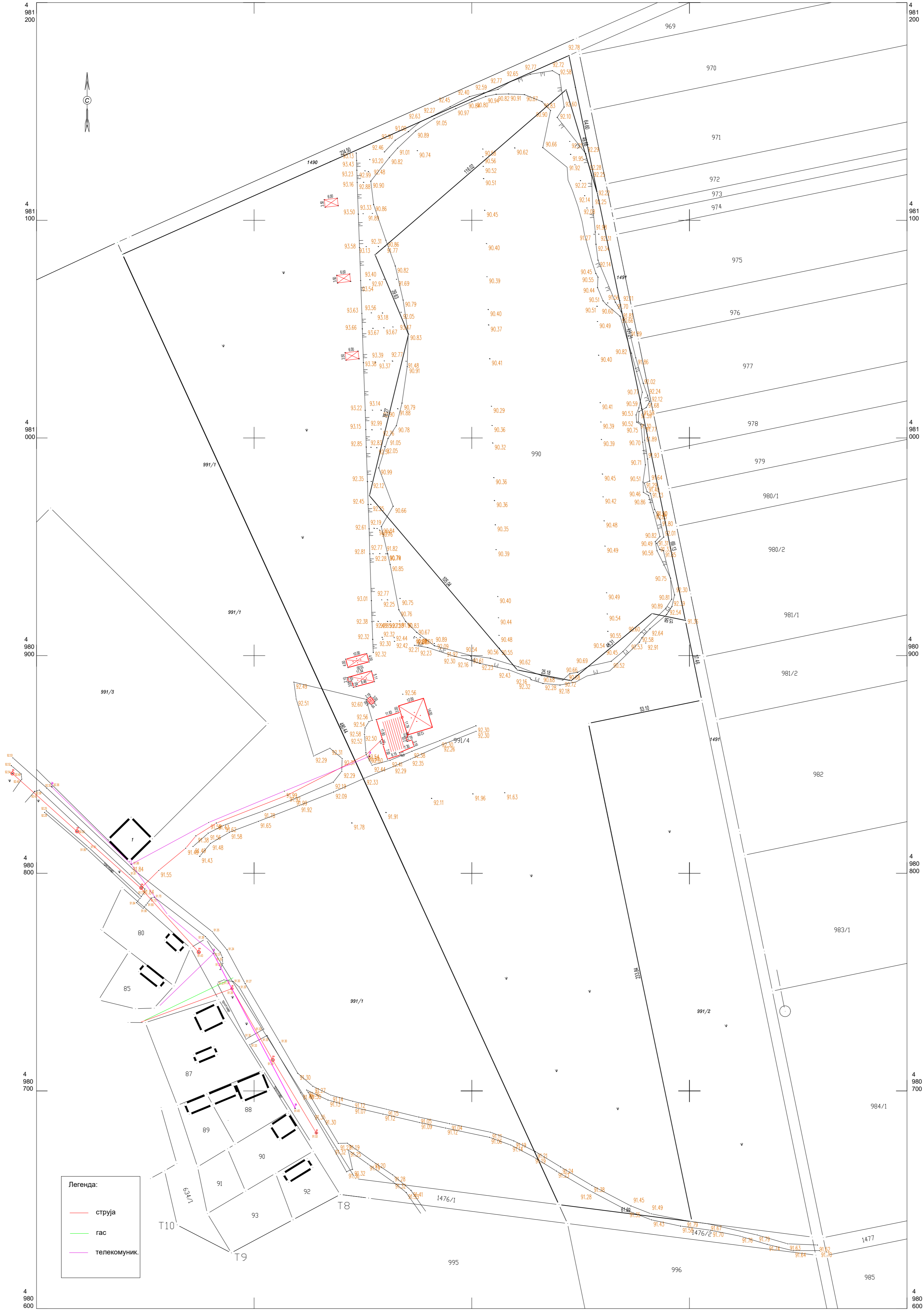
носилац израде:  
**ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
 МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

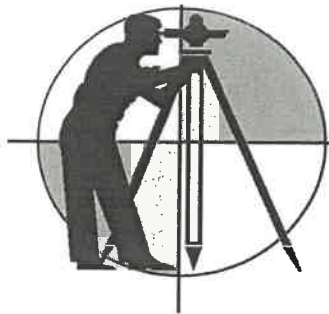
Рума, октобар 2025.

1	7420062.65	4980772.82
2	7420070.75	4980765.69
3	7420073.36	4980760.91
4	7420152.10	4980839.22
5	7420239.50	4980648.90
6	7420301.16	4980640.01
7	7420253.63	4980868.89
8	7420305.66	4980879.50
9	7420244.72	4981175.19
10	7420039.53	4981084.37
11	7420144.99	4980854.71





**ГЕОДЕТСКИ БИРО "РУМА"**



Рума, Кудошка 31, п.ј. ЈНА бр. 150  
Тел.Факс 022/475-134  
Моб. **064/211-45-97** , **064/203-53-58**  
**ОТП Банка А.Д. РУМА**  
Жиро рачун бр. **325-9500700194060-15**  
ПИБ 101916757  
Шифра делатности:74204  
Матични број: 55541876  
e-mail : [geodetskibiroruma@yahoo.com](mailto:geodetskibiroruma@yahoo.com)

## ПОТВРДА

Да су издати изводи Листова непокретности прибављени из службене евиденције Републичког геодетског завода путем сервисне магистрале органа у складу са чланом 3. и 4. Уредбе о условима издавања извода из листова непокретности и листова водова који се налазе у геодетском катастарском информационом систему, од стране **јавних бележника и геодетских организација** ( Службени гласник РС бр. 91/2020) и има исту важност као да га је издао Републички геодетски завод Србије.

Дана 27.05.2025.



Овлашћено лице:



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 07:48:02

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	c13fd201-1294-42c3-9ad0-c359eb43d76b
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	802999
Катастарска општина:	ДОЊИ ПЕТРОВЦИ
Датум ажурности:	26.05.2025. 14:09
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛЕДИНЕ
Број парцеле:	990
Површина m <sup>2</sup> :	24475
Број извода (*):	811

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	РОВ
Површина m <sup>2</sup> :	24475

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Адреса:	РУМА, М.ТИТА 220
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Назив:	СЕЛО ДОЊИ ПЕТРОВЦИ
Адреса:	ДОЊИ ПЕТРОВЦИ,
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде**

се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем



katastar.rgz.gov.rs/eKatastar | 27.05.2025. 07:48:15

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	ea3c6e1d-ddca-4fd9-b7a7-2e3bf61f10ba
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	802999
Катастарска општина:	ДОЊИ ПЕТРОВЦИ
Датум ажурности:	26.05.2025. 14:09
Служба:	РУМА
Извор податка:	РУМА, ЈЕ

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛЕДИНЕ
Број парцеле:	991/4
Површина m <sup>2</sup> :	47392
Број извода (*):	678

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ПАШЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	47392

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Адреса:	БЕОГРАД,
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ДРЖАВНА РС
Удео:	1/1
Назив:	СЕЛО ДОЊИ ПЕТРОВЦИ
Адреса:	ДОЊИ ПЕТРОВЦИ,
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Напомена (терет парцела)

\*\*\* Нема напомене \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.

**НАПОМЕНА: Сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама и члану 6. Уредбе о условима издавања извода из листа непокретности и листа вода из ГКИС-а, без накнаде**

се издаје извод из листа непокретности: органима, организацијама и институцијама Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, организацијама обавезног социјалног осигурања, установама основаних од стране Републике Србије, аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе, Црквама и верским заједницама, Црвеном крсту Србије, дипломатско-конзуларним представништвима страних држава, под условом узајамности, јавним бележницима, геодетским организацијама и привредним друштвима и предузетницима уписаним у Регистар посредника у промету и закупу непокретности, и исти се дигитално преузимају преко сервисне магистрале државних органа и електронских сервиса РГЗ-а.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 14.10.2025. 8:52:30

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	5feb8ed4-09f5-42e8-a206-60402988aa3b
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	802999
Катастарска општина:	ДОЊИ ПЕТРОВЦИ
Датум ажурности:	13.10.2025. 14:33
Служба:	РУМА

### 1. Подаци о парцели - А лист

Потес / Улица:	ЛЕДИНЕ
Број парцеле:	991/1
Површина m <sup>2</sup> :	57575
Број извода (*):	811

### Подаци о делу парцеле

Број дела:	1
Врста земљишта:	ЗЕМЉИШТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ
Култура:	ПАШЊАК 1. КЛАСЕ
Површина m <sup>2</sup> :	57575

### Имаоци права на парцели - Б лист

Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>НЕ (више информација)</b>
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
Назив:	СЕЛО ДОЊИ ПЕТРОВЦИ
Лице уписано са матичним бројем:	<b>НЕ (више информација)</b>
Врста права:	ПРАВО КОРИШЋЕЊА
Облик својине:	
Удео:	1/1

### Терети на парцели - Г лист

\*\*\* Нема терета \*\*\*

### Забележба парцеле

\*\*\* Нема забележбе \*\*\*

\* Ранији број листа непокретности.



Република Србија  
Републички геодетски завод  
Геодетско-катастарски информациони систем

katastar.rgz.gov.rs/eKatastarPublic | 14.10.2025. 8:54:28

## ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	bc22de42-f18f-4879-8fad-2e08897fcb2e
Матични број општине:	80357
Општина:	РУМА
Матични број катастарске општине:	802999
Катастарска општина:	ДОЊИ ПЕТРОВЦИ
Датум ажурности:	13.10.2025. 14:33
Служба:	РУМА
<b>1. Подаци о парцели - А лист</b>	
Потес / Улица:	СЕЛО
Број парцеле:	1476/2
Површина m <sup>2</sup> :	936
Број извода (*):	222
<b>Подаци о делу парцеле</b>	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЗЕМЉИШТЕ ПОД ЗГРАДОМ И ДРУГИМ ОБЈЕКТОМ
Површина m <sup>2</sup> :	936
<b>Имаоци права на парцели - Б лист</b>	
Назив:	ОПШТИНА РУМА
Лице уписано са матичним бројем:	<b>НЕ</b> ( <a href="#">више информација</a> )
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ЈАВНА СВОЈИНА
Удео:	1/1
<b>Терети на парцели - Г лист</b>	
*** Нема терета ***	
<b>Забележба парцеле</b>	
*** Нема забележбе ***	
<b>2. Подаци о зградама и другим грађевинским објектима - В1 лист</b>	
Број објекта:	1
Назив улице:	СЕЛО
Кућни број:	
Кућни подброј:	
Површина m <sup>2</sup> :	936
Корисна површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Грађевинска површина m <sup>2</sup> :	ПОВРШИНА НИЈЕ ЕВИДЕНТИРАНА
Начин коришћења и назив објекта:	НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ
Правни статус објекта:	ОБЈЕКАТ ПРЕУЗЕТ ИЗ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ
Број етажа под земљом:	
Број етажа приземље:	
Број етажа над земљом:	

Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија  
07.30 Број 217-8526/25  
Дана 21.10.2025. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП 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 ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА Рума, ул. 27. Октобра бр. 7а, број: 546/2025 од 11.06.2025. године у поступку израде Плана детаљне регулације за рибњак са пратећим туристичким садржајима на кат. парц. бр. 990 и 991/4 к.о. Доњи Петровци, издаје:

### УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за рибњак са пратећим туристичким садржајима на кат. парц. бр. 990 и 991/4 к.о. Доњи Петровци, наручилац „АВИС – ГАС“ доо Вогањ, ул. Шашиначка бр. 43.

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 и 81/09-исправка, 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС и 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 17.340,00 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, 59/24, 63/24, 94/24 и 55/25).

/ТН/

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



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-852/ 2 -25

Датум:

КБЛ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА

Број

22 AUG 2025

РУМА 100 год.

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27. Октобра 7а

РУМА

**Предмет:** Одговор на захтев за издавање услова за потребе израде Плана детаљне регулације за Рибњак са пратећим туристичким садржајима на катастарским парцелама 990 и 991/4 катастарска општина Доњи Петровци

Поводом вашег захтева број 546-1/2025 од 11.07.2025. године и измене захтева број 546-1/2025 од 23.07.2025. године за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за Рибњак са пратећим туристичким садржајима на катастарским парцелама 990 и 991/4 катастарска општина Доњи Петровци, који је примљен 16.07.2025. године и заведен под бројем II-852/1-25, измењен захтев је примљен 18.08.2025. године и заведен под бројем II-852/2-25, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 -др. закон) за израду Плана детаљне регулације, не издају се 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 Рибњак са пратећим туристичким садржајима на катастарским парцелама 990 и 991/4 катастарска општина Доњи Петровци, 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/водотока, обострано, најмање ширине 5,0m, 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/водотока и омета редовно одржавање истог.



Доставити:

1. Наслов
2. АВИС-ГАС ДОО ВОГАЊ, Вогањ, Шашиначка 43
3. Служба за уређење и коришћење водног добра
4. Архива

Милка



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

централа/факс: (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 Србија а.д. Нови Сад;  
105-82008-94      АИК банка, 160-193379-96      Банка Интеса Београд  
ПИБ 101341282      Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1386/1  
Дана, 20.06.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број: 384/25  
РУМА 27.06.2025 год.

27 Октобра 7а  
22400 Рума

Позив на бр.: 546/2025

Предмет : Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п.990 и 991/1 к.о.Доњи Петровци

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и сагласности за потребе израде предметног Плана детаљне регулације, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и каналисанња отпадних вода, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацији у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне мреже у окружењу ПДР-е и то:
  - водоводна мрежа ПВЦ Ø50, у улици Јанковић Бранка Мује, поред фудбалског клуба/терена Доњи Петровци
- Уколико се планира прикључење туристичких садржаја, у оквиту ПДР-е, на јавну водоводну мрежу, потребно је изградити наставак постојеће водоводне мреже Ø50, јавним коридором – улицом, до места прикључења.
- За изградњу наставака водоводне мреже радови се морају дефинисати пројектно-техничком документацијом.
- Реализацијом изградње наставака водоводне мреже, обезбедиле би се санитарне потребе за водом туристичких садржаја, преко прикључка максималне димензије Ø1“.  
\*провером притиска у водоводној мрежи, на месту прикључења, треба (или не) планирати уређај за повећање притиска.
  - Шахт за смештај водомера (Ø3/4“-Ø1“), мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора дим.1,00x1,00 м. Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м. У шахт уградити водомер(е) за санитарну воду у туристичком објекту.
- Евентуалну потребу за хидрантском мрежом, за гашење пожара, инвеститор мора обезбедити на сопственој локацији (постојећи бунар или резервоар и црпна станица).

- У насељу Доњи Петровци не постоји изграђена фекална канализациона мрежа. Сходно томе:
  - Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла из објеката решити зацевљеном мрежом до водонепропусне септичке јаме док се не стекну услови за повезивање на месну канализацију.
  - За евентуалне технолошке отпадне воде из објеката, предвидети сепаратни систем пречишћавања истих пре упуштања у водонепропусну септичку јаму, односно сакупљање и одвођење ових вода извести у складу услова надлежног водопривредног предузећа.

Обрадила

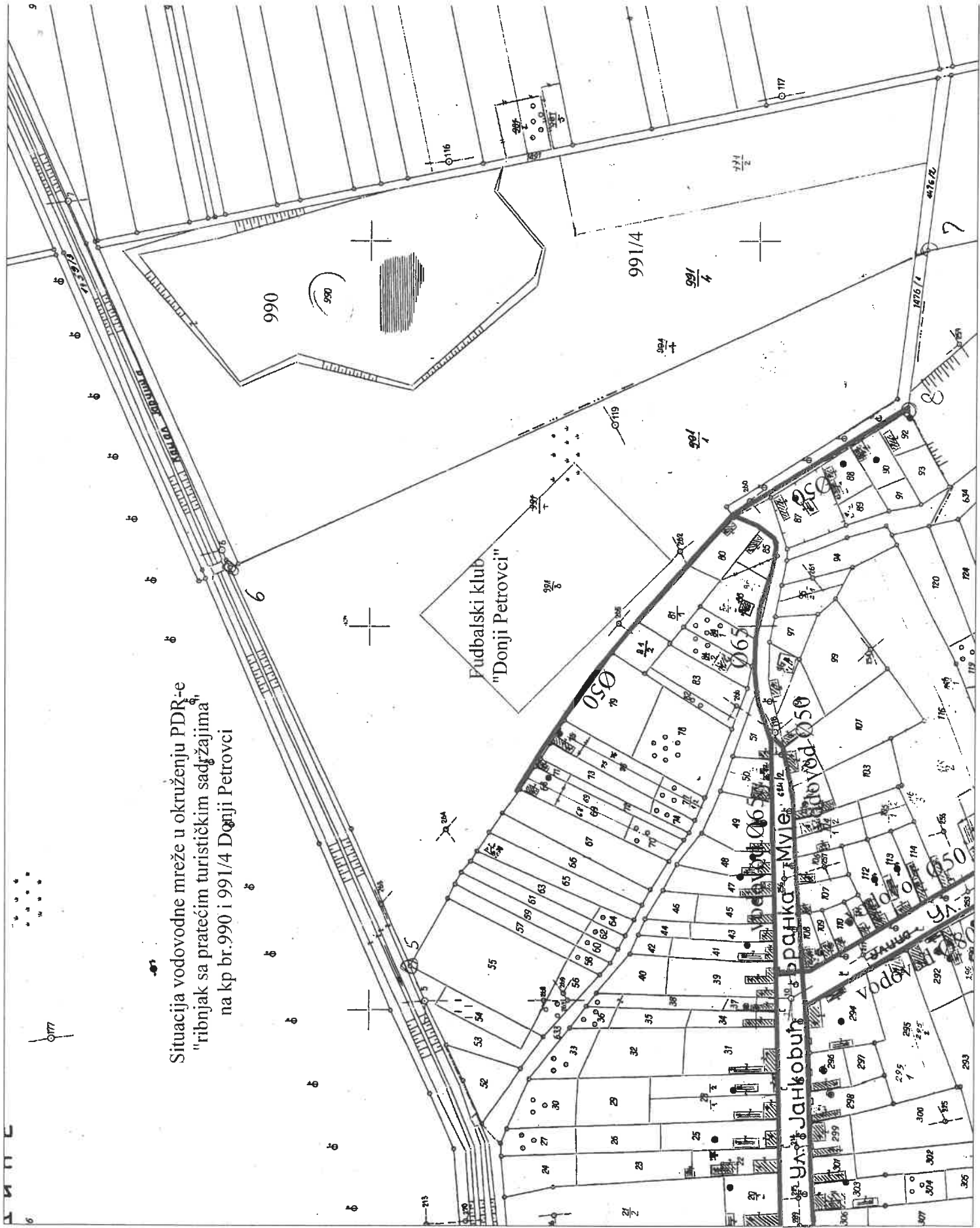
Н. Марђеловски  
Неда Марђеловски, дипл.инж.грађ.



Директор

Снежана Бањац  
Снежана Бањац, дипл.хемикар

Situacija vodovodne mreže u okruženju PDR-e  
"ribnjak sa pratećim turističkim sadržajima"  
na kp br.990 i 991/4 Donji Petrovci





Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса "ГАС-РУМА"  
Public Company for Natural Gas Distribution "GAS-RUMA"  
22400 Рума, ЈНА 136

Матични број: 08593205 ПИБ: 102133040 Регистарски број: 22908593205 Шифра делатности: 3522

Наш знак / Our ref. : 20.67.1 од 16.06.2025. г.  
Ваш знак / Your ref. : 546/2025  
Дана: 11.06.2025. године  
Телефони / Phones : 473 - 450  
Телефакс / Fax : 471 - 484  
Email: office@gasruma.rs

**ЈП Урбанизам и изградња  
Рума  
27. Окобра бр. 7а, Рума**

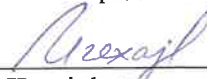
На основу Вашег захтева а у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 - испр., 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и подзаконским актима, издају се

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

у вези захтева за издавање услова за потребе израде Плана детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на КП 990 и 991/1 у КО Доњи Петровци. Инвеститор је „AVIS-GAS“ доо Вогањ, како следи:


- ЈП Гас-Рума поседује изведену дистрибутивну гасну мрежу у улици Ј. Б. Мује са које је могуће прикључење објекта који су у склопу рибњака.
- Продужење дистрибутивне гасне мреже од улице Ј. Б. Мује до КП 990 и 991/1 КО Доњи Петровци није пројектовано нити је у плану инвестиција ЈП Гас-Рума.
- Због наведеног прикључење је могуће тек након склапања уговора о недостајућој инфраструктури између ЈП Гас-Рума и „AVIS-GAS“ доо Вогањ. У том случају „AVIS-GAS“ доо Вогањ, као финансијер, задужен је за пројектовање, исходовање потребних дозвола и извођење радова.

Обрадио:

  
Ивана Чехајић, маг. инж. маш.



в.д. директора:

  
Зоран Неговановић, дипл. инж. ел.

доставити:

1. наслову
2. архиви



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ 95**

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2561200-Д.07.17.-357943/1-25

02.09.2025 год.  
11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Рума

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

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-308571-25

AVIS-GAS D.O.O. VOGANJ

ШАШИНАЧКА бр. 43

Рума, 02.09.2025

22429 ВОГАЊ

AAAE6067323138495



Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име AVIS-GAS D.O.O. VOGANJ, ВОГАЊ, ШАШИНАЧКА бр. 43, (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 доноси се

### УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ САДРЖАЈИМА, (1 РИБЊАК), ДОЊИ ПЕТРОВЦИ парцела број 990 И 991/4, К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ, .

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.

**Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са важећим прописима.**

#### Постојеће стање:

Снабдевање ел. енергијом подручја насеља ДОЊИ ПЕТРОВЦИ је реализовано из ТС 110/35/20 kV "Рума 1" опремљене са једним енергетским трансформатором инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 20 kV извода "Раскрсница".

Како се ради о постојећем потрошачу ел.енергије,снабдевање ел.енергијом вршиће се преко постојећег мерног уређаја.

#### Будуће стање:

Постојеће нисконапонске мреже на дрвеним стубовима су предвиђене за реконструкцију, односно потребно је изградити мреже на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима (задржали би се коридори).

Постојећа ВН (20kV) мрежа у централном делу насеља је изведена надземно.

У свим наведеним улицама мора се предвидети коридор ширине бар 1,5 м за изградњу ел. енергетских водова (нисконапонских надземних и мешовитих 20 и 0.4 kV).

Приликом изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању, треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објеката (нпр. кров) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1.25 м за приступачне делове објеката.

За проширење грађевинског реона насеља Доњи Петровци је потребно у свим будућим улицама предвидети коридор ширине бар 1,5 м за изградњу ел. енергетских водова (нисконапонских и мешовитих 20 и 0.4 kV) и локације за будуће трафо станице.

За потребе снабдевања ел. енергијом постојећих и евентуалних будућих индустријских потрошача у индустријским зонама, треба омогућити изградњу евентуалних нових 20 kV кабловских водова и у ту сврху потребно је у новим и постојећим улицама, обезбедити коридор ширине 1,5 м за пролаз високонапонске мреже при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Приликом пројектовања уважити описе дате у овим условима и прилогу.

Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити искључиво у сврху:

- за израду плана генералне регулације насеља.

и у друге сврхе се не могу користити.

С поштовањем,

Доставити:

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

*Pantović* Директор огранка



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



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 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2а021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016 и 95/2018 - аутентично тумачење Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву број 546/2025 од 11.06.2025. године, за примљене 15.07.2025. године и допуне документације од 23.07.2025. године, од Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума, 27 Октобра 7а, Рума, а у име инвеститора „AVIS – GAS“ ДОО Вогањ, Шашиначка 43, Вогањ, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п. бр. 990 и 991/4 к.о. Доњи Петровци, дана 30.07.2025. године, под бр. 03 020 – 2175/4 издаје:

## РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЊЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 546/2025  
РУМА 8.07.2025 год.

1. Предметне катастарске парцеле бр. 990 и 991/4 КО Доњи Петровци се не налазе унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као нити унутар граница утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије. Предметне парцеле се налазе уз катастарску парцелу канала Јарчина, који представља регионални еколошки коридор „Канал Јарчина и Шелевренац“, а постојећа водена површина рибњака се својим обалним делом наслања на обални појас еколошког коридора. Регионални еколошки коридор је утврђен Просторним планом подручја посебне намене система за наводњавање Срема („Службени лист АПВ“, број 57/2017), чиме је регулисано и уређење и изградња простора, а регистрован је и у Регистру заштићених области у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018, 95/2018 - др. закон). Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Планом предвидети мере заштите регионалног еколошког коридора „Канал Јарчина и Шелевренац“:
  - 1.1. У појасу до 500 m од регионалног еколошког коридора не планирати решења којима се нарушавају карактеристике хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова;
  - 1.2. У појасу до 200 m од регионалног еколошког коридора:
    - 1.2.1. Применити мере заштите коридора од утицаја светлости, буке и загађења;
    - 1.2.2. Дефинисање посебних правила озелењавања уз забрану коришћења инвазивних врста;
  - 1.3. У појасу до 50 m од регионалног еколошког коридора:
    - 1.3.1. Забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стакло, метал) усмерене према коридору;
    - 1.3.2. Очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном ограђивања појаса уз обалу или применом типова оградe које омогућују кретање ситних животиња;
    - 1.3.3. Обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 10 m код постојећих објеката, а 20 m код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора. Овај појас графички приказати у планској и пројектној документацији;
    - 1.3.4. Објекте који захтевају поплочавање и/или осветљење лоцирати на мин. 20 m удаљености од границе коридора;

- 2) Планирање кровне површине мора да подразумева коришћење техничких решења којима се на најмању могућу меру смањује рефлексија сунчевог зрачења и промена микроклиматских услова, што подразумева искључење употребе разних рефлектујућих површина. Осим за потребе одржања повољних микроклиматских услова, искључење рефлектујућих површина значајно је за потребе заштите орнитофауне;
- 3) За потребе очувања строго заштићених и заштићених дивљих врста, осветљење предметног простора треба да буде функционално у што већој мери, уз примену свих техничких решења која смањују негативно дејство осветљења на живи свет:
  - 3.1. На предметном простору није дозвољено емитовање светлосних снопова усмерених према небу и светлосних снопова усмерених према еколошком коридору;
  - 3.2. Украсно осветљење објеката планирати у складу са интересима заштите фауне (одређени временски период осветљења, усмерени снопови, осветљење само карактеристичних делова, осветљење смањити на минимум током друге половине ноћи итд.);
  - 3.3. Ради смањења утицаја на ноћне врсте летећих животиња, за изворе ноћног осветљења изнад нивоа приземља (тераса, степеништа итд.) изабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости;
  - 3.4. Код осветљења стаза и саобраћајница, светлосни снопови треба да буду усмерени према земљи (применити светлосна тела чије техничко решење спречава осветљење горњих делова крошње);
- 4) Планирати да се озелењавање врши у складу са циљевима очувања биодиверзитета подручја, уз поштовање следећих мера:
  - 4.1. Смањити негативне утицаје вештачких површина на микроклиматске карактеристике локалитета озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
  - 4.2. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
  - 4.3. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;
  - 4.4. Ограничити удео једне врсте на 10% од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа);
  - 4.5. Сам избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
  - 4.6. Није дозвољено уношење врста које су на подручју Војводине препознате као инвазивне (агресивне, алохтоне) као што су: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus 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.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 5) Уколико се планира ограда у зони обале еколошког коридора, обезбедити проходност за ситне дивље врсте (нпр. водоземци, гмизавци, ситни сисари). Најповољније су ограде од вертикалних елемената међу којима је растојање 10-12 cm;

- 6) Није дозвољено планирати објекте/садржаје чији се утицај манифестује путем повишеног нивоа буке, вибрација и/или узнемиравања живог света осветљавањем, а код којих се планским, грађевинским и/или техничким решењима не може обезбедити уклањање наведених негативних утицаја предметног простора јер се предметни простор налази у зони директног утицаја на еколошки коридор;
  - 7) Отпад мора да буде привремено складиштен на прописан начин до његовог коначног збрињавања, а у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 14/2016, 95/2018-др. закон и 35/2023) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса;
  - 8) Очување квалитета земљишта на предметној локацији остварити планирањем и осталих мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
  - 9) Планирањем водоснабдевања обезбедити очување природних ресурса у складу са чланом 9. став 1 тачка 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – други закон). Испоштовати обавезе везане за члан 97 Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон) који се између осталог односи на забрану угрожавања подземних вода;
  - 10) Применити одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених комуналних и зауљених атмосферских отпадних вода у крајњи реципијент. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
  - 11) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – други закон), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом“;
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. Пре усвајања плана потребно је Заводу доставити Нацрт Плана детаљне регулације План детаљне регулације туристичко-рекреативне зоне у КО Баноштор на мишљење о испуњености услова из овог Решења.

6. Такса за издавање Решења у износу од 26.180,00 динара одређена је у складу са чланом 2. Правилника о висини и начину обрачуна и наплате таксе за издавање акта о условима заштите природе („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2019, 59/2020 – усклађен дин. изн., 45/2021 - усклађен дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађен дин. изн., 43/2023 - усклађен дин. изн. и 50/2024 усклађени дин. изн.).

### *Образложење*

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 15.07.2025. године захтев, заведен под бр. 03 020 - 2175, од Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума, 27 Октобра 7а, Рума, а у име инвеститора „AVIS – GAS“ ДОО Вогањ, Шашиначка 43, Вогањ, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације „Рибњак са пратећим туристичким садржајима“ на к.п. бр. 990 и 991/4 КО Доњи Петровци.

Уз захтев је приложено:

- допуна/измена Захтева бр. 546/2025 од дана 23.07.2025. године са исправком броја катастарске парцеле (к.п. бр. 991/1 КО Доњи Петровци у к.п. бр. 991/4 КО Доњи Петровци), примљене електронским путем;
- Положај локације у dwg формату достављена електронски мејлом од дана 23.07.2025. године;
- Ситуациони приказ постојећих објеката у границама обухвата Плана;
- Шира локација, приказ предложеног обухвата Плана.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да се предметни обухват за који се израђује План детаљне регулације, односно предметне катастарске парцеле бр. 990 и 991/4 КО Доњи Петровци не налазе унутар заштићеног подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, као нити унутар граница утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног значаја еколошке мреже Републике Србије. Предметне парцеле се налазе уз катастарску парцелу канала Јарчина, који представља регионални еколошки коридор „Канал Јарчина и Шелевренац“, а постојећа водена површина рибњака се својим обалним делом наслања на обални појас еколошког коридора. Регионални еколошки коридор је утврђен Просторним планом подручја посебне намене система за наводњавање Срема („Службени лист АПВ“, број 57/2017), као и Регионалним просторним планом АП Војводине, „Службени лист АП Војводине“ бр 22/2011. године), чиме је регулисано и уређење и изградња простора, а регистрован је и у Регистру заштићених области у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018, 95/2018 - др. закон).

У складу са мерама заштите прописаним у наведеној планској документацији, ради очувања континуитета и проходности еколошких коридора на простору изван зона становања је забрањена изградња објеката чија намена није директно везана за обалу водотока са функцијом еколошког коридора, на растојању мањем од 50 m од линије средњег водостаја водотока, а неопходно је очувати континуитет травне и шумске вегетације обалног појаса еколошких коридора водотокова и канала просторним распоредом нових објеката, као и формирањем дрвореда и уређених зелених површина са жбунастим врстама уз отворене и/или изграђене делове простора, као и унапређењем стања вегетације обале обезбедити континуитет вегетације коридора. Забрањују се техничка решења којима се формирају сјајне површине (нпр. стакло, метал), усмерене према коридору. Поплочавање и изградњу обала канала свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења. Нагиб и структура попличаних делова треба да омогућује кретање ситних животињских врста уз канал. Обезбедити отвореност

канала/водотока са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацељених деоница). Уређењем простора око постојећих и планираних објеката уз обалу, дефинисањем правила озелењавања и удаљености објеката од обале, као и дефинисањем типова ограда уз обалу (забрана изградње ограда непроходних за ситне животиње, уз примену еколошки прихватљивих елемената са отворима већим од 10 cm), обезбедити проходност обале канала и водотокова за ситне животиње. У грађевинским подручјима, наменити што већи део приобаља деонице еколошког коридора за зеленило посебне намене са улогом очувања и заштите биолошке разноврсности. До 50 метара од коридора или станишта на грађевинском подручју (насеље, радне зоне, викенд зоне, туристичко-рекреативне и сл.) ограничава се изградња вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) на парцеле са уређеном зеленом површином са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора или тампон зоне станишта и ограничава се изградња саобраћајница са тврдим застором за моторна возила на уређење постојећих саобраћајница насеља и на прилазне путеве објеката чија је намена везана за водно тело, уз примену техничких мера којима се обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње и којима се смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора/станишта.

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 2) – 6) 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 4.6. Решења, својим агресивним ширењем уништавају друге типове зелених површина и повећавају трошкове њиховог одржавања.

Услови прописани подтачкама 7) – 11) израђени су у складу са чланом 21. Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон) 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, пројеката 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

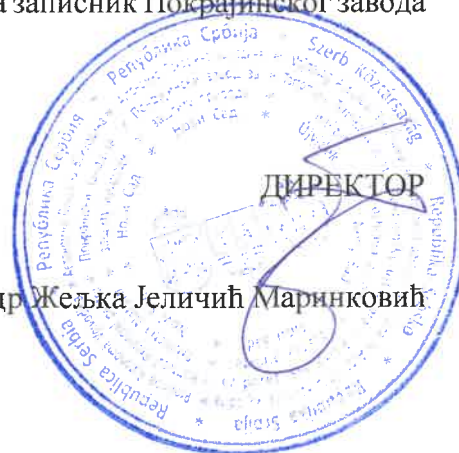
Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 – др. закон и 94/2024 – други 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) и Просторним планом подручја посебне намене система за наводњавање Срема („Службени лист АПВ“, број 57/2017).

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 одређене 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. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 470,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број 252230941501 по

моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.



др Жељка Јеличић Маринковић

Достављено:  
- Наслову  
- Архиви

# Положај предметних парцела у односу на елементе еколошке мреже



Прилог бр. 1



## Легенда



Предметна парцела

### Еколошки коридор

*Врста*



Локални



Регионални



Source

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
Број: 403-07/25-3  
Датум: 18.06.2025. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Милка  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
Број 581/2025  
РУМА 23.06.25 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, 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 546/2025 од 11.06.2025. године Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА" из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Наручиоца Плана (Инвеститор) "AVIS-GAS" Д.О.О. Вогањ из Вогња, улица Шашиначка број 43, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације "Рибњак са пратећим туристичким садржајима" на катастарским парцелама број 990 и 991/1 К.О. Доњи Петровци у Доњим Петровцима, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ  
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"РИБЊАК СА ПРАТЕЋИМ ТУРИСТИЧКИМ САДРЖАЈИМА" НА  
КАТАСТАРСКИМ ПАРЦЕЛАМА БРОЈ 990 И 991/1 К.О. ДОЊИ  
ПЕТРОВЦИ У ДОЊИМ ПЕТРОВЦИМА**

Подручје обухвата Плана се налази у атару Доњих Петроваца, источно од насеља, јужно од канала Јарчина, на катастарским парцелама број 990 и 991/1 К.О. Доњи Петровци. Планом је предвиђена изградња рибњака са пратећим туристичким садржајима (пратећи објекти, специјализовани угоститељски објекат, пратећа комунална инфраструктура), уређење саобраћајних и партерних површина, као и утврђивање мера и услова заштите животне средине.

На основу увида у документацију Завода, можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети, међутим у непосредној близини се налази археолошко налазиште од изузетног значаја Басијана, па се може претпоставити да на предметној локацији постоји могућност постојања некрополе овог насеља, стога се утврђују посебни услови и мере заштите.

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ**

-обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

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

-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. став 1. Закона о културним добрима;

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

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

-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

План детаљне регулације пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

За в. д. Директора

по Овлашћењу број 689-01/24  
од 23.12.2024. године

Љиљана Богин, секретар

*Достављено:*

- Јавном предузећу "УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА" из Руме, улица 27. Октобра број 7а;
- "AVIS-GAS" Д.О.О. Вогањ из Вогања, улица Шашиначка број 43;
- документацији;
- архиви.



## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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](http://www.planruma.rs)

Сектор за изградњу

БРОЈ: 546-1/25

ДАНА: 12.06.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - 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: 546/2025 од 11.06.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације "Рибњак са пратећим туристичким садржајима" 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 Измена и допуна Плана детаљне регулације "Рибњак са пратећим туристичким садржајима", "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

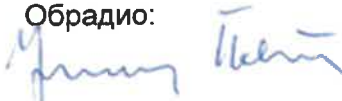
III) Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова.

Саобраћајни прикључци:

- Приступ објектима на к.п. број 990 и 991/4 к.о. Доњи Петровци, предвидети из улице Јанковић Бранка Мује, на катастарској парцели 1476/1, преко колског приступа;
- Предвидети један саобраћајни прикључак за прикључење на јавни пут;
- Саобраћајни прикључак мора бити двосмерни (улаз-излаз);
- Меродавно возило је комунално возило (КВ 2);
- Могуће је задржати постојећи саобраћајни прикључак уколико се уклапа са саобраћајницама унутар парцеле и испуњава услове из наредних ставова.
- Саобраћајни прикључак треба да има следеће карактеристике:
  - Ширина саобраћајног прикључака износи минимално 3,0м.
  - Ширину прикључка, радијусе лепеза и носивост коловозне конструкције одредити на основу проходности и укупне масе меродавног возила;

- Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута;
- Предметне прикључке усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног 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;
- Планиране саобраћајне прикључке међусобно ускладити са постојећим тротоарима, паркинг местима и постојећим саобраћајним прикључцима;
- Пројектне елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;
- Приступ планирати са управним вођењем осовине прикључка у односу на правац коловоза улице;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

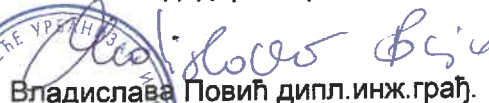
Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

В.д. директорка:



  
Владислава Повић дипл.инж.грађ.