

На основу члана 27. и 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 и 98/2013-одлука УС, 132/14) и члана 40. Статута општине Велико Градиште („Сл. Гласник општине Велико Градиште“, бр.9/2008), Скупштина Општина Велико Градиште на седници од _____ године, донела је:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ПОДРУЧЈА ТВРЂАВЕ РАМ“

Општина Велико Градиште

Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» на територији Општине Велико Градиште (у даљем тексту : План), састоји се из:

- Текстуалног дела: правила уређења и правила грађења;
- Графичког дела;
- Документационог дела;

Правила уређења, Правила грађења и Графички део су делови Плана детаљне регулације који се објављују, док се Документациони део не објављује, али се ставља на јавни увид.

I. УВОД

1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради *Плана* приступа се на основу Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» („Сл. Гласник општине Велико Градиште“, бр. 8/2013), и Одлуке о измени и допуни одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» (25. Седница Скупштине општине Велико Градиште одржана 04.07.2014г.).

Циљеви израде плана су: формирање нових саобраћајница у границама захвата Плана; формирање грађевинског земљишта у границама захвата Плана; дефинисање капацитета и стандарда изградње насеља; дефинисање најрентабилнијег типа изградње у складу са могућношћу простора; дефинисање инфраструктурне опремљености; дефинисање решења паркирања; успостављање система мера заштите у овом простору и очување аутентичности, интегритета и културног значаја историјских остатака подручја; дефинисање начина коришћења приобаља реке Дунав.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

2.1. Правни основ

Закон 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 и 98/2013-одлука УС, 132/14),

Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» („Сл. Гласник општине Велико Градиште“, бр. 8/2013),

Одлука о измени и допуни одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» (25. Седница Скупштине општине Велико Градиште одржана 04.07.2014г.).

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије“, број 64/2015),

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник Републике Србије“, бр. 22/2015.г.)

2.2. Плански основ

Просторни план Републике Србије („Службени гласник РС“, број 13/96),
Просторни план општине Велико Градиште ("Сл. Гласник општине Велико Градиште", бр. 2/2011),

3. ОБУХВАТ ПЛАНА

План детаљне регулације обухвата простор величине 6,6294 ха.

ГРАНИЦА подручја плана са пописом парцела.

Граница обухвата Плана чини простор омеђен катастарским парцела: са севера од тачке 1 по северној и југозападној међи к.п.бр. 10/1 до југоисточне међе к.п.бр. 11, затим сече к.п.бр. 13 до тачке 2, на даље северном линијом к.п.бр.14 и источним међним линијама к.п.бр. 122, 121 и 120, на даље источним међним линијама к.п.бр. 120, 118 и 115, источном међном линијом к.п.бр. 115 и 114, затим по југоисточној међи 114. Граница сада пресеца улицу Маршала Тита и даље према југу наставља југоисточном линијом по међи к.п.бр. 157 и 155, пресеца улицу Рамску до тачке 4 па наставља јужном међом кп153 до тачке 5 где се ломи према југу по истичним међама парцела 152, 149/2 и 149/1, затим јужном међом 148 до тачке 6, југоисточном границом путне парцеле 145 од тачке 7, сече парцелу 145 у тачкама 7, 8, и 9, затим иде јужном линијом од тачке 9 до 11. Граница наставља јужним међама к.п.бр 144 и 143. Од тачке 13 граница иде ка северу западним линијама међа парцела 143, 144, 142/7, 142/6, 142/5, 142/4, 142/8, 142/9, тачкама 14, 15, 16, 141/8, 141/6, 141/4, 140/2 до тачака 17 и 18, од тачке 18 ломи се према североистоку линијом између тачака 18 и 19, благо скреће према северозападу линијом између тачака 19 и 20 и наставља североисточном линијом између тачака 20, 21 и 22, затим југоисточном линијом између тачака 22, 23 и 24, враћа са југоисточном линијом између тачака 24 и 25, од 25 јужно до почетне тачке 1.

Површина Плана се састоји од целих катастарских парцела у КО Рам: 10/1; 10/2; 10/3; 11; 14; 114; 115; 118; 120; 121; 122; 123/1; 123/2; 124; 125; 126; 127; 128; 129; 130; 131; 132; 133/1; 133,2; 134; 135; 136; 137; 138 ; 139 ; 140/1 ; 140/2 ; 141/2 ; 141/3 ; 141/4 ; 141/6; 141/7; 141/8; 142/2; 142/3; 142/4; 142/5; 142/6; 142/7; 142/8; 142/9; 143; 144; 147/1; 147/3; 148; 149/1; 149/2; 152; 153/1; 153/2; 155; 157.

Делови катастарских парцела: 13 (улица); 145 (улица); 147/2; 154/1 (улица); 154/2 (улица); 166 и 196(улица).

Граница је приказана на свим графичким приказима, а у случају неподударности описа и графике, меродавна је ситуација са графичког приказа (лист бр.2. Катастарско-топографска подлога са границом обухвата Плана).

Цела површину плана је **грађевинско подручје** подељено на површине јавне и остале намене.

4. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Увидом на терену у захвату Плана је констатовано следеће стање:

Простор у захвату Плана чине катастарске парцеле КО Рам. Простор плана чини део насеља Рам са тврђавом Рам. На простору плана налазе се заштићена и евидентирана културна добра која подлежу посебној заштити. У циљу спровођења исправне и свеобухватне заштита и чување ових културних добара урађена је: **Студија "Услови чувања, одржавања и коришћења културног добра и мере заштите за израду Плана детаљне регулације подручја Рамске тврђаве у насељу Рам"**. Овом студијом

анализиран је и валоризован укупан простор унутар границе Плана, сви појединачни објекти, да би се утврдиле мере заштите, уређења и коришћења, али и да се омогуће будућа истраживања и презентација културног добра и очувају његове историјске и споменичке вредности. Простор је инфраструктурно делимично опремљен па ће се овим Планом омогућити и инфраструктурно опремање простора и на тај начин повећати квалитет могућег коришћења простора.

5. УСЛОВИ ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

Просторни план Републике Србије („Службени гласник РС“, број 13/96),

Заштита и унапређење квалитета животне средине Основни циљ је заштита и унапређење животне средине као основа уравнотеженог развоја, коришћења и уређења простора Републике Србије - заустављање даље деградације, превентивна заштита од свих планираних активности које могу угрозити постојећи квалитет природне и животне средине, уз санацију и ревитализацију угрожених подручја.

Шуме и шумско земљиште. Основни циљ управљања шумама у шумским подручјима је одрживо (трајно) газдовање шумама, што подразумева управљање и коришћење шума и шумског земљишта на такав начин и у таквом степену, да се очува биодиверзитет, а

продуктивност, обнављање, виталност и потенцијал шума да се доведу на ниво којим би се задовољиле одговарајуће еколошке, економске и социјалне потребе и данашње и будућих генерација, како на локалном, тако и на националном нивоу, водећи рачуна

да се при том не угрозе и оштете неки други екосистеми.

Воде и водно земљиште Основни циљ је интегрално уређење, заштита и коришћење вода на подручју.

Просторни план општине Велико Градиште ("Сл. Гл. општине В. Градиште", бр. 2/2011),

Основни циљ просторног развоја туризма је просторно-еколошка подршка остваривању концепта одрживог развоја туризма, заштите и уређења туристичких простора, уз оптимално задовољавање социјалних, економских, просторно-еколошких и културних потреба националног и локалног нивоа.

Туризам: Афирмација туризма као једног од највећих потенцијала Општине, првенствено у

односу на Дунавски коридор. Треба наставити са изградњом смештајних и угоститељских капацитета, као и градњом викенд насеља која су за општину у целини развојни потенцијал.

Туристичке туре треба да афирмишу културно – историјске споменке, који датирају из

римског периода и средњег века, а међу којима је најзначајније утврђење Рам.

Путна мрежа и објекти

ПОДУНАВСКА ЗОНА• афирмација тачака развоја у смислу туризма (Рам, приобални појас). Развити подручје Рама као значајно туристичко подручје са важним туристичким насељима и зоном викенд кућа, изградња пристана и марина са адекватним пратећим садржајима и смештајним капацитетима.

Пешачки саобраћај (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила саобраћајница у насељима. Ширина тротоара зависи од намене и атрактивности околног простора и интензитета пешачких токова. Нивелационо решење пешачких површина мора да испуњава услове за несметано кретање лица са инвалидитетом.

Изградња савремених марина са адекватним пратећим садржајима у насељу Рам.

Мере заштите, уређења и унапређења природних и културних добара и попис објеката за које се пре обнове или реконструкције морају израдити конзерваторски или други услови

СРЕДЊЕВЕКОВНИ ГРАД РАМ – средњевековно утврђење у Раму (на листи непокретних културних добара од 26.02.1948. год., док је за споменик културе од великог значаја утврђена од 29.03.1979. год.);

6. ПОДЛОГЕ КОРИШЋЕНЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За потребе израде *Плана* коришћене су следеће подлоге:

Катастарско-топографска подлога, размера 1 : 1 000;

Ортофото карта преузета са веб портала ГеоСрбија (www.geosrbija.rs);

ПЛАН

II. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ

Површина плана (6,6294 ха) је грађевинско подручје које је подељено на: јавно и остало земљиште.

А/Јавно земљиште (1,4809 ха, што је 22 %) су све саобраћајнице и паркинзи, видиковци и пешачке стазе и подручје реке Дунав

саобраћајна мрежа..... 0,9968 ха

подручје пристана на Дунаву..... 0,0953 ха.

видиковци и пешачке стазе.....0,1802 ха

подручје реке Дунав..... 0,1707 ха.

Б/Остало земљиште (5,1485 ха, 78%) је подељено на зоне према врсти дозвољене изградње.

зона 1 средњевековно утврђење тврђава Рам

зона 2 заштићена околина тврђаве Рам

2а/ делимична урбана конзервација (становање малих густина у зони заштите)

х/ конзервација и презентација

у/ делимична конзервација

2б/ урбани део насеља (ванградско становања малих густина викенд насеље уз десну обалу Дунава)

зона 3 становање малих густина - ван зоне заштите

зона	Врста дозвољене изградње	
Зона 1	непокретно културно добро-тврђава	0,6606 ха
зона 2	заштићена околина тврђаве Рам	2,9007ха
Зона 3	стан.мал.густина ван зоне заштите	1,5417ха

2. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ ОБЈЕКТЕ И МРЕЖЕ

2.1. Јавне саобраћајне површине

Постојеће стање

Постојећа саобраћајна мрежа на површини захвата плана је јавно земљиште коју чини саобраћајни правац пут Тврђава Рам – Затоње и пут Тврђава Рам - Кличевац.

Планирано стање

Планом је разрађена постојећа саобраћајница улица Маршала Тита и улица Рамска. Улица Маршала Тита је предвиђена за двосмерни саобраћај. Ширина ове саобраћајнице је $t_v=2 \times 2,75=5,50\text{м}$ са променљивом вредношћу тротоара. На делу улице Маршала Тита предвиђен је плато-паркинг простор за паркирање моторних возила и аутобуса. Број паркинг места за моторна возила је 7, а за аутобусе 2.

Улица Рамска је ширине $t_v=4,00\text{м}$ и ширине $t_v=2 \times 2,75=5,50\text{м}$, са променљивом ширином попречног пресека тротоара. Улица Рамска је до цркве предвиђена за саобраћај моторних возила. Код цркве је предвиђена окретница са радијусом $R=8,00\text{м}$. У наставку, од окретнице до улице Маршала Тита, улица Рамска је предвиђена за пешачки саобраћај. На овом делу улица Рамска је ширине $t_{\text{пеш}}=4,00\text{м}$. Поред цркве код окретнице предвиђен је простор за паркирање моторних возила. Број паркинг места код цркве је 10.

Планом је предвиђена нова саобраћајница која из улице Рамске продужава до парцеле иза основне школе «Иво Лола Рибар». Ова саобраћајница је ширине $t_v=4,00\text{м}$ са променљивом ширином попречног пресека тротоара и завршава се окретницом чији је радијус окретања $R=8,00\text{м}$.

На западној страни Плана поред Дунава предвиђена је саобраћајница-приступни пут ширине $t_v=4,00\text{м}$ који се јужно спаја са улицом Рамском. Кота нивелете ове саобраћајнице је 73,00м што је више од коте високих вода Дунава. Поред ове саобраћајнице, а целом дужином поред Дунава предвиђена је пешачка стаза ширине $t_{\text{пеш}}= 2,00\text{м}$.

Подужни нагиб нивелете улице Маршала Тита је у вредностима $i_{\text{под}}=7,13\%$ и $i_{\text{под}}=8,97\%$.

Подужни нагиб нивелете улице Рамске је у вредностима $i_{\text{под}}=4,00\%$ и $i_{\text{под}}=8,16\%$.

Подужни нагиб нивелете приступне улице поред Дунава ка улици Рамској је $i_{\text{под}}=0,50\%$.

Подужни нагиб нивелете приступне улице до парцеле иза школе «Иво Лола Рибар» је $i_{\text{под}}=1,44\%$. Попречни нагиб коловоза је $i_{\text{р}}=2,50\%$.

Укупна дужина саобраћајница на предметном Плану је око 1260м.

Укупна дужина пешачких стаза око 850м. Због висинске разлике ул.Рамске и кеја и стазе поред Дунава планирати и потребан број степеника (ово обрадити кроз главни пројекат стаза). Дуж Дунава од планиране улице на југу планиран је кеј са шеталиштем све до простора северно од тврђаве Рам где се улива у плато са обалоутврдама и местима за пристане за скеле. На том простору је одређено место за постављање споменика и паркинг простори.

2.2.Комунална инфраструктура

2.2.1. Водоснабдевање

На подручју у оквиру границе Плана нема изграђене водоводне и канализационе мреже. Водоснабдевање постојећих корисника врши се из индивидуалних бунара. Просторним планом Општине Велико Градиште водоснабдевање овог подручја планирано је са подсистема Кумане – Рам ("Северозапад"), преко планираног резервоара Рам, запремине 100м^3 , са котом дна 174,0 тнм и котом прелива од 174,0 тнм који је предвиђен за изградњу на брду Утрине, изнад насеља Рам, ван границе Плана. Дуж планираних и постојећих саобраћајница предвиђена је изградња водоводне мреже са које ће се снабдевати корисници на планском подручју. Положај мреже приказан је на графичком прилогу и налази се на хоризонталном одстојању од 0,5 m у односу на ивицу коловоза.

2.2.2. Канализање

Не постоји изграђена канализациона мрежа на планском подручју. Сакупљање употребљених вода врши се у индивидуалне септичке јаме док се атмосферске воде дуж

улице Маршала Тита одводе отвореним каналима поред саобраћајнице а у осталом делу углавном слободно отичу по терену. ППО предвиђено је да свако насеље има изграђен засебан систем за пречишћавање отпадних вода кроз пакетне јединице, тако да је планиран сепаратни тип канализације, прво због близине Дунава као реципијента и друго како се не би оптеретило постројење великим количинама условно чисте атмосферске воде.

Колектори оба система канализације (за употребљене и за атмосферске воде) предвиђени су дуж постојећих и планираних саобраћајница, док се дуж пешачке стазе паралелне Дунаву предвиђа само канализација за употребљене воде. Употребљене воде треба планираним колектором одвести до планираног пакет-постројења Рам које је ППО лоцирано низводно од насеља, ван границе Плана.

Изградњу канализационе мреже ускладити са изградњом планираних или реконструкцијом постојећих саобраћајница и изградњом водоводне мреже.

Уколико у будућим објектима има технолошких поступака у којима има продукције технолошких отпадних вода, оне се морају адекватно третирати у индивидуалним уређајима за пречишћавање и тек након тога прикључити на јавну мрежу за одвођење употребљених отпадних вода.

Са свих паркинга и манипулативних површина, гаража и сл. где су могућа запрљања сливних површина, пре прикључења на јавну атмосферску канализацију морају се адекватно третирати у таложницима и сепараторима за уклањање нафтних деривата и других лаких и пливајућих примеса, док се атмосферске воде захваћене са условно чистих површина могу прикључити директно.

Забрањено је испуштање у јавну канализацију свих отпадних вода које садрже хазардне супстанце изнад прописаних вредности, које могу штетно деловати на могућност пречишћавања вода из канализације, које могу оштетити канализациони систем и планирано постројење за пречишћавање отпадних вода.

До изградње канализационог система, као прелазно решење, дозвољена је изградња водонепропусних септичких јама захтеваног капацитета у складу са пројектованим количинама отпадних вода, са организованим пражњењем и одвозом садржаја од стране правних лица регистрованих и овлашћених за ту делатност.

Изградњу водонепропусних септичких јама вршити према следећим условима:

- да су приступачне за возило - аутоцистерну које ће их празнити,
- да су коморе изграђене од водонепропусних материјала,
- да су удаљене од свих објеката и међа према суседима најмање 3,0 m,
- да се лако могу преоријентисати на јавну канализациону мрежу након њене изградње
- да буду удаљене од бунара најмање 8 m.

2.2.3. Електроенергетска мрежа

У границама захвата плана детаљне регулације подручја „Тврђаве РАМ“ у Раму не постоје електроенергетски објекти ЕД „Електроморава“ Пожаревац. Подручје плана напаја се из стубне трафостанице ТС 10/0,4 кV „Рам“ која се налази у обухвату плана, надземном 0,4 кV мрежом која је изведена НН самоносивим кабловским снопом са одговарајућим прибором за ношење и затезање проводника, уграђеним на армирано бетонским стубовима. Ови објекти тренутно задовољавају потребе потрошача.

ВН и НН мрежа је изграђена на бетонским стубовима самоносећим кабловским сноповима и мањим делом подземним водовима, а у свему како је приказано на Листу: бр.6 Мреже и објекти инфраструктуре– енергетика и телекомуникације.

Планира се изградња нових електроенергетских објеката ТС 10/0,4кV и осталих 0,4 кV напојних водова, као и нових бетонских стубних трафостаница 10/0,4 кV, БСТС, приказаних

на плану, а чије ће се локације ближе одредити према добијеним условима ЕД „Електроморава“ Пожаревац . Планирати подземни 10 кV вод тако да се изврши уклапање на постојећи систем 10 кV система са постојећим и новопланираним БСТС 10/0,4 кV.

Свака градња условљена је „Правилником о техничким нормативима за изградњу подземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 кV.

Планирање потреба за електричном енергијом извршено је према техничким препорукама бр.14 (Пословна заједница Електродистрибуције Србије). Потребно је изградити начин повезивања (техничко решење), трафостаница које је условљено редоследом градње и условима надлежне ЕД „Електроморава“ Пожаревац. Трасе напојних водова су у тротоарском делу саобраћајница. Инсталисану снагу у трафостаници дефинисати према конкретној намени објеката, по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, као и потребне снаге за исте. Локација ТС се одређује поред улице (на приступном месту) и што ближе центру потрошње ел. енергије. Мрежа 0,4кV је ваздушна са типом и пресеком снопа дефинисаним главним пројектом. Планирати каблирање постојеће НН мреже и са наставком нове у смислу обезбеђења квалитетног напајања за постојеће и нове купце.

Из планираних СТС-а са поља јавне расвете предвидети уличну расвету која би осветљавала коловоз и пешачку стазу као и спољашне зидове тврђаве. Инсталацију осветљења саобраћајница извести у простору тротоара. Избор врсте и висине стубова и типова светилки препушта се пројектанту инсталације осветљења где је потребно водити рачуна о уградњи украсних расветних стубова који ће одговарати амбијенту.

2.2.4. Телекомуникациона мрежа

У границама захвата плана постоји телефонска мрежа и трасе надземног мрежног ТК кабла. Како се планира децентрализација ТТ мреже ради омогућења пружања широкопојасних услуга као и израда оптичког привода од АТЦ Тополовник до планиране АТЦ Рам, овим планом је предвиђена демонтажа постојећих стубова и израда нових кабловских окана на месту стуба као и додатна нова кабловска окана, а за потребе наставка инфраструктуре за будуће објекте, као и проширења капацитета од комутационог чвора до корисника. С обзиром на угроженост приступних каблова, неопходно је приликом израде пројекта за изградњу улица планирати и израду пројекта за заштиту и измештање постојећих и нових каблова. Планиране потребе су исказане и уцртане на коридорима дуж саобраћајница. Планирана телекомуникациона инфраструктура, КРОС ормани и привод биће условљене према конкретној намени објекта по захтеву инвеститора, а на основу врсте, категорије и локације потрошача, а према издатим условима надлежног предузећа Телекома Србије.

Уколико дође до укрштања или паралелног вођења осталих подземних инсталација са ТТ инсталацијама морају се поштовати минимална растојања и то:

Врста објекта	Хоризонтална удаљ. (m)	Вертикална удаљ.(m)
Гасовод средњег и ниског притиска	0.4	0.4
Енергетски кабл до 10 кV	0.5	0.5
Енергетски кабл преко 10кV	1	0.6
Вододводне цеви	3	0.3
Цевоводи одводне канализације	0.6	0.5

Циљ планирања изградње оваквог типа приступне мреже нове генерације НГН мрежа треба да обезбеди дигиталне линије различитих протока, брзи приступ интернету, интегрисани пренос гласа, података и видео сигнала, бежичне приступне мреже, једноставно одржавање и експлоатацију, компактност и поузданост.

2.3. Систем прикупљања и евакуације отпадака

За прикупљање отпада у обухвату *Плана* користити контејнере и канте. С обзиром на планирани тип изградње, зона становања малих густина, викенд насеље, у оквиру сваке парцеле предвидети место за смештај посуде за одлагање отпада. Сакупљање, пражњење и одвоз отпада вршити организовано, према склопљеном уговору са овлашћеном службом за прикупљање и одвоз.

3. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Омогућити неометано и континуално кретање лица са посебним потребама у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама ("Службени гласник Републике Србије", бр. 22/2015). У складу са стандардима приступачности осигурати услове за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом на следећн начин: на свим прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака; минималне ширине рампи за приступ објектима морају бити 90 cm, а нагиб од 1:20 (5%) до 1:12 (8%), избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна, савладавати је и рампом поред степеништа.

4. Посебни захтеви, услови и прописи које је потребно испунити за издавање одобрења за изградњу

Осим општих принципа и параметара Законом, Правилником и *Планом* дефинисаних приликом спровођења кроз "Информацију о локацији" и "Локацијски услови", нема додатних услова. План детаљне регулације подручја тврђаве Рам је основ за издавање информације о локацији и локацијских услова за укупан обухват плана.

Реализација објеката инфраструктуре и саобраћајница је могуће да се одвија по фазама.

5. Мере заштите, уређења и унапређења природних и културних добара

На простору Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» налазе се заштићена и евидентирана културна добра: тврђава Рам, караван сарај, амам, црква посвећена Архангелу Михајлу. У циљу спровођења исправне и свеобухватне заштита и очување ових културних добара урађена је: **Студија "Услови чувања, одржавања и коришћења културног добра и мере заштите за израду Плана детаљне регулације подручја Рамске тврђаве у насељу Рам"**. Овом Студијом анализиран је и валоризован укупан простор унутар границе Плана, сви појединачни објекти, да би се утврдиле мере заштите, уређења и коришћења, али и да се омогуће будућа истраживања и презентација културног добра и очувају његове историјске и споменичке вредности.

Зона 1 средњевековно утврђење тврђава Рам

Непокретно културно добро од великог значаја тврђава Рам налази се на катастарским парцелама бр.140/1 и 140/2. Тврђава Рам је био фортификациони објекат - артиљеријско утврђење-био је војна утврда. Тврђава је данас у рушевном стању са малим степеном уређености. Потребно је нагласити да су сви архитектонски елементи тврђаве у доброј мери сачувани и да је захваљујући њима њена обнова могућа у изворном облику.

Тврђава Рам уписана је у Централни регистар непокретних културних добара Републике Србије на основу Одлуке Завода за очување и научно истраживање културних добара НР Србије бр. 270/48 од 28.02.1948. године. Одлуком о утврђивању културних добара од изузетног и великог значаја (Службени гласник РС бр. 14/79), тврђава Рам је добила

статус споменика културе од великог значаја и подлеже обавезама и ограничењима вршења интервенција на непокретним културним добрима према Закону о културним добрима (Сл. Гласник РС 71/94). У процедури је поступак усвајања Одлуке о утврђивању мера заштите споменика културе тврђаве Рам и његове заштићене околине, као и Одлуке о прекатегоризацији културног добра – Одлука о утврђивању тврђаве Рам за културно добро од изузетног значаја.

Зона 2 заштићена околина тврђаве Рам

2а/ делимична урбана конзервација (становање малих густина у зони заштите) је заштићени простор од значаја за очување целовитости споменичког комплекса. Обухвата катастарске парцеле бр.123/1, 123/2, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133/1, 133/2, 134, 135, 136,137, 138, 139, 141/2, 141/3, 141/4, 141/6, 141/7, 141/8, 142/1, 142/2, 142/3, 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 143, 144 и 154 КО Рам. Оно што је важно за овај простор је да постоји општа сагледивост тврђаве из свих делова. Заштићени простор је и део ужег урбаног језгра насеља Рам, између улице Маршала Тита и ивице гребена, одакле се стена стрмо спушта до обале Дунава. Обухвата следеће катастарске парцеле: бр.126, 127, 128,129, 131(караван сарај), 132, 138(школа), 137, 136, 135, 134, 133/1, 133/2. Рамска улица ову зону дели на два дела. Изграђеност ове зоне не спречава квалитетне визуре ка тврђави. Ова зона не поседује чврсту урбану матрицу.

На простору ове зоне су објекти:

Амам- на к.п.бр.125. Величина грађевине се не може утврдити без археолошких ископавања. Остаци амама се налазе на парцели која је у приватном власништву. Амам је културно добро које ужива претходну заштиту.

Црква посвећена Архангелу Михајлу- Нова грађевина подигнута на остацима старије грађевине у простору караван сараја.

Караван сарај

На катастарској парцели бр.131. Остаци обимних зидова сачувани на појединим деловима скоро у пуној висини су у добром стању. Могуће је део грађевине караван сараја обновити у изворном облику.

2б./ Простор уз десну обалу Дунава, обухвата катастарске парцеле бр.141/7, 141/8, 141/2, 141/3, 142/3, 142/4, 142/5, 142/6, 142/7, 142/2, 144 и143 и делове парцела бр.141/4 и 141/6.које се директно наслањају на обалу реке. Већи део ове зоне је неизграђен, неуређен и неодржан. Простор је намењен за изградњу типа- ванградско становања малих густина (викенд насеље уз обалу Дунава).

Зона 3 становање малих густина - ван зоне заштите

За овај простор не важе мере заштите.

5.1. Опште мере заштите

Мере заштите се примењују на споменичке вредности укупног фонда наслеђа Рама и дају се кроз степен валоризације појединих локација.

-У оквиру наведеног просторног обухвата није дозвољено планирати изградњу бензинске пумпе, привредних и индустријских објеката, који својим технолошким процесом утичу негативно на услове живота, вредности простора и објеката.

-Планирати реконструкцију и опремање постојеће уличне мреже.

-Све инсталације, водовод, фекална и кишна канализација, електроинсталација, телефонска и кабловска мрежа морају се водити подземним путем. Трасирање далековода и трафо станица у заштићеном простору није дозвољено.

-Планирати функционално и декоративно осветљење простора и објеката.

-Планирати уређење обале Дунава, трасе шеталишта, водених проширења и функционалних пунктова (угоститељски пунктови, одморишта и сл.).

-Посебна пажња мора бити усмерена на планирање озелењавања рубних зона, као и уређења прилазу целини (планско зеленило).

-На простору савременог насеља нису предвиђена систематска археолошка истраживања, али је неопходно водити рачуна да уколико се током извођења грађевинских радова наиђе на археолошке налазе, одмах обавести РЗЗСК како би се предузеле потребне мере.

-За извођење било које врсте грађевинских радова (изградња нових објеката, адаптација, доградња и надградња, рестаурација, ревитализација, инвестиционо одржавање) неопходно је прибавити услове за предузимање мера техничке заштите и сагласност Републичког завода за заштиту споменика културе (РЗЗСК).

5.2. Посебне мере заштите:

Рамска тврђава-Забрана свих врста земљаних радова унутар и око тврђаве, осим археолошких ископавања и истраживања. Очување изворног габарита тврђаве. Дозвољава се обнова порушених делова тврђаве по завршетку систематских археолошких истраживања по условима и под надзором надлежног завода. Донжон кула кроз коју се улази у тврђаву, као и СЗ, северна и СИ кула могу се обновити у потпуности. Обнова порушене ЈИ куле могућа је до нивоа шетне стазе бедема. Обнова свих бедема могућа је у потпуности. На простору који је у потпуности археолошки истражен дозвољава се изградња објеката и инфраструктуре у функцији презентације споменика културе по условима и надзором надлежног завода.

Околина тврђаве Рам,

У оквиру просторних целина-зона код којих су поједини сегменти, односно подручја изгубили своја споменичка својства, је могуће вршити реконструкцију. Интервенције у простору изван оквира конзервације и рестаурације, морају бити усклађене са свим споменичким вредностима.

Вертикална-висинска регулација, односно волумен и габарит објеката, не сме да угрози и деградира споменик културе. За објекте који уживају претходну заштиту са наглашеним споменичким вредностима (амам и караван сарај) подразумева се очување у целисти.

Остаци амама: на кат. парцели бр.125 важи забрана свих врста земљаних радова, осим археолошких ископавања и истраживања. На овој парцели могуће је планирати изградњу новог објекта јавне намене тек након археолошких ископавања и конзервације откривених остатака. Намена новог објекта мора бити искључиво у функцији презентације и коришћења тврђаве. Изградња објекта могућа је искључиво по програму, условима и под надзором надлежне службе заштите.

Објекти на кат. парцели 123/1 задржава постојећу намену и габарит. На кат. парцелама 123/2, 130 и деловима кат. парцела 141/4 и 141/6 није дозвољена градња. Објекат на кат. парцели бр.139 потребно је уклонити. На кат. парцели 131 (караван сарај – црквена порта) важи забрана свих врста земљаних радова, осим археолошких ископавања и истраживања. Није дозвољена градња. Постојећа намена и габарит се задржава.

Остали објекти у овој зони задржавају постојећи габарит. Не дозвољава се доградња и надградња објеката. Могућа је рекомпозиција постојећих објеката или потпуно уклањање.

Нова изградња је могућа само уколико се уклоне постојећи објекти према посебном програму и условима надлежне службе заштите. Предвидети уклањање помоћних објеката.

6. Општи услови заштите животне средине од различитих видова загађења

Према члану 8 одлуке о изради Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» ("Сл. Гласник општине Велико Градиште", бр. 8/2013) и Одлуке о измени и допуни одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» (25. Седница Скупштине општине Велико Градиште одржана 04.07.2014г.):

Приступа се изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације на животну средину.

У оквиру граница Плана не планирају се садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке. При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи, земљишта, вода и материјалних добара.

7. Услови заштите природе

Планом детаљне регулације дефинисани су неопходни урбанистички параметри, а посебно проценат изграђености земљишта, дозвољена висина и изглед објеката, паркинг простори, итд. Предметно подручје се не налази унутар заштићених подручја нити се на њој налазе заштићена природна добра.

У границама Плана се налазе веома значајна пешчарска станишта која су планом рада Завода предвиђена за заштиту (теренска истраживања су обављена током 2012, 2013 год.). Границе будућег заштићеног добра још увек нису одређене.

Предметна локација излази на Дунав који са приобалним појасевима у природном и полуприродном стању у границама Плана, као и предеоним елементима са очуваном или делимично измењеном вегетацијом унутар културног предела (шумарци аутохтоних врста, групе и појединачна стабла, кошанице, живице, међе, шибљаци, баре, тршћаци и др.) представљају еколошки коридори еколошке мреже републике Србије која је утврђена Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, бр. 102/2010). Еколошки коридори доприносе очувању динамике популација и животних заједница строго заштићених и заштићених дивљих врста проглашених Правилником о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Службени гласник РС“, бр. 5/2010 и 47/2011) на нивоу предела, с обзиром да бројност врста и јединки природних вредности показује сезонску варијабилност са највећим вредностима у периодима миграције појединачних животињских група.

Предметно подручје обухваћено је Међународним значајним подручјем за птице – IBA „Important Bird Area“ (RS0161BA), а обала предметне локације подручјем RAMSAR (Лабудово окно 3RS005).

Нема објеката геонаслеђа, према Инвентару објеката Геонаслеђа Србије (2005,2008).

Сачувати и унапредити постојеће природне и природи блиске елементе у обухвату Плана. У највећој могућој мери очувати постојеће фрагменте шумских површина, односно шумарака аутохтоних врста, групе стабала, појединачна стабла и рубна станишта (живице, међе и сл.); Посебну пажњу посветити формирању и уређењу нових зелених површина. Планом се даје обавеза да се врши редовно сузбијање и контролисање инвазивних врста на подручју Плана (кисело дрво, багремац).

8. Општи услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од елементарних непогода

У оквиру граница Плана не планирају се садржаји који негативно утичу на квалитет воде, ваздуха и тла, као и на стварање прекомерне буке.

При изградњи објеката обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искустава за заштиту људи и материјалних добара.

8.1. Заштита од елементарних непогода

У случају природних несрећа, техничких катастрофа и евентуалног ратног разарања, људи и материјална добра склањају се у склоништа и друге заштитне објекте, у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу склоништа ("Сл. лист СФРЈ", бр. 55/83).

У поступку спровођења *Плана*, приликом издавања Информације о локацији и Локацијских услова обавезна је примена свих прописа, смерница и стручних искуства као и Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите ("Службени гласник РС", бр. 21/92).

Објекти морају бити реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за електричне инсталације ниског напона ("Службени лист СФРЈ", бр. 53/88, 54/88 и 28/95) и Правилником за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Заштита становништва и материјалних добара од ратних разарања обезбеђује се према Закону о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07 и 88/09) и Уредби о организовању и функционисању цивилне заштите ("Сл. гласник РС", бр. 21/92).

На предметном подручју забрањена је употреба технологија које могу угрозити окружење. На површинама јавне намене обавезна је употреба атестираних инфраструктурних објеката и мрежа, а њихова уградња мора бити извршена од стручних и овлашћених лица.

8.2. Заштита од земљотреса

Подручје *Плана*, спада у зону *VIII степена* MCS. На поменутом подручју није било катастрофалних потреса, али се не искључује могућност јачих удара.

Основну меру заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

Ради заштите од потреса, објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

8.3. Заштита од пожара

Објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима у складу с Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" бр. 30/91), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", бр.8/95), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09) и другим прописима који уређују ову област.

8.4. Заштита од поплава

Читавом својом западном страном план лежи на Дунаву. Забрањена је експлоатација песка и шљунка. Ради очувања и одржавања водних тела површинских и подземних вода и заштитних и других водних објеката, спречавања погоршања водног режима, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, као и заштите животне средине, забрањено је:

-На насипима и другим водним објектима копати и одлагати материјал, вући посечено дрвеће, прелазити и возити моторно возило, осим на местима на којима је то дозвољено и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност тих објеката;

-На водном земљишту: градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал, складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода, садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10м од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима, прати возила и друге машине,

-Одлагати чврсти отпад и друге матерјале у водотоке, акумулације, ретензије, мелиорационе и друге канале, упуштати загађене воде или друге матерјале и вршити радње, којима се може оштетити корито и обала водотока, утицати на промену његове трасе, ниво воде, количину и квалитет воде, угрозити стабилност заштитних и других водних објеката или отежати одржавање водног система;

-У кориту реке, без одговарајућих водних аката, вршити интервенције (осигурање обала, преграђивање корита, проширење и продубљење корита и друго); изводити друге радове који би могли да угрозе стабилност и отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката. Забрана вршења радњи може се проширити и изван граница водног земљишта, ако би се тим радњама угрозио водни режим или водни објекти.

9. Мере енергетске ефикасности

Сви новопланирани објекти морају да задовољавају све прописе везане за енергетску ефикасност објеката. (Правилник о енергетској ефикасности зграда и Правилник о условима, садржини и начину издавања сертификата о енергетским својствима зграда („Службени гласник РС“, бр. 61/2011)). Правилником о енергетској ефикасности зграда ближе се прописују енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте. У оквиру правилника дати су параметри за постизање енергетске ефикасности планираних објеката. Стимулисати коришћење локалних извора енергије и обновљивих - алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда.

III. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

А./ Јавна површина-Подручје реке Дунав

Потребно је одржати физичку структуру обале Дунава у што природнијем стању и на што дужој деоници. Ужи приобални део водотока није планиран за изградњу објеката високоградње у ширини од 10м од средње линије водостаја. Овај појас планирати за површину јавног коришћења или намене са континуираним појасом вишеспратне аутохтоне вегетације.

У јужном делу плана, у ЗОНИ 2 део 2б, а у складу са конфигурацијом терена могу се градити дрвене сојенице и настрешнице и свако партерно уређење (мањи спортски терени, опрема, мобилијар, плаже и сл.). Највеће дозвољене висине настрешница су 4,0 m. При осветљавању јавних површина, применити одговарајућа техничка решења у складу са функцијом локације и потребама јавних површина, а изворе светлости јавне расвете усмерити ка тлу. Није дозвољено коришћење јаких светлосних извора (рекламни ротирајући рефлектори, ласери и слично) усмерених ка небу осим уколико се они користе за потребе безбедности и контроле ваздушног саобраћаја.

Б./Правила за изградњу објеката по зонама

Општа правила за насеље уз обалу Дунава и просторе ван зоне заштите

1 Услови за формирање грађевинске парцеле

Све грађевинске парцеле морају имати обезбеђен приступ на јавну површину. Уколико катастарска парцела нема приступ на површину јавне намене није грађевинска парцела.

Приступ на површину јавне намене може се обезбедити пројектом парцелације, а минимална ширина је 2,5м.

Величина грађевинске парцеле дефинисана је регулационим линијама према површинама јавне намене и границама катастарских парцела. Нове грађевинске парцеле формирају се применом правила парцелације, препарцелације и исправке граница суседних парцела, у складу са Закон 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 и 98/2013-одлука УС, 132/14), (члан 65).

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела пројектом парцелације. Подела постојеће катастарске парцеле на две или више мањих парцела врши се у оквиру граница парцеле.

Од већег броја катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, пројектом препарцелације. Поделом се не могу образовати парцеле које не испуњавају услове за формирање грађевинске парцеле у погледу величине, начина градње у односу на непосредно окружење, тј. планирани вид изградње.

На простору јужно и око тврђаве Рам препорука је урадити урбану комасацију ради повољног обликовања парцела.

2. Облик и величина парцела

Грађевинска парцела треба да има облик правоугаоника или трапеза, односно, облик који омогућава изградњу објекта у складу са правилима уређења и правилима грађења.

Минимална величина новоформиране грађевинске парцеле је 200м².

Ширина грађевинских парцела дефинисана је регулационом линијом и постојећим међним линијама минимална ширина парцеле за слободностојеће објекте је 10,00м. За објекте у низу минимална ширина парцеле је 6,00м. За објекте (први и задњи) у прекинутом низу ширина парцеле је 8,00м.

3. Услови и начин обезбеђивања простора за паркирање

Положај објекта на парцели треба да је такав да омогућава одговарајућу везу са саобраћајницом и потребан број паркинг места у оквиру грађевинске парцеле (површински паркинг или гаражно место). Простор за паркирање у оквиру грађевинске парцеле одређује се на основу норматива за паркирање: једно паркинг место на једну стамбену јединицу, за пословни простор једно паркинг место на 70м² корисне површине.

4. Положај објекта у односу на регулацију и грађевинске линије

Положај објекта на парцели се одређује грађевинском линијом и регулацијом саобраћајниц, а што је дефинисано на графичком прилогу (Лист бр.4 Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама). Грађевинске линије приказане на овом графичком прилогу су линије до којих је дозвољено поставити објекат у нивоу терена. Подземне етаже могу се градити унутар и до грађевинске линије, односно регулационе линије (ако је грађевинска линија иза регулације). На простору између регулационе и грађевинске линије може се формирати паркинг уколико то терен дозвољава. Минимално удаљење грађевинске линије планираних објеката од регулације износи 2,0m у односу на регулацију саобраћајнице. Затечени објекти се задржавају на изграђеним удаљењима од регулације.

5 Минимална међусобна удаљеност објеката од суседа

Објекти на парцелама се могу градити као слободностојећи објекти. Међусобна удаљеност слободностојећих објеката износи половину висине вишег објекта (минимално по 2,5м од међе), односно четвртину висине вишег објекта, уколико објекти немају отворе за стамбене просторије, а минимално 1,5м. Прописана одстојања од границе суседне парцеле могу бити мања уз сагласност суседа.

6. Ограђивање грађевинских парцела

Дозвољава се ограђивање парцела транспарентном оградом висине до 1.40м. од терена са или без парапета. Могуће је изградити пуну ограду или ограду од зеленила висине до 0.9м. Дозвољено је формирање потпорних зидова и платоа (као резултат конфигурације терена).

7. Услови изградње помоћних објеката

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења стамбеног објекта (оставе, септичке јаме, бунари и сл.). Септичке јаме морају бити удаљене од бунара најмање 20m и то само на нижој коти стрмог терена. За приземне помоћне објекте чија стреха није виша од 3m минимално одстојање до међе може бити 1,5 m.

8. Поткровна етажа

Дозвољава се изградња објеката са поткровљем. Надзидак поткровне етаже радити са максималном висином +1.60м од коте конструкције.

Посебна правила

зона 1 средњевековно утврђење тврђава Рам

Потребно је археолошки истражити простор тврђаве под надзором и упутствима Републичког завода за заштиту споменика културе (РЗЗСК) Београд. Дозвољене су мере ревитализације којима би тврђава добила могућност за коришћење и даље трајање. Ревитализацију овог утврђења неопходно је засновати на програмским одређењима укључивања у савремене функције у складу са изграђеним начелима коришћења споменика културе истог типа у оквиру насељених места. На простору који је у потпуности археолошки истражен дозвољава се изградња објеката и инфраструктуре у функцији презентације споменика културе по условима и надзором надлежног завода.

зона 2 заштићена околина тврђаве Рам

У овом простору је дозвољена делимична урбана конзервација. Она се састоји у контролисаном начину градње у оквиру просторних делова који су изгубили своја споменичка својства. Посебна пажња се ставља на:

2а/ делимична урбана конзервација (становање малих густина у зони заштите)

х/локација к.п.125 (конзервација и презентација) остаци амама где важи забрана свих врста земљаних радова, осим археолошких ископавања и истраживања. На овој парцели могуће је планирати изградњу новог објекта јавне намене тек након археолошких ископавања и конзервације откривених остатака. Намена новог објекта мора бити искључиво у функцији презентације и коришћења тврђаве. Изградња објекта могућа је искључиво по програму, условима и под надзором надлежне службе заштите.

у/локација к.п.131(делимична конзервација) караван сарај – црквена порта. Овде важи забрана свих врста земљаних радова, осим археолошких ископавања и истраживања. Није дозвољена градња. Постојећа намена и габарит се задржава.

Интервенције у простору изван оквира конзервације и рестаурације морају бити усклађене са свим споменичким вредностима које поседују објекти са наглашеним споменичким својствима и објекти под претходном заштитом.

Објекат на кат. парцели бр.139 потребно је уклонити. На кат. парцелама 123/2, 130 и деловима кат. парцела 141/4 и 141/6 није дозвољена градња.

Остали објекти у овој зони задржавају постојећи габарит. Не дозвољава се доградња и надградња објеката. Могућа је рекомпозиција постојећих објеката или потпуно уклањање. Нова изградња је могућа уколико се уклоне постојећи објекти, према посебном програму

и условима Републичког завода за заштиту споменика културе (РЗЗСК) Београд. Предвидети постепено уклањање помоћних објеката.

26./урбани део насеља уз обалу Дунава (ванградско становање малих густина викенд насеље)

Поред општих правила за овај простор је важно да се за нову локацију пажљиво сагледа терен и анализира могућа локација поштујући аутентичност простора и визуелни интегритет подручја. Архитектуру објеката је потребно ускладити са градитељским наслеђем подручја, уз примену природних и традиционалних локалних материјала (препоручује се дрво, камен, шиндра).

Нова изградња може бити мах. П+1+Пк.

Највећи индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%

Због јако стрмог терена ката пода приземља објекта да је максимално +0,20m од коте терена приступног пута.

зона 3 становање малих густина - ван зоне заштите

Поред општих правила за овај простор се дозвољава изградња стамбених објеката са могућим компатибилним наменама: мало угоститељство, комерцијалне делатности, услуге и пословање.

Архитектуру објеката је потребно ускладити са градитељским наслеђем подручја, уз примену природних и традиционалних локалних материјала (препоручује се дрво, камен, шиндра). Нови изграђени објекти морају својим изгледом, габаритом, спратношћу, материјалима и положајем према регулационој и грађевинској линији имати позитивне амбијенталне и архитектонске карактеристике савремене архитектуре.

Највећи индекс заузетости грађевинске парцеле је до 50%

Највећа дозвољена спратност објеката је три надземне етаже.

Дозвољена је изградња подрума или сутерена.

Кота пода приземља стамбеног објекта може бити највише 1,20m виша од коте терена приступног пута.

Нова изградња је могућа само уколико се уклоне постојећи објекти, према посебном програму и условима;

Задржава се постојећа намена објеката

3.0. Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру

Услови прикључења на комуналну и осталу инфраструктуру радити према условима надлежних Јавних предузећа

Правила грађења за водопривредну инфраструктуру

Водоснабдевање-Димензионисање водоводне мреже одредити на основу хидрауличког прорачуна, а узимајући у обзир потребну количину воде за гашење пожара, у складу са законским прописима.

Минимална дубина укопавања цеви водовода је 1,0 m од врха цеви до коте терена, а падови према техничким нормативима и прописима, у зависности од пречника цеви.

Противпожарна заштита се омогућава уградњом противпожарних хидраната на водоводној мрежи тако да се евентуални пожар на сваком објекту може гасити са најмање два хидранта. Цеви морају бити минималног пречника Ø 100 mm.

Прикључне везе за објекте треба да задовоље потребне количине за санитарном и противпожарном водом. Од шахта за водомер, који треба поставити на 1,5 m од регулационе линије ка објекту, независно пројектовати мреже за: санитарну воду стамбеног дела, санитарну воду пословног дела и противпожарну воду. Уколико се хидрантска мрежа напаја водом недовољног притиска (минимално потребни притисак је 2,5 bara) обавезна је уградња уређаја за повишење притиска. Инсталације за санитарну воду пројектовати тако да свака

тржишна целина има сопствени водомер, смештен тако да у сваком тренутку буде доступан стручној служби предузећа за дистрибуцију воде, у циљу читавања потрошње.

Врста и класа цевног материјала за водоводну мрежу, треба да испуни све потребне услове у погледу очувања физичких и хемијских карактеристика воде, притиска у цевоводу и његове заштите од спољних утицаја, како у току самог полагања и монтаже, тако и у току експлоатације. Избор грађевинског материјала од кога су начињене цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препуштају се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна али не могу бити мањег пресека од $\varnothing 100$ mm за јавну мрежу. Изградњу и реконструкцију јавне водоводне мреже ускладити са изградњом планираних саобраћајница односно реконструкцијом постојећих.

Монтажу цевовода извршити према пројекту са свим фазонским комадима и арматуром. Након монтаже извршити испитивање цевовода на пробни притисак. Пре пуштања у експлоатацију, извршити испирање и дезинфекцију цевовода. Шахте за смештај арматуре и фазонских комада урадити на за то потребним местима од бетона МВ 30, на основу статичког прорачуна.

Број и распоред противпожарних хидраната одредити на основу Закона о заштити од пожара и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара.

Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурних мрежа треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања.

Каналисање -Избор грађевинског материјала од кога су начињене канализационе цеви, пад цевовода и остале техничке карактеристике, препушта се пројектанту на основу хидрауличког прорачуна и услова на терену. За контролу рада канализације и могућност благовремене интервенције: на месту вертикалног прелома цевовода, на месту промене хоризонталног правца пружања цевовода и на месту улива бочног огранка, предвидети ревизионе силазе. Радове, око ископа рова, разупирања зидова рова, полагања и међусобног повезивања цеви, затрпавања цевовода и рова песком и ископаним материјалом, испитивања цевовода и пуштања у рад, извршити на основу важећих техничких прописа и услова за ову врсту радова и инсталација. Приликом паралелног вођења цевовода или његовог укрштања са постојећим објектима инфраструктурне мреже треба поштовати међусобна хоризонтална и вертикална одстојања. Забрањено је упуштање употребљених вода у канализацију за атмосферске воде. Планиране изливе атмосферских вода у Дунав обавезно обезбедити "жабљим" поклопцем.

IV. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Лист бр.1 Катастарско-топографска подлога са границом обухвата Плана...	Р 1:1 000
Лист бр.2 Режим коришћења земљишта.....	Р 1:1 000
Лист бр.3 План намене површина са поделом на урбанистичке зоне.....	Р 1: 1 000
Лист бр.4 Саобраћај, регулација и нивелација са грађевинским линијама... ..	Р 1: 1 000
Лист бр.4а Координате и пресеци саобраћаја	Р 1: 1 000
Лист бр.5 Мреже и објекти инфраструктуре– водоснабдевање и каналисање....	Р 1: 1 000
Лист бр.6 Мреже и објекти инфраструктуре– енергетика и телекомуникације..	Р 1: 1 000

V ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА

- Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам а» ("Сл. Гласник општине Велико Градиште", бр. 8/2013),
- Одлуке о измени и допуни одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације «Подручја тврђаве Рам» (25. Седница Скупштине општине Велико Градиште одржана 04.07.2014г.).
- Извод из записника са седнице комисије за планове општине Велико Градиште Одржане 27.04.2015. год.

УСЛОВИ И МИШЉЕЊА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

- МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ И ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, бр. 325-05-01104/2014-07. од 16.12.2014. год., Београд ДК.
- Привредно друштво за дистрибуцију електричне енергије ЦЕНТАР доо Крагујевац, ЕД ЕЛЕКТРОМОРАВА Пожаревац, бр. 11652 од 03.12.2014. год.
- ЈВП „СРБИЈАВОДЕ“, ВПЦ „Сава – Дунав“, бр. С/14-139 од 26.03.2014. год., Нови Београд, РАДНА ЈЕДИНИЦА „Смедерево“ Смедерево.
- РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД, бр. 92-III-I-19/2014 од 21.03.2014. год., Београд.
- ТЕЛЕКОМ СРБИЈА, бр. 91129/1 МЗ од 24.03.2014. год., Регија Београд, извршна јединица Пожаревац.
- Републички завод за заштиту споменика културе -Београд, бр. 37/24 од 15.07.2014. год.
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, бр.020-850/4 од 06.05.2014. год., Нови Београд.

VI СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Локацијски услови и информација о локацији се издају на основу Плана детаљне регулације, а издаје их надлежни општински орган у складу са одредбама овог Плана.

Грађевинску дозволу издаје надлежни општински орган на основу техничке документације урађене у складу са одредбама овог Плана.

У процесу спровођења Плана за даљу архитектонску разраду простора за пристан издају се локацијски услови односно израђује потребна техничка документација за локацијске услове, које издаје надлежни орган у складу са одредбама плана.

У Плану детаљне регулације, у текстуалном делу и графичком прилогу бр.2 „Режим коришћења земљишта“, дефинисано је планирано земљиште јавне намене, што је основ за доношење Одлуке о проглашењу грађевинског земљишта јавне намене.

VII ZAVRŠNE ODREDBE

План детаљне регулације је оверен потписом председника и печатом Скупштине општине Велико Градиште и урађен је у *четри аналогна и три дигитална примерка*, од којих се три примерка налазе у Општини Велико Градиште-Оделење за урбанизам, комунално стамбене и имовинско правне послове и један примерак обрађивачу плана.

Права на непосредан увид у донети *План* имају правна и физичка лица, на начин и под условима које ближе прописује министар надлежан за послове урбанизма.

План детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Великог Градишта".

Број: _____
Велико Градиште, _____ 2015. године

СКУПШТИНА ВЕЛИКО ГРАДИШТЕ

ПРЕДСЕДНИК,
