

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РАДНА ЗОНА-ПОТЕС ПРОСИНЕ"
У К.О ПРХОВО**

Рума, Јануар 2014.године

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РАДНА ЗОНА-ПОТЕС ПРОСИНЕ"
У К.О ПРХОВО**

Председник привременог органа

Сава Чојчић

Рума, Јануар 2014.године

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

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РАДНА ЗОНА-ПОТЕС ПРОСИНЕ"
У К.О ПРХОВО**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

Д.О.О. "МЦ & Н" Крњешевачка 33, Угриновци - Земун

Д.О.О. " ДЕ ЛЕОНЕ" Крњешевачка 33, Угриновци - Земун

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инж.грађ

САРАДНИЦИ :

БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

МАРИЈА ЗЕЦ, дипл. инж. саобр.

ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.

ДРАГАН СИМИЋ, инж. геод.

ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.

Рума, Јануар 2014. године

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РАДНА ЗОНА-ПОТЕС ПРОСИНЕ" У К.О ПРХОВО..... САДРЖЕ :**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

- 1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 1.2 ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- 1.3 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 1.4 СПИСАК ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 1.5. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА
- 1.6 РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ
- 1.7 НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА, УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 1.8 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ , КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 1.9 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА ПРЕТХОДНОГ ПЛАНА
- 1.10 ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ ПРЕТХОДНОГ ПЛАНА
 1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНИЦИ
 2. ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА
 3. ПРЕЛИМИНАРНА ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
 4. ПРЕДЛОГ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

II. ПЛАНСКИ ДЕО

2.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 2.1) КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ
 - 2.1.1 Подела на просторне целине и намена
 - 2.1.2 Површине за јавне намене
- 2.2) УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 2.2.1 Површине за јавно коришћење
 - 2.2.2 Пешачки саобраћај
 - 2.2.3 План уређења слободних и зелених површина
 - 2.2.4 Правила и услови за изградњу комуналне инфраструктуре
- 2.3) СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ
- 2.4) ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА
 - 2.4.1 Заштита животне средине
 - 2.4.2 Заштита природе
 - 2.4.3 Заштита од елементарних непогода
 - 2.4.4 Заштита градитељског наслеђа
- 2.5) ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ
- 2.6) ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
- 2.7) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА
- 2.8) ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ
- 2.9) МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

3.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 3.1 Врста и намена објекта који се могу градити на парцелама
 - 3.2 Услови за формирање грађевинске парцеле
 - 3.3 Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
 - 3.4 Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле
 - 3.5 Највећа дозвољена спратност и висина објекта
 - 3.6 Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта међусобно и објекта од граница парцела
 - 3.7 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели
 - 3.8 Посебна правила
 - 3.9 Услови за приступ парцели и паркирање
 - 3.10 Депоновање отпада
4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА
 5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА
 6. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ
2. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА Р 1:2500
3. ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ Р 1:2500
4. ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ПРЕДЛОГОМ ПЛАНА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ .. Р 1:2500
5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ Р 1:2500
6. ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ УЛИЦА Р 1:500

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РАДНА ЗОНА-ПОТЕС ПРОСИНЕ" У К.О ПРХОВО

УВОД

Изменама и допунама Плана детаљне регулације "РАДНА ЗОНА-ПОТЕС ПРОСИНЕ" у К.О Прхово, измењен је обухват плана померањем границе плана на регулациону линију аутопута IА3 и изостављањем неколико парцела у југоисточном делу обухваћеног простора у претходном плану. Изменама и допунама плана детаљне регулације, а на основу смерница из Просторног плана Општине Пећинци, се утврђује намена простора, регулација саобраћајница и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, као и одређивање површина за јавне намене.

Концептом и претходним планом утврђена опредељења и просторна организација уз следећа додатна опредељења :

- *рационалније решење каналске мреже обзиром на измењене хидролошке и хидрауличке околности (укидање дела канала ОР-45 на к.п.1663/1, дела канала 32 на к.п.1914/1 и дела канала 33 на к.п.1909/1)*
- *већ поменуто враћање јужне границе подручја обухвата на регулациону линију аутопута*
- *ублажавање режима археолошке заштите у циљу ефикаснијег коришћења просторног ресурса*
- *ревизија јавног коридора С2 и формирање новог С3 коридора у складу са захтевима нове композиције блокова и оптимизације приступачности планираним локацијама*

послужиће као основ за утврђивање правила и услова уређења и грађења, парцелације и инфраструктурног опремања кроз план којим се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА:

1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ(Сл.гласникРС,бр.72/09,81/09, 24/11,121/12,42/13,50/13, 98/13)
- 2.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОГОНА ЗА ПРERAДУ ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА У КАТАСТАРСКОЈ ОПШТИНИ ПРХОВО (Сл лист општина Срема бр.9/2011)
- 3.) ОДЛУКА О ИЗМЕНИ ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОГОНА ЗА ПРERAДУ ПОЉОПРИВРЕДНИХ ПРОИЗВОДА У К.О ПРХОВО (Сл. лист општина Срема бр. 18/2011)
 - Мишљење Покрајинског секретаријата за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине (бр.130-35-23/2011-01, од 5.05.2011)
- 4.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНА ЗОНА - ПОТЕС ПРОСИНЕ У К.О ПРХОВО (Сл. лист општина Срема бр. 13/2013)

1.2 ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Плански основ за израду Измена и допуна Плана детаљне регулације "РАДНА ЗОНА-ПОТЕС ПРОСИНЕ" у К.О Прхово чине :

- **Просторни план општине Пећинци** (Сл.лист општина Срема, бр.37/13);
- **Просторни план подручја инфраструктурног коридора граница Хрватске - Београд(Добановци),** (Сл. Гласник Републике Србије бр. 69/03)

- **План детаљне регулације "РАДНА ЗОНА-ПОТЕС ПРОСИНЕ"** у К.О Прхово (Сл.лист општина Срема, бр.29/12);

1.3 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 120,44 ха.

Граница обухвата плана има следећи ток :

Од тачке бр.1 , која се налази на укрштању северне и западне границе к.п бр. 1509/7, граница иде у правцу истока, северном границом к.п бр. 1509/7, 2581/2 и 1528, до тачке бр.2, која се налази на укрштању западне и јужне границе к.п бр. 1656/2. Од тачке бр.2 граница иде према северу, западном границом к.п бр. 1656/2 до тачке бр.3, која се налази на укрштању западне и северне границе к.п бр. 1656/2. Граница даље иде у правцу истока, северном границом к.п бр. 1656/2 до тачке бр.4, која се налази на укрштању северне и источне границе к.п 1656/2. У тачки бр.4 граница наставља у истом правцу,сече општински пут Прхово-Попинци , к.п 1614, у ширини од 30м, до тачке бр.5, која се налази у пресеку продужетка правца северне границе к.п 1656/2 и источне границе к.п 1614. Од тачке бр.5 граница иде у правцу југа, источном границом к.п бр.1614, до тачке бр.6, која се налази на укрштању северне и западне границе к.п бр.1529/1. Од тачке бр. 6 граница наставља у правцу истока, северном границом к.п бр.1529/1 до тачке бр.7, која се налази на укрштању северне и источне границе к.п 1529/1.Од тачке бр.7 граница иде према југу, источном границом к.п 1529/1, 1529/2, 1529/3, до тачке бр.8, која се налази на укрштању источне и јужне границе к.п 1529/3. У тачки бр.8 сече канал (к.п 1531/1) ширине око 6м, до тачке бр.9, која се налази у пресеку продужетка правца источне границе к.п 1529/3 и јужне границе к.п 1531/1. Од тачке бр.9 граница иде у правцу истока, северном границом к.п 1532, до тачке бр.10, која се налази на укрштању северне и источне границе к.п 1532. У тачки бр.10 граница пресеца канал к.п 1531/1, ширине око 7м, до тачке бр.11, која се налази у пресеку продужетка правца северне границе к.п 1532 и источне границе к.п 1531/1. Од тачке бр. 11 граница иде у правцу југа, источном границом к.п 1531/1, до тачке бр.12, која се налази на укрштању западне и северне границе к.п 1657. Од тачке бр.12 граница иде у правцу истока, северном границом к.п 1657, до тачке бр. 13, која се налази на укрштању северне и источне границе к.п 1657. Од тачке бр.13 граница иде у правцу североистока, западном границом к.п 1659/1, до тачке бр.14, која се налази на укрштању западне и северне границе к.п 1659/1. Од тачке бр.14 граница иде у правцу истока, северном границом к.п 1659/1, до тачке бр.15, која се налази на укрштању источне и северне границе к.п 1659/1. Од тачке бр.15 граница иде у правцу југа, до тачке бр.16, која се налази на укрштању западне и северне границе к.п 2585/1. Од тачке бр.16 граница иде у правцу истока северном границом к.п 1672, до тачке бр.17, која се налази на укрштању северне и источне границе к.п 1672. Од тачке бр.17 граница наставља у правцу севера, западном границом к.п 1629, до тачке бр.18, на укрштању западне и северозападне границе к.п 1629. Од тачке бр.18 граница иде у правцу североистока, северозападном границом к.п 1629, до тачке бр.19, која се налази на укрштању северозападне и североисточне границе к.п 1629. Од тачке бр. 19 граница иде у правцу југоистока, североисточном границом к.п 1629, 1624 и 1629 до тачке бр.20, која се налази на укрштању североисточне и југоисточне границе к.п 1629. Од тачке бр.20 граница иде у правцу југозапада, југоисточном границом к.п 1629, до тачке бр.21, која се налази на укрштању југоисточне и југозападне границе к.п 1629. Од тачке бр. 21 граница наставља у правцу југозапада, источном границом к.п 2570/1 и 1914/2 , до тачке бр.22, која се налази на источној граници к.п 1914/2, на растојању од 30м у односу на јужну границу к.п 1919/2.Од тачке бр.22 граница иде у правцу запада, јужним границама к.п 1916/2, 1689, 1910/3, 1909/1,1905/2, 2585/1, 1665/5, 1663/1, 1661/3, 1659/1, 1531/2, 2618/1, 1544/4, 1543/2, 2619/2, 2619/1, 2583/5, 2569/2, 2620/1, 1520/2, 1525/4, 2581/2, 1509/7 , до тачке бр.23, која се налази на укрштању јужне и западне граници к.п 1509/7. Од тачке бр.23 граница иде у правцу севера, западном границом к.п 1509/7, до почетне тачке бр.1.

1.4 СПИСАК ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Табела бр.1 - Подаци о парцелама у обухвату плана

Ред. бр.	Број парцеле	Својина	површина			култура	к.о.
			ха	а	м ²		
1	2620/1	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	59	68	земљиште под зградом-објектом	Прхово
2	2619/1	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	42	7	земљиште под зградом-објектом	Прхово
3	2619/2	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	8	71	земљиште под зградом-објектом	Прхово
4	1538/3	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	-	20	њива Просине	Прхово
5	1544/4	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	-	52	њива Просине	Прхово
6	1543/2	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	24	14	њива Просине	Прхово
7	1542/2	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	54	17	њива Просине	Прхово
8	1540/8	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	13	9	њива Просине	Прхово
9	1540/6	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	9	86	њива Просине	Прхово
10	1540/4	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	6	71	њива Просине	Прхово
11	1539/2	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	17	68	њива Просине	Прхово
12	1538/2	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	19	2	њива Просине	Прхово
13	1537/2	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	-	38	њива Просине	Прхово
14	1536/2	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	-	15	њива Просине	Прхово
15	2618/1	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	25	86	земљиште под зградом-објектом	Прхово
16	1542/3	ЈП "Путеви Србије", Београд	-	23	81	њива Просине	Прхово
17	1679/1	ЈП "Путеви Србије", Београд	1	52	39	земљиште под зградом-објектом	Прхово
18	1520/2	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад	-	9	18	канал Лужњак	Прхово
19	2569/2	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад	-	25	62	канал Бело Брдо	Прхово
20	1531/1	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад	-	55	50	канал Просине	Прхово
21	1531/2	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад	-	13	90	канал Просине	Прхово
22	1663/1	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад	-	22	23	канал Просине	Прхово
23	1914/1	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад	-	39	58	канал Просине	Прхово
24	1909/1	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад	-	4	45	канал Просине	Прхово
25	2570/1	ЈВП "Воде Војводине", Нови Сад	2	3	69	канал Бело Брдо	Прхово
26	2581/2	Општина Пећинци	-	23	23	земљиште под зградом-објектом	Прхово
27	1541/2	Општина Пећинци	-	1	38	земљиште под зградом-објектом	Прхово
28	1524	Општина Пећинци	-	7	9	земљиште под зградом-објектом	Прхово
29	2583/1	Општина Пећинци	-	73	32	земљиште под зградом-објектом	Прхово
30	2583/4	Општина Пећинци	-	45	31	земљиште под зградом-објектом	Прхово
31	2583/5	Општина Пећинци	-	68	3	земљиште под зградом-објектом	Прхово
32	1541/3	Општина Пећинци	-	1	78	земљиште под зградом-објектом	Прхово
33	1541/1	Општина Пећинци	-	4	21	земљиште под зградом-објектом	Прхово
34	1659/1	Општина Пећинци	-	20	43	земљиште под зградом-објектом	Прхово
35	2585/1	Општина Пећинци	-	55	64	земљиште под зградом-објектом	Прхово
36	1677	Општина Пећинци	-	27	44	земљиште под зградом-објектом	Прхово
37	1687	Општина Пећинци	-	3	31	земљиште под зградом-објектом	Прхово
38	1690	Општина Пећинци	-	4	42	земљиште под зградом-објектом	Прхово
39	2587	Општина Пећинци	-	21	0	земљиште под зградом-објектом	Прхово
40	1629	Општина Пећинци	-	47	98	земљиште под зградом-објектом	Прхово
41	1614	Општина Пећинци	3	10	28	земљиште под зградом-објектом	Попинци
42	1664	Општина Пећинци	-	34	71	земљиште под зградом-објектом	Попинци
43	1656/2	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	2	61	98	њива Жабњак	Попинци
44	1509/7	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	9	56	95	њива Лужњак	Прхово
45	1525/4	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	4	81	41	њива Лужњак	Прхово
46	1525/5	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	-	6	69	њива Лужњак	Прхово

47	1528	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	5	93	3	њива Лужњак	Прхово
48	1540/9	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	-	14	87	канал Просине	Прхово
49	1540/7	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	-	10	16	канал Просине	Прхово
50	1540/5	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	-	5	89	канал Просине	Прхово
51	1540/3	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	1	3	3	канал Просине	Прхово
52	1542/1	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	1	34	19	канал Просине	Прхово
53	1665/5	"Де Леоне" Д.О.О. Земун-Угриновци	7	25	51	канал Просине	Прхово
54	1692	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	7	81	89	канал Просине	Прхово
55	1624	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	3	43	47	канал Просине	Прхово
56	1905/2	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	2	46	32	канал Просине	Прхово
57	1672	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	2	47	45	канал Просине	Прхово
58	1678/1	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	-	38	16	канал Просине	Прхово
59	1679/2	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	7	77	14	канал Просине	Прхово
60	1689	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	-	59	13	канал Просине	Прхово
61	1910/3	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	2	23	58	канал Просине	Прхово
62	1915	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	2	35	87	канал Просине	Прхово
63	1691	"МЦ & Н" Д.О.О. Земун-Угриновци	2	28	85	канал Просине	Прхово
64	1658	"Бг Консалтинг" Д.О.О. Београд	1	91	99	канал Просине	Прхово
65	1661/13	"Бг Консалтинг" Д.О.О. Београд	4	50	80	канал Просине	Прхово
66	1544/1	"Научна" Д.О.О. Београд	-	63	32	канал Просине	Прхово
67	1678/2	"Научна" Д.О.О. Београд	-	48	45	канал Просине	Прхово
68	1539/3	Приватна својина	-	7	75	канал Просине	Прхово
69	1539/1	Приватна својина	-	83	87	канал Просине	Прхово
70	1529/1	Приватна својина	1	15	10	канал Просине	Прхово
71	1529/2	Приватна својина	1	43	87	канал Просине	Прхово
72	1529/3	Приватна својина	-	63	55	канал Просине	Прхово
73	1532	Приватна својина	1	14	26	канал Просине	Прхово
74	1533/1	Приватна својина	-	57	55	канал Просине	Прхово
75	1665/2	Приватна својина	-	83	48	канал Просине	Прхово
76	1536/1	Приватна својина	3	56	6	канал Просине	Прхово
77	1538/1	Приватна својина	1	60	4	канал Просине	Прхово
78	1537/1	Приватна својина	-	17	39	канал Просине	Прхово
79	1543/1	Приватна својина	-	84	66	канал Просине	Прхово
80	1657	Приватна својина	1	59	4	канал Просине	Прхово
81	1665/7	Приватна својина	1	36	74	канал Просине	Прхово
82	1916/2	Приватна својина	-	94	12	канал Просине	Прхово
83	1527/3	Приватна својина	-	1	51	њива Лужњак	Прхово
84	1527/2	Приватна својина	-	92	22	њива Лужњак	Прхово
85	1527/1	Приватна својина	7	44	4	њива Лужњак	Прхово

1.5. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Планом се утврђује намена простора, регулација и коридори саобраћајница површине за јавне намене као и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, као и ограничења за изградњу простекла из постојећег стања.

Простор у планском подручју формира се у следеће целине и то:

- **БЛОКОВИ (РАДНА ЗОНА)**

Концептом је дефинисано 13 блокова за формирање привредних комплекса, за изградњу наменских и функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђених и опремљених у складу са важећим законима из других области

примењивих за конкретну намену, а нарочито законима који штите човека и његову околину. Блокови су опремљени интерним саобраћајницама, одговарајућом инфраструктуром, са уређеним партерним површинама, прилагођени потребама лица која се крећу уз помоћ техничких помагала, те оплемењени хортикултурним елементима.

Делатности у блоковима, односно у новоформираним комплексима биле би следеће:

производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, спортско-рекреативни комплекси, угоститељство и сл.

Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у својој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и његову околину било употребом материјала, сировине или, отпадом након обављених производних или прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и сл.

У блоку бр.10 су извршена заштитна археолошка истраживања те се дозвољава изградња на подручју обухваћеном Планом уз обавезно прибављање услова и сагласности службе заштите утврђеним по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу (Услови чувања, одржавања и коришћења и утврђене мере заштите у зони евидентираног археолошког локалитета *Каменити брег*, ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, СР.МИТРОВИЦА,бр.506-07/13-6 од 06.11.2013.).

• САОБРАЋАЈНИЦЕ

Саобраћајну мрежу чини општински пут Л-16 Прхово-Попинци, као и три новоформиране саобраћајнице С-1, С-2 и С-3, које се пружају западно и источно од општинског пута Л-16, С-3 се везује на С-2.

• ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО (уз мелиоративне канале)

Табела бр. 2

Биланс површина у границама грађевинског подручја:

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
	ха	%	ха	%
Радна зона	-		око 109,14	90,66
Заштитно зеленило	-		око 2,56	2,12
Улични коридори	око 3,32	2,12	око 7,09	5,86
Канали	око 2,29	1,95	око 1,65	1,36
Пољопривредно земљиште	око 113,13	94,22	-	
Некатегорисани путеви	око 1,7	1,71	-	
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	120 ха 44а	100	120 ха 44	100

1.6 РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

Регулација

У простору обухвата Измена и допуна Плана детаљне регулације "Радна зона-потес Просине" у К.О Прхово формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ (чине их добра од општег интереса и добра у општој употреби), које су Планом разграничене од осталог грађевинског земљишта у планираним грађевинском подручју. Ове површине чине улични коридори, канали и заштитно зеленило. На стицање, коришћење и располагање планираним површинама за јавне намене примењују се одредбе Закона о јавној својини.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком прилогу "Одвајање површина јавне намене са предлогом плана парцелације" у размери Р 1 : 2500. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким прилозима.

Грађевинске линије, односно положај објекта у односу на границе парцеле, детаљно су описане у поглављу 3.3 Правила грађења.

Списак парцела планираних за површине јавне намене дат у тачки 2.8.

1.7 НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Нивелација

Планско подручје протеже се уз аутопут Е-70 (Београд-Загреб) и источно и западно од општинског пута Л-16 Попинци -Прхово.

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

Планско подручје ће се формирати на надморској висини од 77,40 м.н.в до 81,40 м. н. в. Могуће су мање интервенције, везано за поравнање терена, обзиром да је терен још неизграђен, а представљао је пољопривредно земљиште.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику планираних нивелета, јер у оквиру планског подручја, сем општинског пута Попинци-Прхово, деоница путни прелаз преко аутопута IA3, нема изграђених саобраћајница.

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу "Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене и мрежа јавне комуналне инфраструктуре" Р 1 : 2500.

1.8 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ , КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У обухвату плана је предвиђена изградња неопходних инфраструктурних мрежа, као што су водовод, фекална и кишна канализација, електро мрежа, телекомуникације и гасовод, као и одговарајуће инсталације у објектима.

Трасе саобраћајница

Саобраћајно решење простора у обухвату плана засновано је, генерално, на захтеву инвеститора да новоформиране саобраћајнице прелазе, колико је то могуће, преко катастарских парцела које се налазе у њиховом власништву, а истовремено узимајући у обзир и услов ЈВП Воде Војводине, да водно земљиште не чини део саобраћајне површине.

Приликом успостављања саобраћајне матрице водило се рачуна о томе да се испоштује критеријум приступачности и рационалности приликом формирања коридора будућих саобраћајница.

Саобраћајно повезивање радне зоне потес Просине на аутопут Београд-Загреб извршиће се прикључењем на општински пут Попинци-Прхово, Л-16, а са општинског пута на сервисну саобраћајницу Пећинци-Шимановци, која се налази са јужне (десне) стране аутопута, у смеру раста стационаже, површинском раскрсницом.

Ширина уличних коридора је :

- С1.....25,0м са коловозом у осовини (ширине 7,0м), обостраним двосмерним тротоарима уз регулационе линије (ш=1,5м) и обостраним једносмерним бициклическим стазама уз тротоаре(ш=1м).
- С2.....18,0м у првих 700м, са коловозом у осовини (ширине 6,0м), заједничким обостраним двосмерним пешачко-бициклическим стазама уз регулационе линије (ш=1,5м).
- С2.....13,0м до краја, са коловозом асиметрично постављеним у односу на осовину уличног коридора (ширине 6,0м), једносмерним двосмерним пешачко-бициклическим стазом уз регулациону линију (укупне ширине 2,0м).
- С3.....13,0м са коловозом асиметрично постављеним у односу на осовину уличног коридора (ширине 6,0м), једносмерним двосмерним пешачко-бициклическим стазом уз регулациону линију (укупне ширине 2,0м).
- Путна канализација је типа отворених путних јаркова. Преостали простор у путном коридору предвиђен је за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре и дрвореда.

Вертикална регулација узима у обзир равничарски терен благо нагнут од запада ка истоку и од севера ка југу и релативно висок ниво подземних вода тако да је нивелација конципирана на издизању нивелете будућих улица за минимум 0,5м у односу на околни терен.

Планиране трасе саобраћајница :

-Саобраћајнице (С1) и (С2) одређене су генералним правцем пружања исток-запад и повезују се на општински пут Л -16 Попинци-Прхово, саобраћајница (С3) наслања се на (С2), и третирају се као ***примарне*** саобраћајнице. У габариту садрже, сем коловоза ширине 7.0(6.0) м, тротоара од 1.50м, бициклическе стазе ширине 1м, и сву јавну комуналну инфраструктуру;

-Уколико се укаже потреба за уситњавањем суперблокова као ***секундарне*** саобраћајнице могу се успоставити неке нове саобраћајнице које ће се наслонити на поменуте примарне саобраћајнице у функцији повезивања блокова са осталим делом радне зоне а преко ње и транзитном регионалном путном мрежом.

Све саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са коловозном конструкцијом за тешки саобраћај какав се и одвија у индустријским зонама. Дозвољени осовински притисак 82 kN. Коловози су ширине 6.0-7,0 м без обзира на укупни габарит нове улице.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин $R=15,0$ м, односно одговарају кривој трагова токова меродавног возила;

У графичком листу бр. 5 у се налазе и потребни елементи за хоризонталну и вертикалну регулацију исте.

Све улице имају обострано или једнострано заступљене пешачке тротоаре у $ш=1,5$ м и бициклическе стазе $ш=1$ м.

Између бициклических стаза и коловоза успоставља се зелени појас у који се смештају инфраструктурни водови и путни канали.

У граф.листу дат је приказ попречног профила будућих саобраћајница и положај планираних инфраструктурних коридора.

Инфраструктурни системи

Водовод

Водоснабдевање предметног подручја решиће се прикључењем на јавну водоводну мрежу насеља Пећинци, према условима и уз сагласност за прикључење и трасирање планиране водоводне мреже надлежног јавног комуналног предузећа. Уколико насеље Пећинци нема услова за проширење водоводне мреже за предметну радну зону, водоснабдевање решити изградњом бунара. За изградњу бунара и водоводне мреже радне зоне мора се урадити посебна техничка документација за коју је потребно прибавити и посебне водне услове.

Фекална канализација

Планско решење одвођења отпадних вода на планском подручју усклађиваће се са општим концептом на нивоу општине Пећинци што подразумева одвођење отпадних вода на уређај за пречишћавање отпадних вода у РЗ Југ у Пећинцима. С обзиром да тренутно не постоји могућност за прикључак на насељску канализациону мрежу одвод санитарно-технолошких вода решавати појединачно, на самој локацији, изградњом водонепропусних септичких јама и уређаја за пречишћавање отпадних вода, или независне фекалне канализације за планско подручје са колективним уређајем за пречишћавање отпадних вода, а у свему према прописима за ту врсту

објеката. Локација колективног уређаја за пречишћавање отпадних вода биће одређена на основу пројекта за извођење канализационе мреже, као најоптималније решење за планско подручје.

Атмосферска канализација

Одвод кишних и регулација подземних вода и даље ће се решавати путем мреже отворених путних јаркова, а даље у мелиоративне канале. Испуштање кишних и отпадних вода могуће је уз обавезу пречишћавања до прописаног квалитета упуштених вода у каналске реципијенте.

Електроенергетика

За снабдевање потрошача у радној зони, електричном енергијом до једновремене снаге од 1500 KW, потребно је изградити прикључни далековод 20 KV, из Попинаца, подземно дуж трасе општинског пута. Ако постоји потреба за већом потрошњом неопходно је извести кабл 20 KV из ТС "Пећинци", а из правца насеља Прхово, уз општински пут Прхово Попинци (и то до једновремене снаге 7000 KW). У самој зони остављени су коридори за полагање средњенапонских и нисконапонских каблова. Прикључење потрошача извести преко одговарајућих трафостаница, чији се број, тип и положај може утврдити према потребама потрошача.

За осветљење улица радне зоне предвиђена је изградња посебне НН мреже јавне расвете. Правилан избор светиљки и стубова јавне расвете треба да обезбеди ефикасну расвету уз минималну потрошњу енергије.

Траса:

Траса каблова средњенапонске мреже удаљена је 1,7 м од регулационе линије, а нисконапонских каблова је максимално 2,2 м од регулационе линије. Нисконапонски каблови мреже јавне расвете биће положени на растојању 1 м од ивице коловоза.

Трасе високонапонских каблова, који служе за повезивање радне зоне на електроенергетску мржу, полажу се у уличном коридору и коридору путева и то од радне зоне до Попинаца и до ТС 110/20 KV/KV "Пећинци" у Пећинцима.

Гасовод

Будућу гасоводну мрежу могуће је прикључити на постојећи гасовод Пећинци - Шимановци, те значи да је прикључак могуће извести са мреже насеља Прхово. Прикључни гасовод води уз трасу општинског пута Прхово-Попинци. У самој зони остављен је простор са обе стране уличног коридора, за постављање гасовода ниског притиска. Предвиђен је и простор за постављање мернорегулационе станице. О врсти гасоводне мреже (челична и полиетиленска) одлучиће се након добијања података од потенцијалних потрошача. Резервисани простор за полагање мреже неће бити сметња, без обзира на потребе, које буду исказали потрошачи. Дистрибутивни гасовод биће изведен у уличном коридору, са једне, или обе стране улице, где је резервисан простор на 4,8м од регулационе линије.

Парцеле за МРС

Ако се МРС постављају на посебну парцелу димензија те парцеле максимално може бити 10x10м. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут или право службености пролаза.

Телекомуникације

Мрежу фиксне телефоније могуће је изградити заједно са изградњом нове приступне мреже насеља Попинци, или појединачно према потребама инвеститора, применом нових технологија и оптичким кабловима. Уз сам општински пут према Попинцима и у самој радној зони, са обе стране улице, предвиђен је простор за полагање телекомуникационих каблова. У простору радне зоне, могуће је постављање уређаја мобилне телефоније, у појединим комплексима, а према потреби инвеститора. Телекомуникационе каблове треба подземно положити и то једнострано или обострано, у новоформираним улицама, при чему је предвиђена траса на 4,8м од регулационе линије. За развођење се користе слободностојећи ормари, које треба лоцирати у зеленом појасу, поред трасе телекомуникационе мреже.

1.9 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА (ПРЕТХОДНОГ ПЛАНА)

На основу смерница из Просторног плана Општине Пећинци, захтева инвеститора, као и реалних могућности и рационалних решења утврђује се намена простора, регулација саобраћајница и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, као и одређивање површина за јавне намене.

- На основу Извода из Просторног плана општине Пећинци могуће је поред планираних радних зона у атарима насеља, формирати радне зоне на појединачним парцелама и дуж аутопута Е-70 где за то постоје просторни и други услови.

Приступ овим капацитетима мора бити са сервисне саобраћајнице; комплекси морају бити потпуно инфраструктурно опремљени и изграђени у складу са Просторним планом инфраструктурног коридора и условима прописаним позитивним законским прописима.

Катастарска општина Прхово обухвата површину од око 22,82 км².

Земљиште, у планском подручју, је пољопривредно, терен је прилично раван, са падом од запада према истоку и севера ка југу, са висинским котама од 81,40мнв на западу до 77,40 мнв на истоку.

Подземне воде не угрожавају посебно ово подручје, јер је изграђена мрежа водопривредних канала.

У планском подручју ови канали су досад вршили одвођење вишка воде и општу регулацију атмосферских и површинских вода са пољопривредног земљишта.

Простор у границама планског подручја се налази у северном средишњем делу атара К.О Прхово. Лоциран је, северно од аутопута Е-70 Београд -Загреб, уз северну границу путног појаса аутопута, јужно од насеља Попинци, а западно од планског подручја налази се насеље Пећинци.

Приступ планског подручја на аутопут могућ је преко сервисне саобраћајнице, која се планира јужно од аутопута Београд-Загреб.

Планирано подручје није опремљено комуналним инфраструктурним системима потребним за прикључење објеката радне зоне. Отуда је потребно изградити потпуно нову инфраструктурну мрежу на подручју обухваћеном планом.

Од затечене инфраструктуре у овом подручју постоји само општински пут Л-16, са делимично изграђеним деоницама, који повезује насеља Попинци и Прхово.

На планском подручју је евидентиран један археолошки локалитет "Камени брег", што не представља ограничавајући фактор за потенцијалне инвеститоре, јер је дозвољена изградња уз обавезан археолошки надзор.

Планско подручје је смештено у близини аутопута Београд-Загреб, што му даје повољан положај за развој разних врста делатности..

Поред близине аутопута, радна зона је смештена између два насеља, Попинаца са северне, и Прхова са јужне стране, тако да општински пут Прхово-Попинци пролази кроз радну зону. Западно од планиране радне зоне је и седиште општине Пећинци.

Повољна околност за развој радне зоне јесте непостојање ограничавајућих фактора за формирање будућих зона и организацију простора.

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ...а чине га улични габарити, са јавним зеленилом и путним јарковима за регулацију атмосферских вода, коридори за смештај инфраструктуре, као и јавно зеленило уз мелиоративне канале.

Претходним планом је утврђена намена простора, регулација и коридори саобраћајница, површине за јавне намене као и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, као и ограничења за изградњу проистекла из постојећег стања.

Простор у планском подручју формира се у целине и то:

1. Блокови (РАДНА ЗОНА)

Претходним планом се дефинише 6 блокова за формирање привредних комплекса. Делатности у блоковима, односно у новоформираним комплексима биле би следеће:

- производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, спортско-рекреативни комплекси, угоститељство исл.

2. Саобраћајнице

Саобраћајно решење простора у обухвату плана засновано је, генерално, на начелу рационалности и приступачности приликом формирања блокова као и на додатном захтеву инвеститора да новоформиране саобраћајнице прелазе, колико је то могуће, преко катастарских парцела које се налазе у њиховом власништву, али узимајући у обзир и услов ЈВП Воде Војводине, да се водно земљиште не укључује у саобраћајне површине.

3. Заштитно зеленило (уз мелиоративне канале)

1.10 ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ ПРЕТХОДНОГ ПЛАНА

- 1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ**
- 2. ПРЕЛИМИНАРНА ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА**
- 3. ПРЕЛИМИНАРНА ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**
- 4. ПРЕДЛОГ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

II. ПЛАНСКИ ДЕО

2.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

Ова концепција се заснива на реалним могућностима прецизнијег сагледавања и решавања просторних и урбанистичких проблема у ПЛАНИРАНОМ грађевинском подручју .

Концепција развоја, заштите и уређења простора се заснива на преузимању смерница из Просторног плана општине Пећинци (Сл. лист општина Срема бр. 37/13), као и дефинисаних захтева и артикулисаних потреба инвеститора.

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

2.1.1 Подела на просторне целине и намена

План просторне организације је израђен на основу анализе свих елемената постојећег стања, прикупљених података од надлежних предузећа које газдују инфраструктуром као и могућности и потенцијала простора у односу на новонастале трендове и потребе.

Окосница за опредељење просторне организације је постојећа изграђена саобраћајница - општински пут Л-16, Попинци-Прхово, која обезбеђује, преко прикључка на сервисну саобраћајницу, саобраћајни приступ на аутопут Е-70. Успостављене су три нове саобраћајнице С-1, С2 и С-3 које се на постојећи општински пут повезују преко четворокраке површинске раскрснице, саобраћајница С-1 западно од општинског пута, а С-2 источно, на саобраћајницу С-2 наслања се С-3.

Овако установљена саобраћајна шема дели простор у 13 подцелина, односно блокова намењених радној зони.

Простор у планском подручју формира се у целине и то:

- **Блокови од 1-13 (намењени радној зони)**

Планом се дефинише 13 блокова за формирање привредних комплекса, за изградњу наменских и функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђених и опремљених у складу са важећим законима из других области примењивих за конкретну намену, а нарочито законима који штите човека и његову околину, такође опремљених интерним саобраћајницама, одговарајућом инфраструктуром, са уређеним партерним површинама прилагођеним потребама лица која се крећу уз помоћ техничких помагала, те оплемењених хортикултурним елементима.

Делатности у блоковима, односно у новоформираним комплексима биле би следеће:

- производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, као и објекти туризма, спорта и рекреације и сл.

Није могућа изградња објеката за складиштење опасног отпада.

Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у својој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и његову околину било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних или прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и сл.

У блоку бр.10 дозвољена је изградња уз обавезан археолошки надзор и уз обавезно прибављање услова и сагласности од стране службе заштите утврђеним по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу.

- **Саобраћајнице**

Саобраћајну мрежу чини општински пут Л-16, Прхово-Попинци, као и три новоформиране саобраћајнице, које се пружају западно (С-1) и источно (С-2 и С-3) од општинског пута.

- **Заштитно зеленило** (уз мелиоративне канале)

Табела бр.3

Табеларни приказ просторних целина - блокова у планском подручју

<i>број блока</i>	<i>намена</i>	<i>саобраћајна повезаност</i>	<i>површина</i>
БЛОК БР.1	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-1	око 9ха54а
БЛОК БР.2	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу Л-16, С-1	око 13ха50а
БЛОК БР.3	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу Л-16	око 2ха63а
БЛОК БР.4	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-1	око 6ха81а
БЛОК БР.5	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу Л-16	око 4ха66а
БЛОК БР.6	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу Л-16, С-2	око 3ха37а

БЛОК БР.7	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2, С-3	око 6ха26а
БЛОК БР.8	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2	око 2ха11а
БЛОК БР.9	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2	око 2ха70а
БЛОК БР.10	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2, С-3	око 12ха34а
БЛОК БР.11	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2	око 1ха12а
БЛОК БР.12	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2	око 33ха34а
БЛОК БР.13	Производња, прерада складиштење и други видови пословања , објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-2	око 11ха44а
УКУПНА ПОВРШИНА ПОД БЛОКОВИМА			око 109ха14а

2.1.2 Површине за јавне намене

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине га улични габарити, са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, мелиорациони канали, коридори за смештај инфраструктуре, као и јавно заштитно зеленило уз мелиоративне канале.

Табела бр.4

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	габарити улица	7,09ха
	мелиорациони канали	1,65ха
	заштитно зеленило	2,56ха
Укупно површина за јавне намене		око 11,30ха

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

Грађевинске линије, односно положај објекта у односу на границе парцеле, детаљно су описане у поглављу 5.2. Правила грађења.

У односу на укупну површину планског подручја радне зоне потес Просине (120,44ха) земљиште за јавне намене заузима 9,38% укупне површине.

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

2.2.1 Површине за јавно коришћење

- ова правила и услови односе се на површине где су концентрисани објекти за јавну употребу, било да су од општег или појединачног интереса,
- овај статус имају рекреативни простори, затим тротоари и пешачке површине, али и приземни делови објеката уз јавне просторе који су пројектовани или проглашени за јавну намену
- услови за изградњу ових објеката односно површина и режим њиховог јавног коришћења утврђују се изградом Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде за сложеније објекте односно просторе, а за једноставније на основу правила и услова из овог плана.

2.2.2 Пешачки саобраћај

- пешачке стазе се планирају уз регулациону линију, паралелно са коловозом
- паркирање и гаражирање возила искључиво у оквиру парцеле
- у јавном простору, у ширини фронта парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање возила посетилаца, односно странака, ако услови улице то омогућавају
- у уличном јавном простору право паркирања ће бити опште, према расположивом броју паркинг места
- привредни комплекси и локације морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила, паркирање возила радника и посетилаца

2.2.3 План уређења слободних и зелених површина

- У оквиру планираних блокова, све слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање, а нарочито према суседним комплексима.
- Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.
- Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања. За озелењавање површина унутар радног комплекса могуће је коришћење

примерака егзота 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. За заштитни појас према пољопривредним површинама препоручује се примена високих шикара аутохтоних врста (мешавина трњине *Prunus spinosa*, глога *Crataegus monogyna*, дивље руже *Rosa sp.*, клена *Acer campestre*, чешће *Acer tataricum* и сл.).

У складу са урбанистичким параметрима за одговарајући ниво озелењености блока у привредним зонама, препорука у вези минималне заступљености озелењених површина (без паркинга) на простору предвиђеном за развој пословних делатности (локације величине 0,5-50 ха), где спадају мале и средње фирме, треба да буде :

- ... 20% на парцели до 1ха ;
- ... 25% на парцелама 1-5ха ; и
- ... 30% на парцели већој од 5ха.

2.2.4 Правила и услови за изградњу комуналне инфраструктуре

Правила за изградњу електроенергетских објеката

Прикључење објеката се врши подземно из неке од планом предвиђених трафостаница, или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене трафостанице.

Ако се прикључење врши преко НН кабловског вода, могуће је поставити разводни орман за прикључак и мерење потрошње и то на регулационој линији.

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

- средњенапонску мрежу градити подземно, на 1,7 м од регулационе линије,
- нисконапонску мрежу градити подземно, на максимално 2,2 м од регулационе линије,
- нисконапонску мрежу јавне расвете градити подземно, на 1 м од ивице коловоза,
- укрштање електричног вода са путем извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90°, 1,2 м испод дна одводног канала
- укрштање електричног вода са мелиорационим каналом извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90°, 1,5 м испод дна одводног канала,
- електроенергетску мрежу полагасти најмање 0,5м од темеља објекта,
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10КВ, односно 1м за више напоне од 10 КВ; угао укрштања је 90°; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м, а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.
- паралелно вођење електроенергетских каблова са мелиорационом каналом је на минималном растојању 3м од границе парцеле канала.
- Јавну расвету изградити светиљкама са натријумовим високопритисним сијалицама снаге 150W(250W), живиним високопритисним сијалицама снаге 250W (400W) или одговарајућим металхалогеним изворима. Светиљке се монтирају на прописно уземљене металне канделаберске стубове висине 8.0-10.0м, директно или на носачима са одговарајућим отклоном . Канделаберски стубови се постављају на растојању 0,75 м од ивице коловоза. У графичком прилогу елабората, предложена је диспозиција светиљки на попречном профилу улице. Главним пројектима треба одредити број , а могуће је кориговати и положај светиљки у складу са резултатом фотометријског прорачуна. Потребно је остварити осветљај од минимално Б1 (А2). Препоручује се уградња система за редукцију осветљења у касним ноћним сатима. Напајање јавне расвете планирано је подземним ел.ен.кабловима јавне расвете (0.4кV) са поља јавне расвете из будућих трафостаница 20/0.4кV.

-У графичком прилогу елабората, опредељени су коридори за изградњу подземних ел.ен. кабловских водова. Ел.ен. каблови 20кV и 0.4кV се постављају на дно земљаног рова дубине 0.8м (испод пројектованих кота зелених површина). Изнад каблова се постављају пластични штитници и траке за упозорење. У заједничком кабловском рову, чисто ("светло") растојање од високонапонског кабла 20кV мора бити 0.2м, а између нисконапонских каблова 0.7м.

-Трафостанице градити као зидане, стубне или монтажобетонске. Трафостанице се могу градити на за то формираним парцелама, на парцелама радног комплекса, а њихова минимална удаљеност од најближег објекта 3 м.Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м . Посебне

парцеле за смештај трафостанице треба да су димензија, минимално, 10x10 м, са приступним путем минималне ширине 3м.

Правила за изградњу ТТ, КДС објеката и објеката мобилне телефоније

Прикључење објеката се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних орман.

Каблови ТТ мреже, постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м. Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње), на растојању 4,2 м од регулационе линије, на дубини најмање 0,8м

Слободностојећи ормани који служе за прикључење објеката постављају, тако да не сметају приступу објеката, препоручено уз тротоар.

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

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

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

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

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

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

Правила за прикључење на гасоводну мрежу

Дистрибутивни гасовод се изводи у зеленом појасу са следећим правилима:

-Паралелно вођење гасовода са електроенергетским и телекомуникационим кабловима изводи се на растојању 0,5м, а укрштање 0.3м,

-Паралелно вођење гасовода са цевима водоводне мреже је на 0,5 м, а укрштање на 0,5 м,

-Пролазак испод канала, на дубини, минимално, 0,8м,

-Минимална удаљеност будуће МРС од објеката је 10м,

За потребе ГМРС, односно МРС, предвиђа се парцела 20 x 20 м, са приступном путем најмање ширине 3м.

Правила за прикључење на водоводну мрежу

Сви прикључци морају бити изведени према важећим прописима и стандардима, и према условима датим овим Планом, а уз услове водоснабдевања који тада буду на снази.

На парцелама предвидети спољне и унутрашње хидранте према потребама будућих објеката (или целог блока) и свим важећим прописима и стандардима.

Правила за прикључење на фекалну канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

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

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

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

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

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

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

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

Колске саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина прикључка за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона) је $w=5,0m$, односно вредност добијена провером пролазности возила кроз раскрсницу/прикључак применом графичке методе цртања криве трагова точкова меродавног возила.

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

2.3) СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

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

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

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

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

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

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

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

2.4.1 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 фундаирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8М МЦС скале), употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

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

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.

За све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на стање животне средине неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.

Заштита земљишта и вода

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

- Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском подручју тако и ван њега.
- Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.
- Прикупљање , евакуација и депоновање опасних материја мора бити у сагласности са Правилником о начину поступања са отпацима који имају својства опасних материја, (Сл.Гласник РС, бр.54/92)
- Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радној зони мора бити заштићено од негативних утицаја атмосфералија (ветра, кише)
- Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да не долази до стварања емисије и дифузне прашине.
- Проблем отпада који настаје као последица будућих активности у радној зони и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.
- Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.
- У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о неконтролисано одлагању отпадне амбалаже од средстава за заштиту биља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.

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

- Забрањено је у мелиоративне канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II класи.
- Водоснабдевање објеката планирати према условима надлежног комуналног предузећа.

- Заштита водотокова спроводиће се редовним одржавањем , обезбеђењем проточности и одговарајућег квалитета односно категорије воде, забраном упуштања отпадних вода и примарно непречишћених вода из насељске атмосферске канализације и поједних наслањајућих корисника, спречавањем загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

У границама обухвата плана основна превентивна мера је забрана делатности које могу да угрозе земљиште, надземне и подземне воде, односно код којих то не може да се предупреди одговарајућим техничким и другим мерама или је то нерационално.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућег зрачења

Смањење прекомерне загађености ваздуха у наредном периоду генерално ће се обезбедити забраном изградње потенцијалних загађивача у оквиру радне зоне, уређењем саобраћајног система, коришћењем одговарајућих извора енергије и изградњом зелених површина. У циљу заштите ваздуха неопходна је стална контрола емисије, праћење квалитета ваздуха.

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

Заштита флоре и фауне

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

2.4.2 Заштита природе

Ради заштите биодиверзитета аграрних површина, као и ради очувања квалитета животне средине, неопходно је подизање заштитног зеленила:

- на граничном делу планираних радних површина и околних ораница
- на граници површина намењених туризму, рекреацији и сродних делатности са површинама намењених производњи
- унутар површине намењене изградњи објеката у функцији туризма, рекреације и сродних делатности

На граници предметног простора са околним ораницама пожељно је избегавати врсте дрвећа и жбуња које представљају прелазне домаћине одређених паразита пољопривредних култура и воћака.

Како би се у највећој мери смањио негативан утицај радова и објеката на окружење:

- покровност вештачких(поплочаних, бетонираних) површина у границама плана свести на функционални минимум
- термички загађене воде не смеју се испуштати у водни реципијент
- непречишћене и недовољно пречишћене отпадне воде не смеју се упуштати у водни реципијент

2.4.3 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^оМЦС.

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. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/20050, Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91)

Услови заштите од поплава

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

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода мелиорационим каналима, пројектованим према водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа, као и сакупљањем воде у отворене путне канале у саобраћајницама С-1, С-2 и С-3 и даљим свођењем у мелиорациони систем.

Услови заштите од удара грома

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

Мере заштите од интереса за одбрану

На основу услова Министарства одбране бр.3244-4 од 7.11.2011, на планском подручју нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. Приликом изградње планираних објеката применити нормативе, критеријуме и стандарде у складу са 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 и 98/2013 - одлука УС) и Законом о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр.111/2009).

2.4.4 Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је "УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ-ПОТЕС ПРОСИНЕ У К.О ПРХОВО и констатовано је да се у зони обухвата Плана налази археолошки локалитет "Камени брег", а да су у непосредној близини локалитети "Просине" и "Ливаде".

Зона I - Обзиром да су предузете утврђене мере заштите за ову локацију важе нове мере заштите као за Зону II

Зона II - (Преостали простор обухваћен Планом)

Остали део обухваћен Планом представља простор на коме је дозвољена изградња уз следеће услове:

- дозвољава се изградња на осталом подручју обухваћеним Планом уз обавезно прибављање услова и сагласности службе заштите утврђеним по сваом појединачном захтеву инвеститора за изградњу
- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода
- 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 преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став1. 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

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

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

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

2.6) ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

На основу захтева инвеститора, да блокови радне зоне не буду специфично одређени за неку намену, Планом нису прецизно дефинисани блокови за који ће бити обавезна израда Урбанистичког пројекта.

Локацијске дозволе, односно Правила и услови ће се издавати директно из Плана за мање комплексе, који не захтевају сложену организацију на парцели, у смислу саобраћајног решења или положаја објеката на парцели (као нпр. мања складишта, магацини, мањи производни комплекси и сл.)

Током реализације Плана биће обавезна израда Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом.

2.7) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

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

Услови за парцелацију на осталом грађевинском земљишту су :

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

2.8) ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине га улични габарити, са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, мелиорациони канали, коридори за смештај инфраструктуре, као и јавно заштитно зеленило уз мелиоративне канале.

Списак парцела површина за јавне намене :

За саобраћајнице:

- целе парцеле:
2583/1, 2583/4, 1536/2, 1537/2, 1538/2, 1539/2, 1540/4, 1540/6, 1540/8, 1541/1, 1541/3, 1542/2, 1629, 1677, 1687, 1659/1, 1690
- делови парцела:
1527, 1536/1, 1537/1, 1538/1, 1539/1, 1540/1, 1540/2, 1540/3, 1543/2, 1658, 1659/1, 1665/7, 1665/6, 1665/8, 2585/1, 2581/2, 2583/5, 2587, 2619/2, 1614, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671/1, 1671/2, 1672, 1673/1, 1673/2, 1673/3, 1674, 1675, 1676, 1691, 1692, 1624,

За заштитно зеленило:

- делови парцела:
1527, 1526, 1525/2, 1525/3, 1525/4, 1524, 2620/1, 2583/5, 1529/1, 1529/2, 1529/3, 1532, 1533/1, 1533/2, 1534, 1535, 1536/1, 1657, 1658, 1542/1, 1543/1, 1544/1, 1661/4, 1661/3, 1661/2, 1661/1, 1660, 1662/1, 1665/2, 1665/7, 1665/6, 1665/8, 1665/5, 1665/4, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671/1, 1671/2, 1672, 1673/1, 1673/2, 1673/3, 1674, 1675, 1676, 1678/2, 1679/2, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1689, 1911, 1912, 1913/1, 1910/3, 1910/4, 1909/1, 1908/2, 1907/2, 1906/2, 1905/2, 1904/2, 1692, 1693/1, 1693/2, 1693/3, 1694/4, 1694/1, 1694/2, 1691, 1915, 1916/1

Мелиорациони канали:

- 1520/2, 2569/2, 1531/1, 1531/2, 2570/1,

Површине које користи ЈП Путеви Србије:

- 1542/3, 2619/1

Биланс површина јавне намене и осталог грађевинског земљишта

Површине јавне намене:

П= 11,3 ха

Остало грађевинско земљиште:

П= 109ха14а

2.9) МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и пословању. За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

-Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима ;
-Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);

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

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

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

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

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

3.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1 Врста и намена објеката који се могу градити на парцелама

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

У планском подручју сви блокови имају намену радна зона.

- На парцелама је могућа изградња производних, складишних и пословних објекта и пратећих објеката уз пословање и објеката за потребе инфраструктуре.
 - Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности, као и разне услужне делатности али и објекти туризма, спорта и рекреације.
- Није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.

3.2. Услови за формирање грађевинске парцеле

На простору обухваћеном планом планирано је одвајање површина за јавне намене које је прецизно дефинисано у поглављу 2.8.

На осталом грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела. У простору плана појављују се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **Парцеле намењене за производњу, прераду, складиштење, пословање,** имају следеће параметре: минимална површина парцеле 1ха, најмања ширина уличног фронта износи 40,0м. Максимална величина парцеле није ограничена, односно могућа величина парцеле је величина сваког појединачног блока.
- **Парцеле туризма, спорта и рекреације**
Величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева и потребе према потребним садржајима и могу бити и мање од напред утврђених.
- Ако се монтажно бетонске трафостанице и гасне мерно регулационе станице постављају на посебну парцелу ; габарит те парцеле максимално може бити 10х10м. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

На графичком приказу бр.4 дат је предлог парцелације за формирање парцела за разне садржаје, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање минималних утврђених параметара.

Све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут, или морају имати право службености пролаза преко парцеле која има директан излаз на јавни пут.

3.3 Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Предња грађевинска линија утврђена је на 10м од регулационе.

Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10м.

Задња грађевинска линија за све парцеле је 5м удаљена од границе са суседом.

Овим Планом утврђују се две грађевинске линије :

1. грађевинска линија нискоградње на 40м од регулационе линије (граница путног појаса Аутопута ДП IА3) иза које се могу градити објекти нискоградње : саобраћајне површине и комунална инфраструктура

2. општа грађевинска линија иза које се могу градити све врсте објеката и која није везана искључиво за однос према аутопуту.

Однос грађевинских линија и заштитних појаса према Закону о путевима :

1. линије нискоградње и заштитног појаса се поклапају

2. општа грађевинска линија је на удаљености 75 м од регулационе линије, а линија појаса контролисана градње је на удаљености 80 м од регулационе линије.

У заштитном појасу нису планирани инфраструктурни системи.

Спратност објеката на грађевинској линији високоградње је дефинисана тачком 3.5.

3.4 Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на парцелима је 60%, индекс изграђености 2,0 ; а за парцеле преко 10 ха индекс изграђености је 1,0.

3.5 Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност производних, прерађивачких и помоћних објеката је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша), изузетно П+1 уколико технологија то захтева.

За објекте управних, административних зграда и сличних намена мах спратност је П+3 (са или без подрума или сутерена).

Максимална спратност пословних објеката је П+3 (са или без подрума или сутерена), с тим да висина објекта не прелази висину од 16,0м. Спратност помоћних објеката је максимално П+0.

3.6 Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцела

Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 2/3 висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења. Могуће је градити и објекте један уз други или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког процеса.

Положај објеката у односу на границе парцела описан је у поглављу 3.3.

3.7 Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред производних, прерађивачких или објеката намењених терцијарним делатностима, спорту или туризму, као главнима, на парцели се могу градити и административни објекти у функцији главних, и помоћни објекти. Помоћни и административни објекти се лоцирају унутар парцеле, али могу бити лоцирани и уз главни објекат, уколико технолошки процес то захтева.

Максимална спратност административних објеката износи П+3, а помоћних П+0, а удаљеност од бочних суседа 4,0м.

Помоћни објекти се могу градити од скромнијих грађевинских материјала, али да задовоље све прописе и норме за ову врсту објеката.

3.8 Посебна правила

Сви објекти у блоковима обухваћеним Планом морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа примерено времену у ком живимо и савременом

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

Фундирање вршити у здрав терен. За објекте већих димензија обавезно је испитивање носивости тла.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8⁰ МЦС скале.

Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

Кровне равни, уколико је кров кос, имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.

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

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

На пословним објектима кровни покривач може да буде лим или неки други материјал примерен конкретної намени објекта.

Пратећи (помоћни) објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни, у функцији главног објекта.

Овакви објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објеката.

Овакви објекти морају у естетском смислу у складу са главним објектом на парцели.

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама,
- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.
- Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту,
- кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50м од коте терена (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од технолошко-техничких захтева производње;
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20м а зависиће и од намене објекта.

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

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;

- пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиб је максимално до 45⁰) (или друге вредности, зависно од врсте кровног покривача) с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10⁰,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

Објекти туризма, спорта и рекреације

У блоковима је и могуће развијање садржаја из домена туризма, спорта и рекреације и других сродних намена и садржаја. Правила и услови ће се утврђивати према конкретном захтеву и реалним потребама, а кроз израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде за планирану изградњу.

Помоћни објекти

- Помоћни објекти зависно од своје намене (ткз. *прљави* и *чисти*) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главних објеката (радни део, економски део и *прљави* део парцеле)
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји : магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.)
- Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м.
- *Прљави* помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

3.9 Услови за приступ парцели и паркирање

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

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 6,0 м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5 м). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса. Потребна ширина приступа провераваће се анализом проходности меродавног возила - крива трагова точкова.

Комплекс се ограђује *индустрijском* (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2,20м по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

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

На слободним површинама, где се планирају нови радни простори формираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2.50 м, а дужина од 4.60 м до 5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0 x 2,5 м.

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

3.10 Депоновање отпада

Депоновање смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на најближу насељску депонију, преко за то надлежног предузећа. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Места за контејнере имају обавезно уређену површину од тврдог застора, бетон или асфалт.

4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

1. САОБРАЋАЈНИЦЕ----- 110.971.000,00 дин

1.1 КОЛОВОЗИ (ш=6-7,0м):
дужина 2735м

$$2735 \times 7,0\text{м} = 19145,0\text{м}^2 \times 5.000,0 = 95.725.000,0 \text{ дин}$$

1.2 ТРОТОАРИ (С1, обострано; део С2 и С3, једнострано 1,5м)
дужина $2 \times 3388\text{м} + 2 \times 873\text{м} + 566\text{м} + 290\text{м} = 3388\text{м}$

$$3388\text{м} \times 1,5\text{м} = 5082\text{м}^2 \times 1.800 = 9.147.600,00 \text{ дин}$$

1.3 БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ (С1, обострано; део С2 и С3, једнострано 1м)
дужина 3388м

$$3388\text{м} \times 1,0\text{м} = 3388,0\text{м}^2 \times 1.800 = 6.098.400,0 \text{ дин}$$

2. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - МРЕЖА ----- 13.675.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $2735\text{м} \times 5.000,00 = 13.675.000,00 \text{ дин}$

4. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА----- 6.837.500,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $2735\text{м} \times 2.500,00 = 6.837.500,00 \text{ дин}$

5. ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ - МРЕЖА----- 14.410.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $5470\text{м} \times 3.000,00 = 16.410.000,00 \text{ дин}$

6. ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ ----- 13.675.000,00 дин

$5470\text{м} \times 2.500,00 = 13.675.000,00 \text{ дин}$

7. ГАС ----- 14.410.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ $5470\text{м} \times 3.000 = 14.670.000,00 \text{ дин}$

УКУПНО ЗА КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ (ОД 1-7) ----- (око) 173.978.500,00 дин

5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације, издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

-Пројектима парцелације, односно препарцелације и исправке границе за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцела за саобраћајнице, парцеле за трафостанице и сл.

-Локацијском дозволом 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.

Локацијске дозволе, односно Правила и Услови ће се издавати директно из Плана за мање комплексе, који не захтевају сложена организација на парцели, у смислу саобраћајног решења или положаја објеката на парцели (као нпр. мања складишта, магацини, мањи производни комплекси...)

Током реализације Плана биће обавезна израда Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом.

6. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

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

1.	ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд	Бр.953-17132/11-5 од 20.12.2011.
2.	РС, Министарство пољопривреде, шумарства и водопривреде, Београд	Бр. 350-01-42/2011-04 Од 13.12.2011.
3.	Завод за заштиту природе Србије, Радна јединица, Нови Сад	Бр. 03-1728/2 Од 10.11.2011.
4.	ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ- мишљење Нови Сад	Бр. I-1304/8-11 Од 26.12.2011
5.	Електровојводина, ЕД "Рума" Рума	Бр. УТД-307/2011 Од. 20.11.2011.
6.	Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица	Бр. 354-07/2011 Од 10.11.2011.
7.	Телеком Србија Извршна јединица Ср. Митровица	Бр. 5035-316648/1 од 08.12.2011.
8.	Петрол гас, Нови Сад	Бр.423/2011 од 26.10.2011.
9.	Покрајински секретаријат за здравство, социјалну политику и демографију, Нови Сад	Бр. 129-53-8058/2011-04 Од 4.11.2011.
10.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици	Бр. 217-866/11 од 18.10.2011.
11.	Министарство одбране сектор за материјалне ресурсе управа за инфраструктуру	Бр. 3244-4 Од 7.11.2011.
12.	МЗ ПОПИНЦИ	Од 10.01.2012

13.	Фонд за грађевинско земљиште, изградњу и одржавање комуналних објеката, локалних и некатегорисаних путева општине Пећинци	Бр. 350-43/2011-III-07 Од 10.01.2012.
14.	Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Нови Сад	Бр. 104-325 161/2012-04 Од 8.03.2012.
15.	ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ Нови Сад	Бр. I-952/7-13 Од 24.09.2013.
16.	Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица	Бр. 506-07/13-6 Од 06.11.2013.
17.	ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд	Бр.953-18588/13-1 од 25.11.2013.
18.	Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Нови Сад	Бр. 104-325-1797/2013-04 Од 24.01.2014.