

ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ДОЊИ ТОВАРНИК**

Рума, јул, 2010. године

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН"

ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ДОЊИ ТОВАРНИК**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ

ДИРЕКТОР :

ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл. правник

Носилац израде плана: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, диа- одговорни урбаниста

Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, диа

Радни тим:

МАРИЈАНА ЧАПО, диа
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инг.грађ.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг. геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ помоћ. геод.,

Рума, јул, 2010. године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ДОЊИ ТОВАРНИК**

За општину Пећинци

Рума, јул, 2010. године

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЊИ ТОВАРНИК

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД

МОТИВИ И ЦИЉЕВИ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ ПЛАНА

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ КОНЦЕПТА ПЛАНА

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

*- ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ
КОНЦЕПТА ПЛАНА*

3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

4. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

5. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

6. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

7. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

8. ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

9.1 ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

9.1.1 Зона породичног становања

9.1.2 Зона центра

9.1.3 Радна зона

9.1.4 Зона терцијарних делатности

9.1.5 Спортско-рекреациона зона

9.1.6 Зона социјалног становања

9.1.7 Зона заштитног зеленила

9.1.8 Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу

9.1.9 Насељско гробље

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

9.3 ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗГРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ

9.4 СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ

СРЕДИНУ:

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

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

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ, ОДНОСНО ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ПОЈЕДИНАЧНИМ ЗОНАМА

10.2 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

10.3 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

10.4 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ (i_3) И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ (i_u) ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

10.5 ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА :

10.6 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

10.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

10.8 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

10.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

10.10 АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА

10.11 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

10.12 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

11. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

13. РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

14. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

15. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

16. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

17. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЊИ ТОВАРНИК

18. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈП ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА , ОРГАНИЗАЦИЈА И СЛ.

II ГРАФИЧКИ ДЕО :

- 0.) ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА ИЗ ПП ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ
1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ- НАМЕНА ПОВРШИНА..... P-1:5000
2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА
..... P-1:5000
3. РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ P-1:5000
- 4/А ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА (електроенергетска и водоводна мрежа),
РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈP-1:5000
- 4/Б ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА (гас, телефон, фекална канализација),
РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ P-1:5000
5. ОСНОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ У БЛОКОВИМА P-1:5000

НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЊИ ТОВАРНИК

УВОД :

МОТИВИ И ЦИЉЕВИ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЊИ ТОВАРНИК

Изради ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЊИ ТОВАРНИК приступа се по исказаним потребама од стране ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ - Фонда за грађевинско земљиште, изградњу и одржавање комуналних објеката, локалних и некатегорисаних путева Пећинци, за просторно уређење, за изналагање оптимално најповољнијих, најрационалнијих и најекономичнијих просторних решења, стварање услова просторно-планског, саобраћајно-комуналног развоја, услова за реализацију, односно услова за изградњу у границама обухвата плана, у складу са Законом о планирању и изградњи (вСлужбени гласник РСг бр.72/09 , 81/09) , са циљем заштите и унапређења животне средине, природних и створених вредности,односно просперитетног хуманог и здравог живота и рада у насељу Доњи Товарник и радној зони у К.О.Доњи Товарник.

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Плана генералне регулације насеља Доњи Товарник приступа се на основу :

1. ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (Сл.гласник РС бр.72/09, 81/09),
2. ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ДОЊИ ТОВАРНИК, (Сл. лист општина Срема бр. 42/09), а према Концепту Плана генералне регулације насељеног места Доњи Товарник

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Простор у границама ПЛАНА чини грађевинско подручје насеља Доњи Товарник. Укупна величина овог простора износи (око) 222,0ха

Просторна организација се одвија на површинама постојећег грађевинског подручја у П=119,0ха и укупном планском проширењу грађевинског подручја од (око) 103,0ха, односно, припајање површине одређене Просторним планом општине Пећинци за *РАДНУ ЗОНУ У АТАРУ* у П=68,31ха и простор између ове две зоне, плус простор терцијарних делатности са П=34,7ха..

ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница грађевинског подручја насеља Доњи Товарник полази од тачке 1 која се налази на северу насеља на тромеђи кат. пар. бр. 1162, 1164 и пута кат. бр. 1186. Од тачке 1 граница грађевинског реона иде на југоисток југозападном међом пар. кат. бр. 1164 до тачке 2 која је од тачке 1 удаљена око 280 м, а која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 130/1, 1164 и ул.Браће Шовљански која носи кат. бр. 132. Граница грађевинског реона од тачке 2 скреће на југозапад под углом од 30 °, иде међом између парцела кат. бр. 133, 1187/1 до тачке 3 која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 1283/1,1283/2, и канала кат. бр. 64. Од тачке 3 граница грађевинског реона скреће на југоисток под углом од 113 °, иде југозападном страном канала кат. бр. 64 до тачке 4 која је од тачке 3 удаљена око 130 м, а тачка 3 од тачке 2 је удаљена око 150 м. Тачка 4 се налази на тромеђи кат. пар. бр. 1288, 1289 и канала кат. бр. 64. Граница грађевинског реона од тачке 4 скреће на југоисток под углом од 15 °, иде југозападном страном канала кат. бр. 64 до тачке 5 која је од тачке 4 удаљена око 410 м, а која се налази на међи између пута кат. бр. 1476 и канала кат. бр. 64, а у правцу северозападне међе кат. пар. бр. 1291/4. Од тачке 5 граница грађевинског реона скреће на југозапад под углом од 110 °, иде северозападном међом кат. пар. бр. 1291 и 1292/4,1293 до тачке 6 која је на тромеђи кат. пар. бр. 1293, 1294 и 236. Дужина између ове две тачке је око 310 м. Од тачке 6 граница грађевинског реона скреће на југоисток под углом од 85 °, иде југозападном међом кат. пар. бр. 1293 до тачке 7 која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 1293, 1294 и 1296 а удаљена је од тачке 6 око 60 м. Од тачке 7 граница грађевинског реона скреће на југозапад под углом од 55 °, сече парцелу 1296 и долази до тачке 8 која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 1296, 1298/1 и 1297/2. Дужина између ове две тачке је око 40 м. Од тачке 8 граница грађевинског реона скреће даље на југозапад под углом од 60 °, иде међом између кат. пар. бр. 1298/1 и 1296 до тачке 9 која је од тачке 8 удаљена око 100 м, а која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 1298/1, 1296 и 256. Од тачке 9 граница иде међом између кат. пар. бр. 256 и 1298/1 до тачке 10. Тачка 10 је на тромеђи кат. пар. бр. 1298/1, 1298/2 и канала кат. бр. 1395. Растојање од тачке 9 до тачке 10 је око 90 м. Од тачке 10 граница грађевинског реона скреће на североисток под углом од 100 °, иде еђу кат. пар. бр. 1299/2 и 1273/3 и продужава преко пар. кат. бр. 1299/1 до тачке 12 која се налази на међи између канала кат. бр. 1397 и парцеле кат. бр. 1299/1, а удаљена је од тачке 11 око 350 м.

(Од тачке 12 граница грађевинског реона скреће на запад под углом од 105 °, до тачке 13. Тачка 13 је од тачке 12 удаљена око 550 м, а налази се на парцели кат. бр. 1300/1. Од тачке 13 граница грађевинског реона скреће на север, под углом од 95 °, сече парцелу 1300/1 и долази до тачке 14 која је на тромеђи кат. пар. бр. 280, 278 и 1320/2, а удаљена је од тачке 15 око 450 м. Од тачке 14 граница грађевинског реона скреће на северозапад и кривудавао иде северозападном међом парцела кат. бр. 1320/2 преко тачака 15, 16, 17 и 18 до тачке 19 која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 364, 1320/3 и 1321. Дужина између тачке 14 и тачке 15 је око 80 м. Између тачке 15 и тачке 16 је око 170 м, између тачке 16 и 17 око 210 м, између тачке 17 и 18 око 160 м, а између тачке 18 и 19 око 150 м. Од тачке 19 граница грађевинског реона скреће на северозапад под углом од 80 о, по западној граници парцеле бр.364, долази до тачке 20 која је од тачке 19 удаљена око 100 м, а која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 1321, 370 и пута кат. бр. 1487. Од тачке 20 граница грађевинског реона скреће даље на северозапад под углом од 60 °, иде југозападном страном пута кат. бр. 1487 до тачке 21 која је на тромеђи кат. пар. бр. 1319 (православно гробље) и путева кат. бр. 1487 и 1486. Дужина између ове две тачке је око 350 м. Од тачке 21 граница грађевинског реона скреће на југоисток под углом од 100 °, иде међом између гробља и пута кат. бр. 1486 до тачке 22 која је од тачке 21 удаљена око 150 м, а која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 1319, путева кат. бр. 1486 и 1485. Граница грађевинског реона од тачке 22 скреће на југозапад под углом од 80 °, иде путем кат. бр. 1485 до тачке 23 која је

на тромеђи кат. пар. бр. 1319, 1318 и пута кат. бр. 1485 а удаљена је од тачке 22 око 100 м. Од тачке 23 граница грађевинског реона скреће на северозапад под углом од 95 ° иде међом између гробља и парцеле кат. бр. 1318 до тачке 24 која се налази на тромеђи парцела кат. бр. 1319, 1318 и пута кат. бр. 1387, а удаљена је од тачке 23 око 150 м. Од тачке 24 граница грађевинског реона скреће на југозапад под углом од 85 ° југоисточном страном пута кат. бр. 1487 до тачке 25 која је од тачке 24 удаљена око 20 м, а налази се на тромеђи кат. пар. бр. 1318, 1336 и пута кат. бр. 1487. Од тачке 25 граница грађевинског реона скреће на северозапад, иде међом између катастарских парцела број 408 и 1336, сече улицу Данила Лековића на чијој се југоисточној страни налази тачка 26, а северозападној страни тачка 27, а затим продужава међом између кат. пар. бр. 609/1 и 409 до тачке 28 која је на тромеђи кат. пар. бр. 609/1, 409 и 608. Дужина између тачке 25 и тачке 26 је око 120 м, између тачке 26 и тачке 27 дужина је око 30 м), а између тачке 27 и 28 дужина је око 70 м.

Део постојеће границе грађевинског подручја од Т-12 до Т-27 се мења -брише се, а додаје се површина проширеног грађевинског подручја од нових тачака бр.12- 27, и то :

Од Т-12 граница наставља на југ западном границом кп бр.1397(канал) до Т-13 у дужини (око)178,0м; скреће укосом да Т-14 на јужној граници кп бр.1478 (п.пут); води ка југо-за-паду том границом преко тачака 15 и 16 до Т-17 на југозападној тачки пресека ове и к.п. бр.1479 у укупној дужини од (око) 457,0м. Од Т-17 наставља ка југозападу границама к.п. бр 1481 и 1482 (обе пољ.путеви) до Т-18 на тачки пресека к.п.1482 и 1402 (канал) у дужини (око)1170,0м.Од Т-18 скреће на север источном границом к.п.бр.1402 до Т-19 која је тачка пресека к.п. бр.1402 и 1396 (канал) у дуж.(око) 382,0м.Од Т-19 води даље насевер до Т-20 источном границом к.п. бр. пресецајући к.п.бр.1396 (канал) у дуж.(око) 153,0м .Од Т-20 која је југоисточни угао к.п.бр.1308 води даље на север источном границом исте к.п.до Т-21 која се налази на јужној граници к.п.бр. 1485(канал) у дуж (око) 94,0м.Од Т-21 води на север до Т-22 која је југоисточни угао к.п. бр.1314 у дуж (око) 5,0м(ширина к.п. канала).Од Т-22 води на север источном границом к.п. бр.1314 до Т-23 у дуж (око) 110,0м.Од Т-23 води на север до Т-24 пресецајући к.п. бр 1403 (канал) дужином (око) 5,0м. Т-24 је југоисточни угао к.п.бр.1341 и граница одатле наставља на север источном границом к.п.бр.1341 до Т-25 на пресеку са јужној граници к.п.бр.1488 (пут Д.Товарник ЂГрабовци) у дужини (око)187,0м.Од Т-25 наставља на север до Т-26 на северној граници к.п.бр/1488 пресецајући к.п. бр.1488 управно у дужини (око) 28,0м. Од Т-25 скреће на исток северном границом к.п.бр.541 до Т-27 која је тромеђа к.п-а бр.541-609/1 и 409 а у дужини (око)57,0м.Т-27 је тачка постоје границе грађевинског подручја који воид од ове тачке до крајње, Т-39,односно Т-1, се задржава без промена,по опису који се наставља : Од Т-27 води до Т-28 на растојању од (око) 70,0м.

Граница грађевинског реона од тачке 28 скреће на североисток под углом од 60 о, иде од тачке 29 која се налази на тромеђи кат. пар. 424 и путева кат. бр. 491/1 и 1484, а удаљена је од тачке 28 око 150 м. Од тачке 29 граница грађевинског реона скреће даље на североисток под углом од 15 °, иде међом између кат. пар. бр. 424 и пута кат. бр. 491/1 до тачке 30 која је на тромеђи кат. пар. бр. 424 и 427 и пута кат. бр. 491/1, Од тачке 30 граница грађевинског реона скреће на североисток под углом од 50 °, иде југоисточном страном пута кат. бр. 491/1 до тачке 31 која је од тачке 30 удаљена око 930 м, а налази се на тромеђи кат. пар. бр. 539/1, 1491/2 и пута кат. бр. 1491/1. Од тачке 31 граница грађевинског реона скреће на југоисток под углом од 20 °, иде југозападном међом пута кат. бр.1 491/1, сече канал кат. бр. 1405 и долази до тачке 32 која је на тромеђи кат. пар. бр. 1491/7, 1491/11 и канала кат. бр. 1404, а удаљена је од тачке 31 око 100 м. Граница грађевинског реона од тачке 32 скреће на северозапад под углом од 100°, иде североисточном страном канала кат. бр. 1404 до тачке 33 која је на тромеђи кат. пар. бр. 71/2 и канала кат. бр. 64 и 1404. Дужина од тачке 32 до тачке 33 је око 370 м. Од тачке 33 граница грађевинског реона скреће на северозапад под углом од 70 о, иде североисточном страном канала кат. бр. 64 до тачке 34 која је на тромеђи кат. пар. бр. 780/2 и 779/2 и канала кат. бр. 64. Дужина од тачке 33 до тачке 34 је око 180 м. Од тачке 34 граница грађевинског реона скреће на североисток под углом од 110 °, иде међом између кат. пар.

бр. 780/1 и 779/1 до тачке 35 која је од тачке 34 удаљена око 150 м, а налази се на тремеђи кат. пар. бр. 780/1 и 779/1 и улице Средње која носи кат. бр. 1511. Од тачке 35 граница грађевинског реона скреће на северозапад под углом од 90 °, иде југозападном страном ул.Браће Шовљански до тачке 36 која је на тремеђи кат. пар. бр. 775/1 и 776/1 и ул.Браће Шовљански а удаљена је од тачке 35 око 30 м. Од тачке 36 граница грађевинског реона скреће на север под углом од око 90 °, сече средњу улицу и иде међом између кат. пар. бр. 781 и 782/1 до тачке 37 која је на тремеђи кат. пар. бр. 781, 782/1 и канала кат. бр. 1379. Дужина између ове две тачке је око 75 м. Од тачке 37 граница грађевинског реона скреће на североисток под углом од 65 °, иде југоисточном страном канала кат. бр. 1379 преко тачака 38 и 39 прелази пут за Суботиште и продужава до тачке 1 која је раније описана. Дужине између тачке 37 и тачке 38 је око 400 м, између 38 и 39 око 20 м, а између тачке 31 и тачке 1 око 80 м."

Овим границама описано грађевинско подручје обухвата простор од (око) 222,0 ха

-ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ КОНЦЕПТА ПЛАНА :

Кроз постојеће стање, природне и створене вредности, стекле су се повољне карактеристике за просторни, друштвено-економски и социолошки развој насеља Доњи Товарник за наступајући временски период према опредељењима и смерницама Просторног Плана Општине Пећинци.

Постојећа зона становања задовољава потребе становништва. Објекат школе задовољава капацитете, али је у прилично лошем стању. Објекат Дома здравља је новијег датума, у одличном стању, задовољава потребе становништва.

Развојни потенцијали су пре свега повољни природни услови за развој пољопривреде, а Просторним Планом Општине Пећинци планирана радна зона пружаће потенцијалне услове за развој привредних делатности као и могућност инвестирања и значајнијег упошљавања становништва.

Већа просторна или друга ограничења у границама плана нису изражена.

3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

За грађевинско подручје са наведеном површином формираће се зоне са претежним наменама и сличним условима градње и уређења :

- блокови са претежном наменом породично становање,
- зона социјалног становања,
- зона центра,
- блокови у радној зони,
- зона терцијарних делатности,
- зона спорта и рекреације,
- насељско гробље ;
- јавно заштитно зеленило

Поједине, специфичне намене у наведеним блоковима - зонама имаће различите услове градње и уређења од важећих за зону у којој се налазе;

4. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

Планирано грађевинско подручје обухвата следеће претежне намене:

1. **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ** .. чини највећи део површине грађевинског подручја.

У ову зону убрајају се разни видови становања : чисто становање са окућницом, становање уз заступљеност допунске делатности (*чисто пословање, услужно, ситно занатство, трговина и угоститељство*), становање у пољопривредним домаћинствима (*као најзаступљенији вид*), зона социјалног становања, појединачни примери вишепородичног становања на парцелама одговарајуће површине положаја и облика;

2. РАДНА ЗОНА

У простору дефинисаном Просторним план општине Пећинци подразумевају се већи просторни и технолошки капацитети уз задовољење прописаног степена опремљености за конкретне намене уз обавезну примену мера заштите животне средине (*производња и прерада, мала привреда, складишта и сл.*)

И ЗОНА ТЕРЦИЈАРНИХ ДЕЛАТНОСТИ (*услужно занатство већег капацитета*), Делатности могу да буду : од произвођачких и прерађивачких до услужних, свих оних који неће на било који начин угрозити живот и рад у насељу и човекову околину уопште ; изградња ће се вршити по правилима изградње и уређења дефинисана Планом генералне регулације и другим прописима зависно од конкретне намене и локације у простору.

3. **СПОРТСКО-РЕКРЕАЦИОНА ЗОНА** је зона са првенствено заступљеним зеленим површинама у оквиру којих се уређују терени и објекти за спорт и рекреацију. Постојећи фудбалски терен се задржава и унапређује до нивоа просторних и финансијских могућности МЗ;
4. **ЗОНА ЦЕНТРА** је одређена површина у раскрсници постојећих улица Милорада Зоркића - Јожека Марчока Драгутина и Браће Шовљански - Миле Којић. То је зона са највиталнијим постојећим и планираним, друштвеним и по начину коришћења ,заједничким садржајима : школа, дечја установа, дом културе, амбуланта, МЗ, спортски терен, парковска површина, пијаца, трговине, угоститељски објекти и садржаји пословања која се убрајају у централна, вишег естетског нивоа а намене које неће угрозити човекову околину на било који начин.
Установљена зона пружа просторне могућности за развој центра насеља, проширењем постојећих капацитета и изградњом нових садржаја.
5. **НАСЕЉСКО ГРОБЉЕ, ПОСТОЈЕЋЕ СА РЕЗЕРВНОМ ПОВРШИНОМ ЗА ПРОШИРЕЊЕ**
6. **НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНА МРЕЖА**, односно земљиште за јавне површине,
7. **ПОЈЕДИНАЧНИ ЈАВНИ ОБЈЕКТИ И ОБЈЕКТИ ДРУШТВЕНОГ СТАНДАРДА** (*локална управа, садржаји културе и разоноде, основна осмогодишња школа, предшколска установа, објекти здравствених услуга, и сл.*)
8. **ЗОНЕ КОМУНАЛНИХ КАПАЦИТЕТА** (*извориште, сметлиште, сточна јама*) *изван граница грађевинског подручја*;

ИЗВОРИШТЕ ЗА НАСЕЉЕ формираће се од постојећих бунара на локацији уз основну школу недовољних капацитета и нове локације као допуне постојећим капацитетима повезано у јединствени систем уз проширење водоводне насељске мреже.

ЗОНА ПРЕЧИСТАЧА ОТПАДНИХ ВОДА за изливање планиране мреже фекалне канализације насеља у реципијент прописане категорије воде; трајно решење чију припрему предузима Општина Пећинци је пречистач за неколико, просторно блиских насеља. Локација пречистача одредиће се након израде одговарајуће Студије.

ЗОНА НАСЕЉСКЕ ДЕПОНИЈЕ ОТПАДА - насељска депонија налази се у простору планиране радне зоне. На основу Националне стратегије управљања отпадом

(Сл. гласник РС бр. 5/91, 45/93), препоручује се санација постојећих депонија, унапређење и мониторинг на дуже стазе (до изградње Регионалне депоније и постројења за третман). Простор ове депоније мора да буде уређен и опремљен на санитарно хигијенски прописан начин.

Сама евакуација смећа мора бити јединствено организована за целокупну територију насеља преко комуналне организације, а насеље опремљено прописаним посудама за привремено одлагање отпада (кућног, индустријског и других врста нешкодљивог (по људе и човекову околину) отпада који је према прописима могуће депоновати на насељске депоније.

9. **ЈАВНО ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Обухвата следеће видове зеленила : *јавно* зеленило, у оквиру површина за јавне намене, и зеленило *осталог* грађевинског земљишта :

- јавном простору (улицама),
- зона зеленила са специфичним садржајима и објектима (напр. гробља)
- зеленило зоне спорта и рекреације,
- парк у центру насеља - јавна површина,
- зеленило уз јавне и објекте заједничких потреба (дом културе, верски објекат, дом здравља, основна школа, спортског терена, и др.)
- зеленило појединих намена у радним зонама и других радних комплекса,
- зеленило парцела породичног становања.,
- зеленило свих површина које немају неку другу, конкретну намену или до привођења намени;

(За формирање заштитног зеленог појаса око целокупног насеља како предвиђа Просторни план општине Пећинци, нису се стекле адекватне околности (проблем је имовинско-правне природе), тако да зеленило пољопривредних култура на парцелама око насеља има и надаље заштитну улогу.)

5. **РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Регулација

У простору обухвата Плана генералне регулације насељеног места Доњи Товарник формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, које су Планом разграничене од осталог грађевинског земљишта у планираним грађевинским подручјима . Ове површине сачињавају улични коридори и канали, зона спорта и рекреације, насељско гробље, школски комплекс, водозахват, зона пречистача, централни садржаји (месна заједница, дом културе, амбуланта, ватрогасни дом). Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина (власништво Општине Рума).

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу " Регулација површина јавне намене" у размери Р 1 : 5000. 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 приказима.

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:

-целе катастарске парцеле :

132 ; 1516 ; 111 ; 77 ; 140 ; 30 ; 178 ; 3/1 ; 3/3 ; 1 ; 2 ; 215 ; 540 ; 1339 ; 1340 ; 398 ; 1315 ; 1316 ; 1317 ; 1318 ; 1319 ; 1486 ; 1335/2 ; 1487 ; 1404 ; 1307/2 ; 1307/1 ; 1306 ; 1305 ; 1320/4 ; 1320/3 ; 1401 ; 1400 ; 541 ; 215 ; 1321 ; 271/2 ; 271/3 ; 271/1 ; 251 ; 252 ; 1296 ; 254 ; 264 ; 1320/2 ; 370 ; 1299/2 ; 1299/1 ; 1399 ; 1479 ;

-делови катастарских парцела :

1511 ; 64 ; 71/1 ; 71/2 ; 31 ; 32 ; 33 ; 35 ; 37 ; 39 ; 41 ; 43 ; 46 ; 49 ; 52 ; 55 ; 57 ; 59 ; 62 ; 63 ; 1336 ; 1337 ; 1338 ; 408 ; 407 ; 405 ; 404 ; 403 ; 402/2 ; 402/1 ; 401 ; 399 ; 1485 ; 1301 ; 1304 ; 1396 ; 1395 ; 1300/1 ; 1294 ; 1295 ; 1302/2 ; 1302/1 ; 295 ; 293 ; 291 ; 288 ; 287/2 ; 287/1 ; 285/2 ; 285/1 ; 282 ; 280 ; 278 ; 275 ; 273/1 ; 273/2 ; 268 ; 1300/1 ;

Грађевинске линије, односно положај објекта у односу на границе парцеле, детаљно су описане у поглављу 10. Правила грађења.

6. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЗА ЗОНЕ ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Нивелација

Грађевинско подручје насељеног места протеже се дуж пута Р- 121 и општинског пута Грабовци-Карловчић, и развија се у правцу север-југ, југозапад-североисток.

По геолошком саставу подручје к.о Доњи Товарник прекривају лесоидне глине и барски лес, тако да у периодима са великом количином падавина, постоји могућност задржавања површинских вода, па је цело подручје испресецао мериорационим каналима.

Насељено место је изграђено на надморској висини од 78 м.н.в до 80 м. н. в , без већих интервенција на терену.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих нивелета, јер су коловози улица претежно изграђени на постојећем терену.

Приказ нивелационих ката, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу "Планирана инфраструктура, регулација, нивелација и саобраћај" Р 1 : 5000.

7. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

За грађевинско подручје са наведеним наменама планира се пуна **инфраструктурна - саобраћајна и комунална опремљеност** :

а) Саобраћај и везе

Саобраћајнице

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

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

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

Телекомуникациона мрежа - Насељска ТТ мрежа је повезана на дигиталну централу капацитета 311 директних бројева, што задовољава тренутне потребе насеља. Свако даља привредна активност чини постојећу дигиталну централу недовољном за нормалан ТТ саобраћај. Дистрибутивна мрежа је подземна, а разводна је ваздушна са самоносивим кабловима, постављеним на дрвеним стубовима. Дигитална централа је оптичким каблом повезана са централама околних насеља (Суботиште и Огар) што везу приступне мреже насеља са околином чини

- у даљњем периоду подразумева извођење и дистрибутивне и разводне мреже подземно, где би се развод до објекта обављао преко слободностојећих разводних ормана, при чему би се задржала траса постојеће ТТ мреже. У новим улицама телекомуникациона мрежа ће се изводити подземно, а трасе у зеленом појасу између тротоара и пута, обострано или једнострано, у зависности од ширине уличног коридора и броја објекта.

б) Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа - Снабдевање електричном енергијом насеља Доњи Товарник реализовано је из ТС вПећинциг, у Пећинцима, инсталисане снаге 31,5 МВА. Дистрибутивна мрежа је у потпуности надземна, на бетонским и дрвеним стубовима, напонског нивоа 20 КВ. Јавна расвета је смештена на стубовима НН и МВ мреже и није задовољавајућа. Изградња радне зоне подразумева и изградњу нових електроенергетских капацитета.

- поред ревитализације постојеће **електроенергетске мреже** (замена дрвених стубова бетонским, нова јавна расета) потребна је и изградња нових трафостаница и надземне и подземне мреже у *радној зони*. Монатжно бетонске трафостанице радне зоне ће бити постављене у простору заштитног зеленила. Ако изграђени објекти захтевају већу снагу могућа је изградња трафостаница на парцелама потрошача, или у јавном простору, у траси МВ мрежи (стубне ТС). Трасе будуће МВ и НН мреже су постављене у зеленом простору између тротоара и ивице коловоза.

Гасна мрежа не постоји у насељу, али се овим Планом планира гасификација насеља. Гасна мрежа ће се изводити између тротоара и пута, по могућству ближе објекту, обострано или једнострано, у зависности од ширине уличног коридора.

ц) комунална инфраструктура :

Водоводна мрежа:

У насељу постоји водоводна мрежа, али се планира њено проширење у новопланираним деловима насеља. Предметни простор обухвата део трасе Товарничког канала, те канале Т-14, Т-14-1, Т-14-2, Т-14-2-1, Т-14-3, Т-14-4, Т-14-5, Т-14-6, Т-14-6-1, Т-14-7, Т-14-7-1, Т-14-8, Т-15, и део канала Г-4-2.

- планира се **водоводна мрежа** са властитим водозахватом; мрежа за елиминацију употребљених вода са пречистачем и уређењем реципијента; регулисање атмосферских вода путем отворених канала (*ревизија постојеће и допуна мреже новим каналима према планској организацији простора*);

Фекална канализација

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

Атмосферска канализација

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

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

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

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

8. ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА

- код породичних стамбених објеката светле висине спратне етаже намењене становању крећу се од најмање 2,40м до 2,70м, а за пословне (радне) просторије према важећим прописима за одговарајућу делатност али не испод 3,0м;
- нестандартна висина објекта је у случају примене нестандартних светлих висина етажа и комбинације етажа : високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда;
- одступање од максимално дозвољене спратности објекта може бити до 1/2 висине стандардне стамбене етаже;
- ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалне градње у низу;
- кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде од 0,20м до 1,50 м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не,
- кота пода високог приземља, односно етаже над сутереном, може бити највише 2,50 м од коте тротоара,
- кота пода приземља пословних (радних) објеката је од 0,20 до 1,0м у зависности да ли је приземље над подрумом или не;
- за пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20м до 0,50м;
- оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара,
- све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели;
- за колске рампе са падом према сопственом објекту планирати да се одвод површинеске воде реши дренажом или на други погодан начин;
- за све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле);

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

9.1 ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Просторном концепцијом планира се формирање зона са одговарајућом наменом узависности од планираног начина коришћења.

Овим планом предвиђене су :

1. Зона становања (породично)
2. Зона центра
3. Радна зона
4. Зона терцијарних делатности
5. Спортско-рекреациона зона
6. Зона социјалног становања
7. Зона заштитног зеленила
8. Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу
9. Насељско гробље

9.1.1 Зона породичног становања

Породично становања чини највећи део површине грађевинског подручја.

У ову зону убрајају се разни видови становања : чисто становање са окућницом, становање уз заступљеност допунске делатности (*чисто пословање, услужно, ситно занатство, трговина и угоститељство*), становање у пољопривредним домаћинствима (*као најзаступљенији вид*), зона социјалног становања, појединачни примери вишепородичног становања на парцелама одговарајуће површине положаја и облика;

Зона породичног становања је увећана за 1,82ха. Приближна површина ове зоне је око 91,82 ха.

9.1.2 Зона центра

Предложена централна зона заузима око 6,96ха, и остаје исте површине као у постојећем стању. Простор који заузима централна зона обухвата површине у самом центру насеља. У склопу ове зоне налази се објекат месне заједнице, здравствена станица, дом културе.

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

9.1.3 Радна зона

Радна зона је предвиђена у југозападном делу насеља, уз зону заштитног зеленила , у делу простора за који је извршено проширење грађевинског реона. Обухвата површину од око 68,31ха, укључујући уличне коридоре и канале на датом простору. Овај простор је углавном намењен за обављање радних делатности које према Закону о заштити животне средине нису одређене као загађивачи (делатности које производне

прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце, које директно загађују животну средину-воду, ваздух и земљиште).

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

Делатности се могу одвијати искључиво у оквиру постојеће парцеле укључујући и смештај возила.

Саобраћајнице које се планирају изградити у овој зони предвиђене су за тешки теретни саобраћај.

9.1.4 Зона терцијарних делатности

Налази се у југоисточном делу насеља, и обухвата површину од око 9,5ха. (услужно занатство већег капацитета), које неће на било који начин угрозити живот и рад у насељу и човекову околину уопште;

9.1.5 Спортско-рекреациона зона

Ова зона је планирана у западном делу насеља, уз зону социјалног становања. Постојећа спортско-рекреативна зона налази се у југоисточном делу насеља и заузима површину од око 8,5ха. . Ова зона се проширује за око 2ха и заузима укупну површину од 10,46ха.

9.1.6 Зона социјалног становања

Налази се у средишњем делу насеља, уз регионални пут Р - 121 са источне стране, и радну зону, са западне стране. Планом се предвиђа легализација овог ромског насеља, и његово опремање свом потребном инфраструктуром. Обухвата површину од око 1,46 ха.

9.1.7 Зона заштитног зеленила

Формира се у подручју између радне зоне и зоне становања, као и око подручја гробља и спортско-рекреационе зоне. Обухвата површину око 12,58ха.

9.1.8 Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу

Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу, представљају јавно градско грађевинско земљиште и обухватају простор од око 25,4ха, између регулационих линија улица и каналски појас у оквиру грађевинског подручја.

9.1.9 Насељско гробље

Налази се у западном делу насеља и заузима површину од око 3,3ха. Простире се уз границу грађевинског реона, и проширује се у односу на постојеће стање за око 1,4ха.

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА :

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
	ha	%	ha	%
Становање (породично)	90,2	75,79	91,82	41,36
Централни садржаји	6,96	5,84	6,96	3,1
Радна зона	60,99 (у атару)	-	60,99	27,45
Спортско-рекреативне површине	8,5	7,14	10,46	4,7
Гробље	1,9	1,59	3,3	1,48
Зона терцијарних делатности	-		9,5	4,28
Заштитно зеленило	-		12,58	5,66
Социјално становање	1,46	1,22	1,46	0,66
Улични коридори	7,82	6,57	19,4	8,74
Канали	2,88	2,42	6,0	2,70
Извориште(у атару насеља)			3,59	
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	око 119,00 ha	100	око 222,00 ha	100

Списак парцела које из пољопривредног прелазе у грађевинско земљиште:

- целе парцеле:

1340; 1339; 1338; 1337; 1336; 1318; 1317; 1316; 1315; 1307/3; 1307/2; 1307/1; 1306; 1305; 1486; 1335/2; 1335/1; 1334; 1333; 1332; 1331; 1330; 1329; 1328; 1327/2; 1327/1; 1326; 1325; 1324; 1323; 1322; 1321; 1320/2; 1320/3; 1320/4; 1299/4; 1299/5; 1299/3;

- делови парцела:

1488; 1485; 1308; 1304; 1395; 1479; 1299/1; 1478;

Списак парцела "Радне зоне у атару", која прелази у грађевинско подручје насеља:

- 1302/1; 1302/2; 1301; 1300/1; 1400; 1401;

и део парцеле пољског пута бр. 1482

Изван граница грађевинског подручја (у атару) насеља Доњи Товарник планиране су локације за појединачне објекте у атару, као што су: депонија смећа, сточна јама, извориште.

За поједине наведене зоне, тј. за изградњу одређених објеката на појединачним парцелама изван утврђених зона (изградња на пољопривредном земљишту), правила и услови за уређење и изградњу, дата су Просторним планом Општине Пећинци (Сл. лист Општина Срема бр. 7/07)

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

Површине за јавно коришћење

- ова правила и услови односе се на површине центра насељеног места и друге 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, црквене порте и др., али и приземни делови објеката уз јавне просторе који су пројектовани или проглашени за јавну намену (пролази у дубину парцеле с јавним садржајима, и сл.),
- услови за изградњу ових објеката односно површина и режим њиховог јавног коришћења утврђују се плановима разраде за сложеније објекте односно просторе, а за једноставније на основу правила и услова из ПГР-е,
- изградња и уређење планираних зона спорта и рекреације може се вршити само на основу планова разраде (план детаљне регулације) уз поштовање следећих услова: -све слободне површине у склопу зона спорта и рекреације треба да буду озелењене и уређене, а учешће зеленила у овим комплексима треба да износи око 40%;- грађевински објекти могу имати мах спратност П+1+пк, а степен заузетости највише 30%; сви комплекси ове намене морају бити адекватно комунално опремљени.

Пешачки саобраћај

- *пешачке стазе* се планирају уз регулациону линију, паралелно са коловозом
- паркирање и гаражирање возила искључиво у оквиру парцеле, у зони становања
- 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, изузетно с могућношћу резервације за потребе и на начин како то општина утврди,
- привредни комплекси и локације морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила, паркирање возила радника и посетилаца обезбеђује се ван оградe,
- паркирање испред јавних објеката решаваће се према потребама, нормативима и просторним условима,

Јавне службе

- јавне делатности образовања, здравства, социјалне заштите, културе, информисања, физичке културе, односно општинске службе, делатности друштвених, и комуналне делатности као вид јавних служби, развијаће се према потребама и могућностима, на основу програма и планова општине;
- радови на изградњи, доградњи, реконструкцији и адаптацији објеката односно простора вршиће се на основу услова из планова разраде ПГР-е, правила и услова из ПГР-е, прописа, стандарда и норматива, зависно од специфичности појединих видова јавних служби, локацијских и других услова;
- у случају да простор за поједине службе не постоји или није дефинисан наменом површина, могуће је да се локација утврди накнадно, обради планом разраде или на основу ПГР-е,

Мрежа објеката и постројења саобраћајне, енергетске, водопривредне мреже, комуналне инфраструктуре

Услови прикључења и опремања простора инфраструктуром

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

- Новопланиране улице представљају јавно земљиште и надовезују се на постојећу шему улица. Ширине улица планиране су у зависности од намене простора. У радној зони минимална ширина улице је 20м, док у стамбеној зони износи 15 - 20м.
- У радној зони Планом су формиране само примарне саобраћајнице, док ће се секундарне дефинисати кроз планове разраде. У свим улицама предвиђена је изградња обостраних тротоара минималне ширине 1.2-1.5м.
- У уличном делу неопходно је ефикасно решити одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина и пешачких комуникација проширењем или изградњом дела нове отворене атмосферске канализације.
- Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези с несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инавалидних лица (Сл.гласник РС, бр.18/97) приликом пројектовања објеката јавне намене, саобраћајних и пешачких површина
- Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима ЈП *Путеви Србије*. Минимална ширина прикључка за чисто стамбене парцеле је ш=2,5м, за пољопривредне парцеле је ш=4,0м, а за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона) је ш=5,0м.
- За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канал и прибавити сагласност надлежног органа.
- Саобраћајне прикључке на постојећи магистрални пут М-21 извести са тракама за успорење односно убрзање за објекте као што су бензинске станице, пословни комплекси, у складу са просторним и урбанистичким карактеристикама ширег окружења, а на начин и према условима ЈП *Путеви Србије*.
- Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила за изградњу електроенергетских објеката

- У зони породичног становања и становања са пословањем прикључење објеката се врши подземно са стуба нисконапонске мреже или подземно преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз.
- У зони централних садржаја и спортско рекреативној зони прикључење објеката се врши подземно, преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз. Прикључни ормарићи се постављају на објекте или у зеленим површинама (као слободностојећи).
- У радним зонама прикључење објеката се врши подземно из постојеће трафостанице или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене. За мање потрошаче у оквиру радне зоне могуће је и прикључење са нисконапонске надземне мреже.
- Изградња планиране мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре реализоваће се према следећим правилима и условима:
 - -висконапонску мрежу градити подземно , ако је могуће по постојећим коридорима,
 - - могућа је и изградња мешовите мреже, али ван зоне централних садржаја.
 - -укрштање електричног вода 20 KV са путем извршити подземно , кроз заштитну цев, под углом од 90° , 1м испод дна одводног канала
 - -каблове полагасти у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница и пешачких стаза, или испод пешачких стаза , на растојању минимално 1м од коловоза, на дубини најмање 0,8м
 - -електроенергетску мрежу полагасти најмање 0,5м од темеља објекта.
 - -при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев ; угао укрштања 90°,
 - -при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10KV , односно 1м за више напоне од 10 KV ; 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.
- Трафостанице градити као зидане , стубне или монтажобетонске . Трафостанице се могу градити на јавним површинама , за то формираним парцелама, на парцелама где су и стамбени или пословни објекат , као и у оквиру пословних објеката, при чему минимална површина резервисана за трафостаницу је 6х6 м(не односи се на стубну трафостаницу која се ради у траси надземне мреже), а њена минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

Правила за изградњу ТТ, КДС објеката и објеката мобилне телефоније

- Прикључење објеката се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних орман или директно из централе (за веће објекте).
- Прикључење на КДС објеката вршиће се подземно у зони централних садржаја , а усталим деловима насеља могуће је прикључење на КДС ваздушним путем само ако је мрежа КДС-а постављена по нисконапонским стубовима (за шта дозволу даје надлежна електродистрибуција).
- Каблови ТТ мреже , као и каблови КДС-а постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница, на растојању минимално 1м од коловоза, или поред пешачких стаза, или испод пешачких стаза на дубини најмање 0,8м
- Слободностојећи ормани који служе за прикључење објеката постављају се поред пешачке стазе, тако да не сметају приступу објеката.
- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 м .
- Укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће 0,3м а при паралеленом вођењу веће од 0,5м.
- Паралелно вођење телекомуникационих каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м .
- Каблови КДС-а треба да буду положени подземно на дубини 0,8м .
- Самоносиви каблови КДС-а поставити на стубове НН мреже само уз дозволу и под условима надлежне Електродистрибуције.

- Одстојање кабла КДС-а од тла зависи од прописне висине потребне за приступ објекту или прописане преласка преко одређених саобраћајница, за шта су потребни услови надлежних установа и јавних предузећа.
- За каблове КДС-а важе исти услови паралеленог вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове,
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС , мобилних централа , базних радио станица, радиорелејних станица , антене и антенских носача , могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности ,
- Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу, постављен на јавном простору или у оквиру парцеле предвиђене за смештај стамбених или пословних објеката, као и на другим слободним површинама
- Објекат за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама поставља се на комплекс максималне површине 100 м². Комплекс мора бити ограђен и око њега не постоји заштитна зона. У комплекс се постављају антенски стубови са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица. Контејнери базних станица не могу да пређу 50% површине комплекса. Напајање електричном енергијом вршиће се из постојеће нисконапонске мреже 1 КВ.
- Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице.
- Приступни телекомуникациони водови за повезивање мобилних централа и базних радио-станица граде се подземно, испод јавних површина (тротоарског простора, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора
- итд.).
- Код типских објеката, због ограничене могућности обликовања и естетског изгледа, објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

Правила за извођење гасоводне мреже и прикључење на гасоводну мрежу

- За гасоводну мрежу резервисани су коридори са обе стране улица.
- За међумесни (разводни) гасовод који се полаже уз пут Суботиште Доњи Товарник, важе следећа правила :
- -полаже се на минималном растојању 0,5 м , од спољне ивице одводног канала, ножице усека , или насипа,
- -растојање гасовода од стубова електричне телекомуникационе мреж не може бити мања од 0,5, а од темеља објеката 1 м (за гасоводе притиска 2-4 бара), односно 3 (за гасоводе притиска 3-13 бара),
- -минимално растојање при паралелном вођењу је 1м од водоводне мреже, 0,6 м од тт инсталације, од енергетских каблова 0,5м ,
- -минимално растојање при укрштању са било којом инсталацијом је 0,3 м.
- -изван насељеног места сва растојања се повећавају за 0,5 код паралелног вођења и 0,2 код укрштања,
- -Укрштање гасовода са другом инфраструктуром изводи се под углом од 90°.
- Мерно регулациона станица поред општих правила градње , које се односе на све објекте , треба да задовољи и следеће услове:
- -смешта се у засебне објекте , или металне ормане, на растојању 10м(за 7 бари), односно 15м (13 бари) од суседни објеката и 5м(за 7 бари), односно 8м (13 бари) од ивице пута,
- -растојање до надземних електричних водова је на растојању не мањем од 1,5 висине стуба.
- -оростор на коме се гради МРС мора бити ограђен.
- -ограђивање комплекса МРС у средњој зони извести транспарентном оградом од цеви или кутијастих профила, висине 2,5 м , при чему између ограде и спољних зидова МРС мора постојати заштитна зона од најмање 2 м; ограда не сме бити нижа од 2,5 м;
- - улаз у МРС, односно у ограђен простор мора бити
- обезбеђен вратима која се отварају на спољну страну, чије су димензије најмање 0,8 x 2 м;

- -До сваког објекта МРС мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 3 м.
- Дистрибутивни гасовод треба изводити према следећим правилима:
 - -полаже се на дубини од 0,6м до 1м,
 - -при паралелном вођењу дистрибутивни гасовод се може приближити минимално енергетски кабловима на растојању 0,4м , а другима подземним водовима на растојању 0,4м, -укрштање се изводи за енергетске каблове на 0,3 м , а за остале водове 0,2м.
- -минимална дубина укопавања , при укрштању са путевима је 1м.

Правила за изградњу водоводне мреже и прикључење на водоводну мрежу

- Где је могуће прикључење будућих корисника ће се извршити на постојеће цевоводе, у супротном прикључивање будућих корисника извршити на најближи продужетак водоводне мреже, а у свему према условима надлежног предузећа.
- Снабдевање индивидуалних (неиндустријских објеката) водом је могуће из бунара, под условом да се не погорша режим ових вода у широј околини.
- Трасу водоводне мреже у новим улицама , или приликом реконструкције постојећ мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта).
- Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Минимално растојање од других инсталација је 1,0м.
- Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0м, али тако да не угрожава стабилност објеката.
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0м мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин.1,0м са сваке стране.
-
- Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер закључно са мерним уређајем.
- Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује надлежно предузеће , а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником надлежног предузећа.
- Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак, а прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником, који одређује надлежно предузеће или установа .
- Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде у стамбеним објектима, пословним просторијама, по правилу постављају се у засебно изграђена склоништа ван објекта .
- Код изградње пословних објеката код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према Правилнику и условима противпожарне инспекције) израђује се посебан прикључак.

Правила за прикључење на фекалну канализацију

- 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 озелењавање површина

- Заштитно зеленило око целог насељеног места треба да је у континуитету и повезано. Тиме се умањују неповољни утицаји ветрова и прашине са ораница, обезбеђује неопходна влажност и побољшавање шума.
- Појединачна стабла и групе вредног дрвећа треба сачувати као елементе аутентичности пејзажа.
- На деловима испод далековода дозвољена је само ниска вегетација или пољопривредне површине, расадници, пластеници и стакленици.
- Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- Постојећу вредну вегетацију, нарочито квалитетне дрвореде, потребно је сачувати, заштити од нове изградње и допунити адекватном и квалитетном садњом. Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине саобраћајница, дрвореди ће бити једностранни или двострани. У ужим улицама (12м) треба подизати дрвореде само на сунчаној страни или за ову сврху користити шибље однеговано као високостаблашице. Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке. У улицама које у профилу на садрже дрворед планира се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште.
- Паркинг просторе требало би покрити крошњама листопадног дрвећа. За оваков начин озелењавања треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осма година. Размак стабала треба да буде 8-10м, у зависности од врсте дрвећа. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту.
- Парковски уређене јавне површине треба да садрже знатно већи проценат вегетације (око 80%) у односу на поплочане површине (5-20%). Овде ће претежно бити заступљена висока вегетација, док је у заштитном појасу пруге дозвољена само садња ниске вегетације.
- Концепт озелењавања школског дворишта и предшколске треба да је једноставан, рационално распоређенихнамена, да омогућује лако одржавање, несметано кретање деце и одвијање наставе.
- Простор намењен пословању треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу и као зелени заштитни појас према околним наменама. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама.
- Уређење слободних зелених површина око кућног породичног становања заснива се на формирању предбаште, кућног врта и дела површине под воћњаком и повртњаком. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зимзелено и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице.

9.3 ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗГРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ ИЛИ ДРУГИ УСЛОВИ

У оквиру грађевинског подручја насеља Доњи Товарник нису евидентирани објекти који уживају претходну заштиту, стога не постоје објекти за које је потребно изградити конзерваторске или друге сличне услове, пре реконструкције или обнове објекта.

9.4 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 узрока 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 инетрним 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 загађивача у стамбеним зонама и већих загађивача у оквиру радне зоне, уређењем саобраћајног система, коришћењем одговарајућих извора енергије и изградњом зелених површина.
- обавезно је очување водног режима подручја. 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, СГРС, 54/92).
- На основу резултата извршене стратешке процене на животну средину, уколико се буду спроводиле прописане мере заштите и праћење стања одабраних индикатора стања животне средине, обезбедиће се не само заштита животне средине него и унапређење постојећег стања животне средине.

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

Услови заштите животне средине

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода, сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења, непријатне мирисе; а намерна : разне саботаже, такође наведена разарања и пре свега ратна разарања из ваздуха и са тла, и сл.)

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на минимум, постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи грађевинских прописа, нарочито код избора конструктивног склопа и фундација, а за сеизмичке утицаје 8⁰ МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

Објекти и појединачни простори се опремају одговарајућим просторима и опремом за случај ратних дејстава у складу са условима које прописује надлежни орган НО.

Заштита земљишта и вода

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

- Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском подручју тако и ван њега.
- Планирана депонија се измешта са постојеће локације, на повољнију локацију у атару где се задржава до изградње регионалне депоније. Планирана депонија мора испуњавати услове Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређење депонија отпадних материја (Сл. гл. РС, БР.54/92). Након изградње регионалне депоније, депонија планирана овим планом се мора санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.
- Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.
- Прикупљање, евакуација и депоновање опасних материја мора бити у сагласности са Правилником о начину поступања са отпацама који имају својства опасних материја, (СЛ.ГЛ.рс, бр.54/92)
- Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радној зони мора бити заштићено од негативних утицаја 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 III класи.
- Водоснабдевање објеката планирати према условима надлежног комуналног предузећа.
- Заштита водотокова спроводиће се редовним одржавањем, обезбеђењем проточности и одговарајућег квалитета односно категорије воде, забраном упуштања отпадних вода и примарно непречишћених вода из насељске атмосферске канализације и поједних наслањајућих корисника, спречавањем загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

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

У зонама породичне стамбене градње, земљиште и подземне воде су највише угрожене комуналним, и кућним отпадним водама и материјама. Стога је изградња канализације отпадних вода за насеље, као и изградња УПОВ-а, од изузетног значаја.

Према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите (Сл.гласник РС, бр. 92/2008) чл.3, подручје на ком се налази извориште мора бити заштићено од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и природни састав изворишта.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућег зрачења

Смањење прекомерне загађености ваздуха у наредном периоду генерално ће се обезбедити забраном изградње потенцијалних загађивача у стамбеним зонама и већих загађивача у оквиру радне зоне, уређењем саобраћајног система, коришћењем одговарајућих извора енергије и изградњом зелених површина.

У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета ваздуха.

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

Заштита од буке и вибрација

Бука и вибрације настају углавном од саобраћаја, али и деловањем неких других људских активности, радом пољопривредних машина, али је то углавном ван насеља.

Стамбене зоне ће се оптимално организовати у погледу густине настањености, изграђености и равнотеже између изграђеног и слободног простора, озелењавања.

Дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, СГРС, 54/92). Бука и вибрације настале неким другим човековим активностима (напр. прегласна музика у угоститељским и другим објектима ...) морају се свести у дозвољене границе надзором и другим административним мерама.

Бука у будућим индустријским погонима може негативно да утиче на здравље и опште стање људи који раде у близини извора буке. Контролу звука је могуће постићи на следеће начине: редуковањем извора буке, умањењем звучног извора или заштитом реципијента (пријемника). Различитим техничким решењима могуће је умањити ниво буке

који потиче од машина. Раднике у индустрији који су изложени буци неопходно је опремити опремом која ће их штитити од буке.

Планом предвиђено озелењавање насеља биће усмерено на повећање зелених површина, реконструкцију и уређење постојећих.

Заштита флоре и фауне

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

Мере заштите од киша

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

Мере заштите у случају земљотреса

За подручје Општине Пећинци, а тиме и насеље Доњи Товарник, трусност подручја износи 8° МЦС скале.

Ниска просечна спратност објеката у Доњем Товарнику смањује могућност општих већих последица од земљотреса.

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса су уграђене у сама просторна решења ПГР-е : зонирање, оптималне густине насељености и степени изграђености, системи изградње, умерена спратност објеката, оптималне ширине улица где је то простор дозвољавао, прилази и пролази, обавезни пролази код приватних кућа у дубину парцеле, слободне и зелене површине за разне намене у случају потребе.

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

Територију општине Пећинци карактерише умерено-континентална клима с преовлађујућим ветровима из правца запада (172 %о), северозапада (170 %о) и југоистока - кошава као најучесталији (242 %о). С/з ветар с просечном брзином од 3,6 м/сек је најјачи, док највећу опажену брзину има западни ветар (32,6 м/сек - 117,4 км/х) и то је олујни ветар који може повремено да изненади.

Снажни ветрови и олује могу да поруше објекте, сломају дрвеће, покидају инсталације и посредно изазову пожаре, зими да направе непроходне сметове. Заштита у урбанистичко-грађевинском смислу односи се на планирање положаја улица и објеката у односу на ветар, планирање и подизање зелених заштитних појасева и пројектовање и извођење објеката отпорних на утицаје ветра.

Веће и дуже снежне падавине, као и лед такође могу да угрозе објекте, инсталације и саобраћај. Осим грађевинских, урбанистичке мере заштите у овом случају односе се на обезбеђење заштитног зеленила и техничких елемената за заштиту од наноса и поново на систем саобраћајница које треба да имају алтернативне правце, могућност лаког успостављања проходности, док ће се блажим падовима ублажити утицај поледнице.

Утицај града предупредиће се техничким средствима (противградна заштита), као и употребом одговарајућих материјала за изградњу објеката.

Мере заштите од експлозија и пожара

У Доњем Товарнику је у разним зонама различита угроженост од пожара. У радним зонама због самог технолошког процеса, складиштења разног материјала, горива и материја, у зонама старе породичне градње због густине изграђености, објеката од лошијег материјала, код пољопривредних домаћинстава и због смештаја лако запаљивих материја (сено, слама, жито ...).

У оквиру радних комплекса водиће се рачуна о степену изграђености, положају објеката, обезбеђењу комуникација и хидрантске мреже. Ватроосетљиви комплекси и објекти морају бити изоловани од осталих садржаја и противпожарно обезбеђени. Сва складишта лакосапаљивих материјала, осим бензинских пумпи, морају бити лоцирани ван зона становања и центра.

На парцелама породичне стамбене градње и даље ће се условљавати одговарајући пролаз у дубину парцеле и прописна удаљеност разних помоћних и других објеката од стамбених, што се посебно односи на пољопривредна домаћинства. Посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене.

Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима. У привредним комплексима условљава се обезбеђење противпожарних путева, а у блоковима систем интерних саобраћајница. У начелу, паркинге треба груписати за 5-7 возила с размаком између група.

Код израде планова разраде и урбанистичких услова, непосредно ће се примењивати противпожарни прописи, стандарди и нормативи.

Мере заштита од интереса за одбрану

Израда и спровођење овог ПГР-е између осталог подразумева утврђивање, разраду и примену урбанистичких и посебних мера и услова заштите од интереса за одбрану, чиме је обухваћено подручје ПГР-е, грађевинско подручје, па до појединачних локација и парцела.

Мере и услови заштите дате у предходним тачкама великим делом припадају овим мерама и условима.

Саобраћајна мрежа, као битан елемент у овом домену, је развијена.

Путна и улична мрежа - подручје ПГР-е пресеца постојећи регионални пут Р 121, и општински пут Грабовци-Карловчић. Систем улица у насељу је углавном ортогоналног типа, чија је окосница постојећи регионални пут Р- 121 и још неколико важнијих улица повезаних с излазно-улазним правцима у насељу

Систем инфраструктуре мора бити прилагођен и потребама ванредних па и ратних околности. Један од најзначајнијих је *водоводни систем*, који сем више изворишта и вишеструког тока напајања, мора имати и алтернативна решења, попут развоја мреже субартерских бунара с испумпавањем воде ручно или путем електроагрегата и обезбеђење аутоцистерни за воду. Употребљиви копани бунари морају се чувати од све присутнијег уништавања и загађења.

Систем фекалне канализације је осетљив као потенцијални извор заразе и епидемија, тако да се морају предвидети санитарно-хигијенске мере и услови за изградњу и уређење масовних, групних и појединачних санитарних пунктова.

9.6 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 приземлја (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.

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

.....

10.1 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ, ОДНОСНО ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ПОЈЕДИНАЧНИМ ЗОНАМА

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели

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

а) У ЗОНАМА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА :

- **стамбени објекат као главни** са помоћним(пратећим) објектима у функцији главног објекта;
- **стамбено-пословни објекат као главни објекат** са помоћним(пратећим) објектима становања и пословања;
- **пословни објекат** услужних делатности мањег обима, **главни објекат је пословни**, а помоћни(пратећи) објекти су у функцији главног објекта;
- на парцелама већих површина (преко 500,0м²) **могуће је изградити два стамбена објекта (стамбени и стамбено /пословни, или два стамбено/пословна);**
- **пољопривредни објекти-који се појављују на парцелама за пољопривредна домаћинства**
(најбројније у насељу) , поред стамбеног и помоћних објеката становања

б) У РАДНОЈ И ЗОНИ ТЕРЦИЈАРНИХ ДЕЛАТНОСТИ :

- **пословни објекти**, (производни комплекси секундарних и терцијерних делатности), где су **сви објекти производни у функцији технолошког поступка** који се одвија на парцели (помоћни објекти и отворени простори су у функцији производних објеката);
Целокупна делатност мора да се одвија на властитој парцели;

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама

На парцелама у зонама (блоковима) са дефинисаним наменама није могућа изградња објеката друге, непланиране намене.

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена ,супротних ближем окружењу (објекти културног и историјског наслеђа, у зони центра и сл.) .

Није могућа изградња објеката у зонама дефинисаних намена уколико парцела нема потребне, напред наведене елементе (излаз на улицу, потребну површину и облик);

На грађевинским парцелама површина до 500,0м² намењених породичном становању није могуће изградити два стамбена објекта.

На грађевинским парцелама малих површина до 360,0м² у зонама породичног становања или пословања и становања није могуће изградити засебно стамбени и пословни објекат.

На парцелама малих површина у радним зонама (испод 1000,0м²) није могуће изградити објекте пословних намена из домена секундарних делатности (производње и прераде, *мале привреде*).

10.2 УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Овим планом уважава се затечени статус земљишта : власништво, парцелација, култура и други параметри.

Видови власништва над земљиштем су : приватно (највећи део територије), и државно (јавне површине).

Земљиште може да промени неке од наведених категорија за остваривање јавних (заједничких) потреба насеља са циљем реализације планираног развоја, подизања општинских животних и радних услова, заштите животне средине и других видова заштите.

Парцелацију и препарцелацију земљишта је могуће вршити у свим видовима власништва над земљиштем у складу са Законом и правилима парцелације овог ПГР-е која имају за циљ :

- а) укрупњавање парцела у веће првенствено за формирање радних комплекса према намени и просторној организацији на парцели, али и за друге потребе ;
- б) препарцелација већих грађевинских парцела на мање делове у грађевинском подручју због боље и рационалније искоришћености земљишта и повећања густине становања (уз поштовање правила парцелације према намени парцеле овог ПГР-е)
- в) формирање нових грађевинских парцела за исказане потребе проширења грађевинског подручја и нових намена и садржаја, за саобраћајнице, заштитно зеленило, комуналне садржаје и др.

Поред положаја парцеле у насељу, односно зоне, њене димензије и остале параметре дефинише делатност која се одвија на парцели.

Приликом израде Пројекта парцелације и препарцелације морају се примењивати правила овог плана.

ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

.....

Ова правила парцелације и препарцелације се односе на највећи део парцела које ће се формирати на основу за те потребе израђеног пројекта, било у постојећем делу насеља, било у новим зонама.

А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛЕ :

1.1 За породичну стамбену изградњу где је становање основна активност, могуће је да се појаве четири основна вида :

- а) ... чисто становање** (главни објекат на парцели је стамбени објекат са пратећим објектима у функцији становања)
- б) ... становање са пословањем** где се на парцели налази:
 - стамбени објекат као главни и пословни објекат као други објекат на парцели као и други пратећи објекти у функцији становања и пословања
- в) ... чисто пословање** (делатности које не угрожавају основну намену простора- становање), где је главни објекат на парцели пословни и остали пратећи објекти у функцији главног
- г) ... парцела за пољопривредна домаћинства** (најбројнија у насељу) где се поред стамбеног и помоћних објеката становања појављују и пољопривредни објекти и већа окућница - башта и воћњак,

1.2 За обављање услужних и производних активности где је главни објекат таквог садржаја, а помоћни објекти у функцији главног, (у радној зони и зони терцијарних делатности).

1.3 За јавне објекте

1.4 За потребе саобраћаја и инфраструктурних система

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ

1.) Постојећа парцелација у блоковима (и његовим деловима) који се концепцијом ПГР задржавају.

Могуће су одређене корекције у циљу постизања правилнијег облика, допуна површине парцеле одређене за поједине намене, или из потреба решавања неког проблема на терену(просторног или имовинскоправне природе).

2.) Парцеле породичног становања-морају да имају мин параметре :

- мин ширина уличног фронта дим.12,0м ...мин површина парцеле $P=360,0m^2$ и излаз на јавни пут (улицу), индекс заузетости $i_3=50\%$... индекс изграђености $i_n=1,0$

(**Изузетно постојеће парцеле** у зонама породичне стамбене градње које излазе на јавни пут (улицу) а имају параметре : ширине око 8,0м а површине око $300,0m^2$; индекс заузетости могу се користити за намену **чисто становање** (разлог је погушћавања градње у селу)

- **Парцеле породичног становања** имају оптимално најпогодније параметре: димензије 15,0/50,0м, површина $P=750,0m^2$ и на њима могу бити заступљене намене под *а* и *б*

Ови параметри ће се узимати приликом препарцелације и формирања нових парцела,односно треба тежити овом димензијама.

- **Парцеле чистог пословања у оквиру породичног становања**-намењене пословним (услужним објектима) и сл. морају да имају следеће параметре:

- мин. површине парцеле $1000 m^2$ / мин ширина уличног фронта 20,0м;

- **За пољопривредна домаћинства** морају да имају следеће минималне параметре :
 - мин. површина парцеле 1000м²/ мин. ширина уличног фронта 20,0м;

3) За зону терцијарних делатности :

- мин. површина парцеле 1000м²/ мин. ширина уличног фронта 20,0м;

4.) За радне зоне парцеле морају имати минималне парметре :

- мин ширина ш=25,0м и мин површина П=1.500,0м² ;

- **На основу општих услова препарцелације могуће је постојеће парцеле већих димензија у зонама одговарајућих намена препарцелисати на наведене димензије.**

ПОСЕБНА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ :

Ова правила се односе на дефинисање парцела јавних објеката : локалне управе, објеката културе, образовања, здравствене заштите, спорта и разоноде, комуналних објеката, јавних зелених површина и сл.

Површина и облик парцеле ће зависити од стварних потреба намене на парцели (норматива који се примењују).

Такође се примењују на формирање парцела за потребе саобраћајница и остале инфраструктуре, односно грађевинског земљишта у наведеним областима.

10.3 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Концепцијом се дефинише изградња и уређење на локацији и то :

- *На једној локацији изграђује се главни и помоћни(пратећи) објекти;*
- *Главни објекат је : стамбени, стамбено-пословни и пословни ,*
- *Помоћни(пратећи) објекти ,један или више објеката у функцији главног објекта на локацији*
(стамбеног и пословног, али и пољопривредни објекти као посебан вид делатности на локацији)
- **Положај објекта према регулационој линији (Р.Л.) и према бочним границама властите и суседних парцела**

Објекти се на локацији постављају у односу на :

1.) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ (РЛ) :

а) **НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ** се поставља објекат најистуренијим делом фасаде уколико су и суседни објекти постављени на регулациону линију, односно, уколико је такав тренд градње у околини . У овом случају у приземљу не може бити истурених архитектонских елемената објекта преко регулационе линије у јавни простор док је на спратним етажама (изнад висине од 3,0м)то могуће у ширини мах 0,50м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође мах 0,20м (за ширину улазног степеника).

Код парцела већих ширина могуће је на регулациону линију поставити одређене пословне и помоћне објекте, као засебне, уколико услови на парцели то дозвољавају, односно, ако се између главног објекта на парцели и овог може обезбедити 2,5 м, односно 4,0м код пољопривредних домаћинстава као пролаз у дно парцеле.

Могуће је поставити следеће врсте објеката : чисто пословање (канцеларија, агенција и

сл.), трговински, угоститељски, објекат разоноде , или објекат комбинованих наведених садржаја.

Остали услови лоцирања важе као и за главни објекат.

Сви објекти на регулационој линији морају бити квалитетни архитектонски објекти .

б) ПОВУЧЕН У ПАРЦЕЛУ (УДАЉЕН) ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ :

Објекат се лоцира на предњу грађевинску линију (Г.Л.) која може да буде померена у дно парцеле од Р.Л. мах. 5,0м

Уколико је гаража у сутерену објекта обавезна је удаљеност од 6,0м од регулационе линије.

По изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах до 10,0м од Р.Л. уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј.стамбени објекат не може бити лоциран узону *прљавих* и пољопривредних објеката)

2.) ПРЕМА ВЛАСТИТИМ БОЧНИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛЕ (МЕЂЕ СА СУСЕДИМА) :

- а) од ближег суседа - - на мин 0,5м од границе, или на граници (уз сагласност суседа)
- б) од даљег суседа - - мин 2,5м (код становања) и 4,0м (код пољопривредних домаћинства или услужних и производних делатности).
Помоћни(пратећи) објекти у дну парцеле постављају се на 0,5м од бочних суседа, изузетно и на граници уз сагласност суседа.
- в) Могуће је да се објекат лоцира по целој ширини парцеле код парцела шир. до 20м (уз задовољење услова одмицања од бочних суседа, или за тоталну пуну ширину потребна је сагласност бочних суседа).
Овако лоцирани објекти обавезно имају колски, наткривен пролаз у дно парцеле (*ајнфорт *) мин ширине 3,0м , чисте висине 3,5 м ,
Код пољопривредних домаћинства потребна је ш=4,0м за пролаз пољопривредне механизације,
- г) Могуће је код парцела већих ширина (20,0м и више) лоцирати објекат и на средини парцеле, тако са са обе стране обезбеђује пролаз у дубину парцеле од 3,0м а за пољопривредна домаћинства 4,0м.
У овим случајевима мин удаљеност од бочних суседа је 3,0м односно 4,0м за пољопривредна домаћинства.
- х) Лоцирање објеката у привредним комплексима ће зависити од успостављене функционале шеме и технолошког поступка, а биће регулисано кроз израду плана разраде или УПР-а архитектонске разраде локације за сложене намене на парцелама.

Уз ограде радног комплекса, односно границе са суседним комплексима обавезно успоставити заштитни зелени појас мин ширине 5,0м. На тај начин мин удаљеност објеката на суседним радним комплексима ће бити 10,0м.

10.4 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ (i_z) И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ($i_{\text{И}}$) ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1. ИЗГРАЂЕНОСТ НА ПАРЦЕЛАМА (i_z , $i_{\text{И}}$) :

- а) за парцеле породичног становања је мах :
-код постојећих парцела П око 300м² (на парцели је могуће применити атријумско решење где ће се у склопу наћи и основни помоћни(пратећи) објекти (гаража и остава за огрев,и сл.) , индекс заузетости $i_z = 70\%$.. индекс изграђености $i_{\text{И}} = 0,8$

-код постојећих и планираних парцела од 360,0м² до 750м², индекс заузетости $i_3=50\%$...
индекс изграђености $i_{\text{и}}=1,0$

-код постојећих парцела преко 750,0м² и новоформираних парцела, индекс заузетости $i_3=30\%$... индекс изграђености $i_{\text{и}}=0,8$

б) за парцеле радних зона и зоне терцијарних делатности :

- за услужне делатности $P=1000\text{м}^2$, индекс заузетости $i_3=50\%$... индекс изграђености $i_{\text{и}}=(\text{мах})1,5$

- за радне комплексе $P=1500\text{м}^2$, индекс заузетости $i_3=50\%$.. индекс изграђености $i_{\text{и}}=(\text{мах})1,5$, за $P=3,0\text{ha}$ и више, индекс заузетости $i_3=30\%$... индекс изграђености $i_{\text{и}}=(\text{мах})=1,0$

10.5 ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА :

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

б) Мах спратност пословних објеката $P+1$. Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.

в) Мах спратност производних и помоћних(пратећих) објеката је P (приземље са галеријом без подрума), изузетно $P+1$ уколико то технологија захтева.

Вертикалном регулацијом одређују се :

а) Коте подова приземља за главни објекат на парцели - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или дворишта) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20м од коте дворишта, а зависиће од технолошко-техничких захтева производње.
Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависиће и од намене објекта.
Коте подова приземља објеката друштвених намена су мах 1,5м од коте тротоара (или околног терена) а зависиће од конкретних садржаја објекта и постојања сутерена, те гаражирања у сутерену објекта.

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

б) Висина слемена код стамбених, стамбено-пословних објеката, мах дозвољене спратности, износи 12,0м од коте терена, а код пословних објеката зависиће од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.

ц) Код објеката друштвених садржаја висина слемена износи мах 15,0м од коте терена.

10.6 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЃУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Потребно је да се утврди глобална организација на парцели, тако да се формира :

- ***чиста зона***: уз уличну (регулациону) линију: становање са главним објектом на парцели ...стамбеним или стамбено-пословним и помоћним (*чистим *) објектима у функцији овог објекта,
- ***прљава зона*** - зона помоћних(пратећих), пољопривредних, производних објеката
- **баште и воћњаци**- преостали простор
- Главни објекти на парцели ће се лоцирати на међусобне удаљености зависно од величине, облика парцеле, функционалне организације и повезаности објекта, а мин 3,0м.
- Код производних комплекса међусобна удаљеност објеката мора да задовољи нормативно рушење (случајног или намерног) објекта као и прописе о успостављању противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже;

- **ПОМОЋНИ(ПРАТЕЋИ) ОБЈЕКТИ** зависно од своје намене (тзв.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (стамбени део, чисти део, и *прљави * део парцеле) .

Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји :

летња кухиња, оставе за алатке и сл., засебан санитарни чвор служи након обављања прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних домаћинстава.

Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине 4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз је наткривен.

*Прљави * помоћни(пратећи) објекти морају бити удаљени мин 15,0м од главног објекта.

Септичка јама (која ће се користити до изградње фекалне канлизације) мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м а од суседних 10,0м.

10.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред *главних* (стамбени,стамбено-пословни,пословни) на парцелама се зависно од њихове намене постављају и други објекти .

Ови објекти су у функцији (као допуна)*главних* објеката.То су посебни (независни) објекти на парцели са једним или комбинованим садржајима.

Помоћни (пратећи) објекти зависно од своје намене (ткз.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени и економски и пословни део.

- а) Уз становање то су:

Чисти објекти: разне оставе, гаража за путничко возило, оставе за огрев, баштенски и други алат, летња кухиња, котобања, засебан санитарни чвор служи након обављених прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних послова и сл.

Могуће је да се лоцирају и у наставку главног објекта на парцели. Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени, 0,5м од границе. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле. Пролаз има ширину ш=4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз надкривен.

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

Код пољопривредних домаћинстава је претежан број *прљавих* помоћних(пратећих) објеката и отворених простора, а везани су за држање већег броја стоке, објекте за узгој, спремишта за сточну исхрану и депоновање сточних продуката, простора за смештај пољопривредних машина,и сл.

Септичка јама мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м, а од суседних 10,0м.

- б) На парцелама пословања (услуга, прераде и производње) сви објекти чине функционални склоп зависно од намене, установљене технологије и просторне организације на парцели која ће се формирати планом разраде (ПДР,УПР за сложене намене).

То су поред *главног* пратећи објекти : разне оставе, складишта сировине, готових производа (затворени и отворени), алата и сл.

10.8 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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 санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл).

Приступ, односно повезивање на јавни пут(улицу) мора имати мин ширину :

ш=2,5м за чисто стамбене парцеле, ш=4,0м за пољопривредне парцеле, а ш=5,0м за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона).

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

Паркирање за стамбене парцеле ће се одвијати на сопственој парцели, сем за стамбене парцеле које садрже и пословање, где је могуће организовати паркирање на јавном простору, наспрам сопствене парцеле.

Паркирање возила у радној зони организовати унутар сопствене парцеле.

10.9 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Уколико се објекти наслањају инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције целокупног постојећег објекта.

Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Отвори на фасадама новог објекта, који је удаљен од бочног суседа 0,5м, могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање, према суседу, неприпријатних мириса и честицама zasiћеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

10.10 АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА

ОПШТА ПРАВИЛА :

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

Изводе се од трајних и квалитетних материјала (традиционалних или савремених, атестираних, без сумње у погледу носивости или појачаног штетног зрачења.)

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

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

Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 8⁰ МЦС скале.

Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу, на удаљености 0,5м, могуће је отварање отвора мањих димензија и са парапетима вис.1,8м.

На фасади постављеној на заједничкој међи отварање отвора врши се на помоћним просторијама парапета вис.1,80м. Код овако лоцираних објеката постојећег стања могуће је отварање отвора за потребе вентилације и природног осветљења на помоћним просторијама (оставе, санитарни чвор, ходник и сл.) мах дм. ш=0,6м а вис=0,4м.

Кров се пројектује и изводи у складу са функцијом објекта.

Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.

На кровним површинама је могуће отварање вертикалних (*мансардних *) и *лежећих * отвора. Кровни покривач је цреп (традиционалан или од савремених материјала). Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште или улични канал.

Надзидак код поткровља је мах вис.1,8м.

Производни и пословни објекти имају исте грађевинско-архитектонске услове по питању квалитета пројектовања и извођења како је напред наведено.

На производним објектима кровни покривач може да буде лим са врло малим падовима, а могућ је и раван кров.

Помоћни (пратећи) објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала, али увек уз задовољење статичности, функционалности према намени и уз задовољење естетских критеријума.

Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Код објеката за држање стоке не врши се отварање према суседу. Кровови су двоводни покривени црепом, а кишне воде се одводе у властито двориште.

Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно : водовод, септичка јама (до опремања насеља јавном канализацијом), електричном инсталацијом, док су гас и ТТ инсталација по жељи инвеститора. Објекти специфичних намена имаће и допунске инсталације .

Код сложеније функционалности и за потребе истовременог извођења већег броја објеката на парцели, инвеститор је дужан да прибави идејно решење пре издавања Правила и услова грађења . Могућа је реализација објеката фазно тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

10.11 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТАТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на : **ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА** и то за :

Рушење објеката - могуће је рушење због: дејста више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, објеката који нису на евиденцији заштите културног, историјског и архитектонског наслеђа објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на

којем рушење првог може угрозити статичност, (темеља, конструктивних елемената, заштите од природних фактора - топлотних разлика, атмосферичности, ветра и сл.)

Тоталну реконструкцију -замене постојећег објекта новима, истих спољних димензија, истог облика и нагиба крова, кровног покривача, и др., али од квалитетних материјала;

Адаптације -измене појединих делова у оквиру објекта, у смислу промене намене дозвољене овим планом, или прилагођавања новим потребама власника објекта и у том смислу промена појединих конструктивних елемената објекта, фасадних отвора и других елемената (могуће су адаптације стамбеног у пословни простор и обрнуто, али увек тако да намена пословања не угрожава на било који начин животну средину и становање у делу објекта који се не мења, уз обавезну примену свих позитивних прописа, норматива и стандарда за конкретну намену)

Доградњу уз и над постојећим објектима до дозвољеног индекса заузетости (i_3) и индекса изграђености (i_n) на парцели, и дозвољене спратности (уз проверу статичности конструктивних елемената на нова оптерећења) или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

10.12 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објекта могући су код специфичних намена, сложених, односно посебних објекта. Пре свега то се односи на производне објекте са конкретним технолошким и архитектонско-грађевинским захтевима. У том случају инвеститор ће обавезно доставити приказе : технолошки израђен од стране предузећа са овлашћењем за израду исте; идејног пројекта на бази те технологије; процену утицаја на животну средину на основу које ће се спровести Законом прописан поступак и прибавити позитивно решење; На основу горе реченог и општих услова уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) ће се сачинити посебна Правила и услови.

11. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације насељеног места Доњи Товарник утврђене су зоне за које је обавезна израда Плана детаљне регулације, и оне су приказане у графичком прилогу бр.5 -"Основи за уређење и изградњу у блоковима" Р-1:5000

Планови детаљне регулације се одређују за :

- зоне у којима се планирају нове саобраћајнице и јавна инфраструктура , односно где је потребно утврдити нову регулацију ;
- за радну зону
- за зону терцијарних делатности
- за зону централних садржаја
- за зону проширења гробља

12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Урбанистички пројекат ће се радити за парцеле у зонама за које није потребна израда Плана детаљне регулације, а за које, због специфичности намене, није могуће прописати услове и правила директно из Плана генералне регулације насељеног места Доњи товарник.

У зони породичног становања урбанистички пројекат ће се израђивати за пословање специфичних садржаја, а за спортско-рекреативну зону за сложеније садржаје на парцели.

13. РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планови детаљне регулације израђиваће се на основу потреба и захтева МЗ ДоњиТоварник.

Зоне предвиђене за израду Плана детаљне регулације дати су у прилогу "Основи за уређење и изградњу у блоковима"

У року од 2 године донети План детаљне регулације за централне садржаје, а за остале, напред наведене зоне, Планове донети у року од 4 године од дана доношења Плана генералне регулације за насеље Доњи Товарник.

На основу Закона о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09, члан 26, став 11), прописује се забрана градње нових објеката и реконструкције постојећих објеката (изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору), до доношења Плана детаљне регулације.

14. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЂЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Општи услови заштите

Општи услови заштите се односе на непокретна добра по свим врстама и категоријама:

- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- очување евидентираних визура и непокретних добара као реперних објеката.

Посебни услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту

Посебни услови заштите одређују елементе очувања, одржавања и коришћења, али и потребне поступке и ограничења, за сваку од идентификованих врста споменичког наслеђа. Уколико се врше класификације по наведеним критеријумима посебни услови дефинишу преглед добара.

а) Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

Идентификована је само једна категорија меморијалних целина, споменика и спомен обележја, односно одређени су објекти са очувањем:

- **само обележја** што омогућава њихову дислокацију. У ову групу спада:

- **Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора у центру села.**

б) Археолошки локалитети

- обавезно праћење земљаних радова од стране стручне службе овог Завода;
- уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова мора се наставити ручно;
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 2 дана пре почетка пријави овом Заводу извођење земљаних радова.

1) Локалитет „Црквине“, Потес Кудељиште

Налази се око 2100 метара североисточно од центра села. Локалитет се простире на површини од 50 х30 метара. Приликом рекогностизирања терена на овој локацији констатовани су површински налази римских опека, малтера у неvezаном стању, ситног камења, црепа, људских и животињских костију. Материјал припада римском добу.

Карактер локалитета: архитектонски комплекс са некрополом.

2) Локалитет „Гајић“

Налази се око 3000 метара североисточно од центра села. Терен на коме се налази локалитет је највиши у атару и благо се спушта ка југу према бари Криваја. Локалитет захвата површину око 200x150 метара. Приликом рекогоницирања терена констатовани су површински налази кућног лепа, животињске и људске кости, фрагменти камених жрвања, пршљеници и фрагменти керамике. Највећим делом материјал припада бронзном добу.

Карактер локалитета: праисторијско насеље, са евентуалном некрополом.

3) Локалитет „Виноградине“

Налази се 3750 метара североисточно од центра села на граници атара према Суботишту. Локалитет је ситуиран на високој греди, на северној обали баре Криваје. Површина локалитета износи приближно око 100x60 метара. Приликом рекогносцирања терена констатовани су површински налази опеке, црепа, камења кречног малтера у невезаном стању, животињских костију и фрагменти керамике.

Материјал припада римском добу, а ради се у архитектонском комплексу.

4) Локалитет „Мали Кут“

Налази се око 3700 метара североисточно од центра села. Локалитет је ситуиран на високој греди и захвата површину око 150x100 метара. Налази се источно од баре Криваја и локалитета.

Карактер локалитета: праисторијско насеље.

Услови заштите непокретног наслеђа у зони заштићене околине

Заштићену околину представљају сви објекти у саставу евидентираних просторно-културно-историјска целина који нису евидентирани као непокретности под претходном заштитом. Заштита непокретног наслеђа у зони заштићене околине, заснива се на одређивању потребних активности и забрани радова које могу угрозити споменичко својство својом непосредном близином.

Мере заштите заштићене околине непокретних добара и евидентираних добара под претходном заштитом су:

- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање;
- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта;
- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својства културног добра у непосредној близини.

15. ИНЖЕЊЕРСКО - ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине. КО Доњи Товарник се налази у зони максималног трусног померања од 6 ° МКС, па сви објекти морају бити пројектовани према прописима за овај степен угрожености.

По својим геоморфолошким карактеристикама посматрано подручје представља алувијално забарено земљиште са виском првом издани. Њена апсолутна висина се креће од 78-80 м у северним деловима, док је према југу благо нагнута.

По геолошком саставу подручје к.о Доњи Товарник прекривају лесоидне глине и барски лес.

Ниво прве издани на територији општине Пећинци варира у зависности од топографије терена. У хидролошким годинама са доста падавина, на нижим деловима терена ниво подземне воде превлажује површински слој, изазива забаривања. Забаривањем површинског слоја наноси се штета пољопривреди, индустрији и угрожавају се насеља. Каналска мрежа за одводњавање је врло разграната на територији целе општине, али још увек не успева да благовремено одведе сувишне воде са свог пољопривредног земљишта.

Квалитет земљишта представља основу за даљи привредни развој овог подручја. Водни режим, површинске и подземне воде, често је неповољан, па представља ограничавајући фактор развоја.

Сходно томе не препоручује се изградња подрума или сутерена. Уколико се ипак ове етаже граде, потребно је испунити све потребне техничке услове за максимално обезбеђење објекта од негативног утицаја подземних вода.

Пре пројектовања привредних, јавних, пословних, па и породичних објеката, вршити геомеханичка испитивања тла локације, као основе за пројектно-статичка решења и извођење планираних објеката, као и статичку и другу заштиту наслањајућих других објеката.

Заштита од утицаја подземних вода обезбеђује се пројектовањем и извођењем прописне хидроизолације с одговарајућим материјалима.

Заштита од подземних и површинских вода

За подручје општине Пећинци је карактеристичан висок ниво подземних вода и због тога је неопходно спровести одговарајуће мере заштите од постојећих надземних и подземних вода.

Подземне воде формиране су у неколико хоризоната и везане су за песковите и шљунковите слојеве између којих су дубљи или тањи прослојци глине. Број водоносних слојева, њихова дубина и карактеристике воде различите су на различитим локалитетима.

Заштита од подземних вода треба да се спроводи, због високог нивоа подземних вода који се јављају управо у равничарском делу којем припада истражно подручје, зато је неопходно да се:

- *пољопривредно земљиште заштити од сувишних вода реконструкцијом, доградњом и одржавањем система мелиорационих канала;*
- *вршити осматрање нивоа подземних вода преко осматрачке мреже (пијезометара, бунара), и изградњом мелиорационих канала и благовремено дренарање простора који су угрожени.*
- *у зонама породичне стамбене градње, неопходно је при организацији и изградњи и употреби разних пољопривредних домаћинстава (бунари, септичке јаме, складишта хране, објекти за држање домаћих животиња, ђубришта и др.), спроводити сталне санитарно-хигијенске мере.*
- *у оквиру радних зона забрањена је изградња инвестиционих објеката који у свом производном процесу или пружању услуга, користе или продукују хемикалије које се сврставају у категорију опасних и штетних материја за подземне и површинске воде.*

Заштита земљишта

Војводина представља право природно богатство, када се говори о земљишту као природном ресурсу. Око 70% површине земљишта Војводине по својим хемијским, физичким и производним својствима спада међу најквалитетнија земљишта у Европи и свету.

Производни потенцијал пољопривредног земљишта у Војводини перманентно се смањује као последица интензивног коришћења, ерозионих процеса, промена у водно-ваздушном и топлотном режиму, секундарног заслањивања и контаминације пестицидима, тешким металима, нитратима и нитритима.

Са циљем заштите земљишта и подземних вода од загађења, у складу са посебним законима обезбедити одговарајуће складиштење сировина, полупроизвода и производа и начин прикупљања и поступања са отпадним материјама. Контејнере за примарно одлагање смећа и отпадака планирати у оквиру сваке појединачне локације, на одговарајућим бетонским површинама. Трајно депоновање или одлагање отпадних материја било каквог отпада на предметној локацији и изван специјалних судова је забрањено.

Пре почетка радова на изградњи било ког објекта у оквиру радне зоне 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 одвођењу отпадних вода, о контролисаној примени хемијских средстава заштите и минералних ђубрива.

16. 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 објекта намењених како становању тако и пословању. За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

-Положај и габарит нових објекта прилагодити не само намени већ и климатском условима ;

-Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објекта (изолација спољашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);

-Оптимизовати енергетске потребе објекта, 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 освету. 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 индустриским 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, економјазер, 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 рекуперацију-искоришћење отпадне топлоте из технолошких процеса, рехабилитацију система компримованог ваздуха , рехабилитацију система за развод електричне енергије (замена старих или предимензионисаних трансформатора, уградња кондензатора са циљем да се смањи потрошња реактивне електричне енергије и сл.);

-Улични простор осветлити штедљивим 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.

17. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЊИ ТОВАРНИК

План генералне регулације је основни документ на коме се заснива даљи просторни развој, изградња и уређење простора на подручју ПГР.

Даље спровођење Плана генералне регулације насеља Доњи Товарник вршиће се на два начина и то:

- **Непосредним спровођењем** према урбанистичким условима утврђеним овим Планом (Информација о локацији, Локацијска дозвола, Урбанистички пројекат, Пројекат парцелације и препарцелације ...)
- **На основу Плана разраде** (План детаљне регулације, а чија је обавеза утврђена овим Планом)

Непосредним спровођењем

Непосредно спровођење плана генералне регулације могуће је у зонама (блоковима или деловима блокова) за које је овим Планом одређена намена површина и локацијски услови за изградњу и уређење, прецизно дефинисана регулација, а за које није утврђена обавеза израде урбанистичких планова разраде. Непосредно спровођење подразумева директно издавање: Информације о локацији, Локацијске дозволе, Пројекта парцелације и препарцелације по потреби, Урбанистичког пројекта за сложеније садржаје

На основу Плана разраде

Планом је одређена обавеза израде детаљних планова за неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају јавни садржаји, неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају нове саобраћајнице и јавна инфраструктура (где је неопходно утврдити нову регулацију) као и за сво планирано грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације према одређеним наменама (нпр. спортско-рекреативна зона,).

Напомена:

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

18. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈП ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА, ОРГАНИЗАЦИЈА И СЛ.

Од надлежних ЈП која газдују одређеним врстама комуналне инфраструктуре, надлежних институција, предузећа, организација и сл. прибављени су подаци о условима коришћења, развојним програмима и другој релевантној документацији од утицаја на НАЦРТ, и то:

1. **ЕЛЕКТРОВОЈДИНА-ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА *РУМА*РУМА ...ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА** (БР.7.30.4.-77-6/2009, од дана 19.03.2009.)
2. ***ТЕЛЕКОМ СРБИЈА* ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ А.Д. ЗОНА ОДРЖАВАЊА *СР.МИТРОВИЦА***(бр.5035-42335/1 ..од дана 23.02.2009.)
3. **МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ СЦГ-УПРАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И ИНФРАСТРУКТУРУ ОДБРАНЕ** - (интерни бр. 689-3...од 6.03.2009.)
4. **ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ**, Београд -**ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ**(Бр.953-2179/09-3 ..од 30.04.2009.)
5. **МУП РС - СУП Ср.Митровица** (бр.217-204/09..од дана 23.02..2009.)
6. ***СРБИЈАГАС*-општина Пећинци-** (бр.08-01-1221/1 ...од дана 26.02.2009.)
7. ***ПЕТРОЛ *** општина Пећинци -**ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ** (бр.44/2009 ... од 26.02.2009.)
8. **ЈВП *ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ* НОВИ САД.....ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ** (бр.И-402/4-09 ...од 2.04.2009.)
9. **ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, СР.Митровица...ПРЕТХОДНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ** (Бр. 64-05/09 од 25.03.2009.године)

