



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

РУМА 27 Октобра 7а , тел,факс 022 430 726 *E-mail; jupplan@ptt.yu*  
текући рачун 345-247-31 ПИБ 101913393

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА ОГАР**

**НАРУЧИЛАЦ :**  
**ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ**

**НОСИЛАЦ ЗАДАТКА :** Милка Павловић, дипл. инг.  
Лиценца број:  
201 01 19 03

**САРАДНИЦИ :**  
Валерија Пејаковић- помоћник геометра  
Крсте Димовски - геометар  
Марин Драган, дипл, инг електротехнике  
Светлана Јелић, инг грађевине  
Др Горан Димић ,дипл инг грађ.  
Веселиновић Стеван - председник мз Огар  
Драгана Котуровић – начелник одељења  
Влада Јеремић- шеф одсека ЈП за грађ. зем.

**ДИРЕКТОР :** Татјана Марковић, дипл. правник

**ОВЕРАВА ПРЕДСЕДНИК  
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ**

---

У Руми, јула , 2010. године



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

РУМА 27 Октобра 7а , тел,факс 022 430 726 *E-mail; jupplan@ptt.yu*  
текући рачун 345-247-31 ПИБ 101913393

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
НАСЕЉА ОГАР**

**НАРУЧИЛАЦ :  
ОПШТИНА ПЕЋИНЦИ**

**У Руми, јула , 2010. године**

## ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ОГАР

### УВОД

Насеље Огар се налази у западном делу општине Пећинци, формирано дуж Регионалног пута Р - 121 Пећинци – Купиново. Катастарска општина заузима површину од 40.78 ha. Граничи се са к.о. Доњи Товарник на северу, к.о. Обреж на југу, са к.о. Карловчић на истоку и са румском општином на истоку ( к.о. Никинци ). Огар се према урбо - морфолошким карактеристикама дефинише као насеље сеоског карактера. То је типичан пример ушореног насеља, спонтано насталог са свим карактеристикама руралне организације простора.

Просторни план општине Пећинци утврдио је обавезе израде плана генералне регулације за сва насељена места у општини и условљености за израду плана. Из њега су преузети основни циљеви, стратегија развоја и општа правила изградње. Овај план треба да обезбеди оптималне услове развоја насеља са становишта просторно-планског и саобраћајно-комуналног аспекта , за наредни период од 20 година, заснован на принципима унапређења природних и створених вредности, односно хуманог и здравог живота . Посебан мотив јесте и тај да насеље Огар нема важећи Урбанистички план, који би у неком прелазном периоду регулисао правила градње и правила уређења у простору, већ се за сада примењују само одредбе из Просторног плана, које су уопштене и недовољне и не могу на прави начин да искажу специфичности самог насеља.

Правни основ израде Плана генералне регулације за насеље Огар су чланови 25, 26 и 46 Закона о планирању и изградњи, ( Службени гласник Републике Србије 72/09 и 81/09), Правилника о садржини и начину израде планских докумената (Сл . гл. РС бр. 31/10 ), и на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Огар ( Сл лист општина Срема 42/09 ).

Плански основ за израду плана Генералне регулације насеља Огар:

- ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ ПЕЋИНЦИ (Сл. Лист Општина Срема 7 /2007 )
- ПРОСТОРНИ ПЛАН ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ СПЕЦИЈАЛНОГ РЕЗЕРВАТА \*ОБЕДСКА БАРА\* (Сл.лист АП Војводине бр. 8/06 )
- Претходни услови прибављени од стране надлежних органа и организација и сви остали подаци прибављени од институција надлежних за издавање података који су од важности за овај план тј. за његову израду и саму реализацију.

#### **Извод из Просторног плана општине Пећинци**

Просторни план општине Пећинци је стратешки плански докуменат који је основ за просторно уређење територије општине Пећинци.

У овом тексту дати су основни изводи из Просторног плана Општине Пећинци који се непосредно или посредно односе на територију К.О. Огар , за који се израђује План генералне регулације насеља Огар.

**Стратегија развоја мреже насеља, функција и јавних служби** - Просторним планом Општине Пећинци планирана је хијерархијски диференцирана мрежа насеља, како у погледу величине, тако и у погледу територије коју покривају својим утицајем и функционалним везама.

У Просторном плану Републике Србије, свих 15 насеља општине Пећинци је сврстано у **примарна сеоска насеља**, која истовремено припадају групи стабилних сеоских подручја, што подразумева :

- повољне природне услове за развој пољопривреде,
- просечан ниво економске развијености, и
- стагнантне социо-економске тенденције.

С обзиром да за подручје АП Војводине још увек не постоје јасно утврђени критеријуми на основу којих се могу прецизно диференцирати рурална у односу на остала подручја, опредељено је за критеријуме доминантне аграрне активности (која укључује и атар као допунску активност), као и критеријум преовлађујуће намене и коришћења простора.

У том смислу се читаво подручје Општине, изузев СРП "Обедска бара" и донекле насеља Шимановци, може сматрати руралним подручјем. Највећи број становника Општине, директно или индиректно, везан је за активности у области агара и шумарства; велики део површина у оквиру грађевинских рејона насеља намењен је окућницама и баштама, док је атар основна "радна површина" већине становника у свим насељима.

Међутим, како се примарна сеоска насеља на овом подручју битно разликују, како по положају у простору, тако и по величини, социо-економској и старосној структури становништва, комуналној опремљености, као и по опремљености објектима јавних служби (образовање, култура, здравство, рекреација и др.) Просторним планом је дефинисана улога сваког насеља појединачно и одређено место и функција у оквиру утврђеног, јединственог функционалног система насеља, чиме се превазилази данас изражена монофункционалност насеља и побољшава функционисање мреже насеља у целини.

Насеље Пећинци ће и надаље имати улогу **општинског центра (I ниво)**. Насеља ове категорије представљају основ мреже, пре свега, својим већ достигнутим привредним и популационим потенцијалом, тако да ће се веза Пећинаца са осталим насељима у Општини одвијати преко привредних, административних, здравствених, културно-просветних и других функција.

Непосредна близина градских агломерација, Београда и Новог Сада, али и регионалног центра Сремска Митровица и субрегионалног центра Рума, са развијеним привредним и непривредним активностима, вршиће и у будуће директне утицаје на сва насеља у Општини Пећинци; у овим центрима становништво Општине ће задовољавати потребе "вишег" реда у области рада, образовања, културе, спорта, повремених снабдевања, и др.

Самим тим, зона гравитације за општински центар, насеље Пећинци, биће само подручје Општине. Иако лоцирани ексцентрично у односу на територију Општине (северни део), Пећинци ће остварити добру саобраћајну везу са свим насељима у Општини преко квалитетних путева (постојећих и планираних) регионалног и локалног значаја.

Такође, непосредно ослоњени на ауто-пут међународног значаја Е-70 (коридор "Х") повезани су, а преко њих и Општина у целини, са ширим простором.

Шимановци су највеће насеље у Општини и једино насеље чија базна активност није пољопривреда. Одлучујућу улогу на развој овог насеља имали су одличан саобраћајно-географски положај и близина Београда. И у наредном периоду ће ове погодности утицати на бржи привредни развој Шимановаца тако да ће се они развити у **секундарни центар Општине (II ниво)** што условљава потребу за бржим развојем објеката друштвеног стандарда на нивоу месне заједнице, а пре свега, овај бржи развој мора да прати и одговарајућа инфраструктурна мрежа и објекти.

Насеље Купиново и Обреж су насеља **са специфичним функцијама** која би требало, пре свих, да искористе предност непосредног окружења – контакт са СРП "Обедска бара" (заштићено природно добро прве категорије), као и присуство бројних споменика културе (како у насељима, тако и у окружењу) и развијају се у туристичко-рекреативне центре, односно **насеља III нивоа**. Да би се ова насеља развијала као туристичко-рекреативни центри, морају се, пре свега, потпуно комунално опремити (водовод, канализација, гасификација, и др.). Такође, у овим насељима морају да се створе материјалне претпоставке за развој мреже објеката друштвеног стандарда у области културе, здравства, образовања и рекреације, као и за развој терцијарних делатности примерених улози коју насеља треба да имају у мрежи насеља (туризам и угостителство, трговина, услуге, стари занати и сл.) и заштити простора.

Сва остала насеља, међу којима спада и насеље Огар ће бити насеља **IV нивоа-насеља до 2000 становника** у којима треба створити услове да се развијају као самосталне насељске јединице аграрног карактера са одређеном мрежом објеката друштвеног стандарда у

рангу насеља. За исте објекте вишег нивоа ослањаће се на општински центар, односно градске центре у непосредном окружењу (Београд, Нови Сад, Сремску Митровицу, и Руму.)

**Мрежа јавних служби** - Будући развој, просторни размештај и организација јавних служби у насељима дефинисани су у складу са одредбама Просторног плана РС, циљевима развоја мреже насеља и посебним особеностима овог подручја. Планирана мрежа јавних служби обезбеђује задовољење основних насељских потреба и потреба ширих просторних целина, у складу са планираним нивоом насеља, односно његовим функционалним значајем у мрежи насеља овог подручја.

Табела III-38: Мрежа јавних служби према хијерархијском нивоу насеља

Организација јавних служби IV ниво	
I Социјална заштита и предшколско васпитање	
A. Социјална заштита	
1 Домови за смештај деце без родитељског стара	
2 Центри (комплекси) за старе	
3 Дечије установе	o
B. Предшколско васпитање и образовање	•
II образовање	
1 Основне школе-подручне	•
2 Основне школе-потпуне	o
3 Средње школе	
4 Више школе и факултети	
5 Ученички и студентски домови	
III Здравствена заштита	
1 Амбуланта, здравствена станица, мобилна здравствена служба	•
2 Дом здравља	
3 Општа болница	
4 Социјалне (специјализоване) болнице, заводи и институције	
5 Апотеке	o
6 Ветеринарске станице	o
IV Култура	
1 Библиотеке	•
2 Домови културе	•
3 Народни универзитети	
4 Музеји	o
5 Архиви	
6 Галерије и изложбени простори	o
7 Сценско-музичке делатности	
8 Заводи за заштиту споменика	
V Информатичке делатности и комуникације	
VI Физичка култура	
1 Отворени-уређени простори	•
2 Отворени-уређени и опремљени простори	o
3 Покривени објекти физичке културе	
4 Мањи спортско-рекреативни центри	
•	обавезни садржаји
o	могући садржаји ако постоји интерес и економска основа за организовање садржаја или код насеља са специфичним функцијама

**Стратегија развоја привредних делатности** - Основно стратешко одређење општине Пећинци представља ревитализација читавог простора општине путем динамичнијег и складнијег развоја привреде, привредне и друштвене инфраструктуре и подизања друштвеног стандарда. На тој основи могућа је реализација знатно вишег нивоа општих услова живота и рада становништва и превазилажење обележја недовољне развијености овог подручја. Постојећи природни, створени, материјални и институционални услови у значајној мери обезбеђују могућност реализације овог основног циља, као и дефинисање основних праваца будућег развоја привреде

#### **Извод из ПППН СРП \*ОБЕДСКА БАРА\***

**Стратегија заштите** - Стратешко одређење развоја општине Пећинци у области заштите животне средине усмерено је на реализацију посебних режима заштите просторних целина са значајним природним вредностима ( СПЦ Обедска бара ) и санацију, заштиту и унапређење природних и радом створених вредности животне средине, уз очување аутохтоности овог простора.

Заштита природних ресурса, подразумева унапређење комуналне опремљености насеља и туристичких локалитета адекватним водоснабдевањем, посебно водом за пиће, изградњу канализационе мреже за одвођење отпадних вода, изградњу колектора за прикупљање вода из насеља и станица за пречишћавање, увођење система даљинског грејања и одлагање комуналног отпада на уређене депоније, чиме ће се спречити даља деградација.

Мерама заштите животне средине обезбедиће се заштита ваздуха, воде и земљишта.

### **1. ГРАНИЦЕ ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Границом подручја плана обухваћен је простор од 238,39 ха што представља повећање површине за 78,47 ха у односу на постојеће стање према Одлуци о спровођењу смерница просторног развоја сеоског насеља општине Пећинци.

За простор изван граница обухвата Плана генералне регулације, који припада истој катастарској општини, услови за изградњу објеката, уређење и коришћење простора регулисани су Просторним планом Општине Пећинци.

Граница обухвата плана установљена графичким прилогом :

Граница грађевинског реона насеља Огар, полази од **тачке 1.** која се налази северно од насеља, на тремеђи к.п бр. 628/2, 629/1 и 226.

Од **тачке 1** граница грађевинског реона иде северном границом к.п. 628/2 до **тачке 2.** која се налази на тремеђи к.п. 628/2, 629/1 и летњег пута 1762.

Од **тачке 2** граница иде према југу источним границама парцела 628/2 и 628/1 до **тачке 3.** која представља тремеђу к.п. 628/1 и летњих путева 1762 и 1761.

**Тачка 4.** се налази преко пута од предходне тачке на двоумеђи летњег пута к.п. 1761 и канала к.п. 1731.

Од **тачке 4.** граница иде северозападном страном канала до **тачке 5.** која се налази на двоумеђи летњег пута к.п. 1761 и канала 1761 на удаљености око 158 м од предходне тачке.

Граница затим сече канал кат. бр. 1731, затим продужава преко парцеле број 666/1 до **тачке 6.** која је на североисточном углу парцеле кат. бр. 42/1. Од **тачке 2** граница грађевинског реона скреће под углом од 15° на југ, иде западном међом кат. пар. бр. 666/1, до **тачке 7** која је удаљена од тачке 6 око 360 м, а налази се на тремеђи кат. пар. бр. 74, 80 и 666/1.

Граница грађевинског реона од **тачке 7.** скреће под углом од 20° на југозапад иде даље источном међом парцеле кат. бр. 666/4 до **тачке 8,** која је на четворумеђи кат. пар. бр. 666/1, 108, 124 и 110. Растојање између ове две тачке је око 190 м.

Од тачке 8 граница грађевинског реона скреће под углом од  $145^{\circ}$  на североисток, иде југоисточном међом кат. пар. бр. 666/1 до **тачке 9** која је на тромеђи кат. пар. бр. 130, 666/1 и 133. Растојање између тачке 8. и тачке 9. је око 130 м.

Граница грађевинског реона од тачке 9. иде под углом од  $20^{\circ}$  даље на североисток, југоисточном међом кат. пар. бр. 666/2 до **тачке 10.** која је од тачке 9. удаљена око 210 м, а налази се на тромеђи кат. пар. бр. 147, 152 и 666/2.

Од тачке 10. граница грађевинског реона иде под углом од  $60^{\circ}$ , на исток јужном међом кат. пар. бр. 666/2 и 666/3 до **тачке 11.** која се налази на тромеђи кат. пар. бр. 185, 184/1, 666/3. Растојање између ове две тачке је око 360 м.

Граница грађевинског реона од тачке 11. иде међом између парцеле 666/3 и парцела кат. бр. 185, 187 и 189 до **тачке 12.** која је на тромеђи између кат. пар. бр. 189, 190 и 666/3. Дужина између тачке 11. и тачке 12. је око 80 м.

Од тачке 12. граница грађевинског реона скреће на север под углом од  $100^{\circ}$ , иде међом између кат. пар. бр. 190 и 666/3 до **тачке 13.** која је на северозападном углу кат. пар. бр. 190. Дужина између тачке 12. и тачке 13. је око 100 м.

Граница грађевинског реона од тачке 13. до **тачке 14.** иде под углом од  $90^{\circ}$  на исток међом између парцела 666/3 и парцела 190 и 192. Растојање између ове две тачке је 50м.

Затим граница грађевинског реона скреће на југ под углом од  $90^{\circ}$ , иде источном међом парцела бр. 192, 110 м и ту се налази **тачка 15.**

Од тачке 15. граница грађевинског реона скреће под углом од  $105^{\circ}$  на североисток, сече канал кат. бр. 1731 иде југоисточном међом кат. пар. бр. 667 и продужава у истом правцу до канала кат. бр. 1671 на чијој се југозападној међи налази **тачка 16.** Растојање између тачке 15 и тачке 116 је око 430 м.

Граница грађевинског реона од тачке 16. иде под углом од  $100^{\circ}$  на југоисток југозападном међом канала који носи кат. бр. 1671 до **тачке 17** која је на тромеђи кат. пар. бр. 984/2 и канала кат. бр. 1671/2 и 1664. Дужина између тачке 16. и тачке 17. је око 350 м.

Од тачке 17 граница грађевинског реона скреће под углом од око  $110^{\circ}$  на југозапад иде северозападном међом канала кат. бр. 1664 до **тачке 18** која је од тачке 17 удаљена око 480 м, а налази се на тромеђи кат. пра. бр. 1406/1 и канала кат. бр.1731 и 1664. Канал кат. бр. 1664 носи назив Огарски канал.

**Тачка 19.** налази се преко канала ( к.п. 1731 ) тачке 18. на тромеђи парцела 1405/1 и канала 1664 и 1731. Граница даље прати северну границу канала ( **Тачке 20. и 21.** ) до **тачке 22.** која се налази на тромеђи катастарских парцела број 1404/1 и канала 1666 и 1664.

**Тачка 23.** се налази преко пута канала на тромеђи катастарских парцела 1399/1 и канала 1664 и 1666.

Граница грађевинског реона иде према југозападу и прати југоисточну границу парцеле 1399/3 у дужини од 543 м до **тачке 24.** која се налази на дво међуи кат.парцела 1399/2 и и канала 1665/2

**Тачка 25.** се налази преко пута канала 1665/2, на тромеђи к.п.1398/1, 1398/2 и канала 1665/2.

**Тачка 26.** се налази на удаљености од 88 н од предходне тачке на тромеђи к.п. 1398/1, 1398/2 и канала 1870/2.

**Тачка 27.** се налази преко канала 1870/2, на тромеђи к.п. 1397/4, 1397/2 и канала 1870/2.

Граница грађевинског реона прати југоисточну границу парцеле 1397/4, односно северозападну границу канала к.п. 1664 у дужини од 828 м до **Тачке 28.** која се налази на тромеђи к.п. 1397/4, канала 1664 и регионалног пута к.п. 1878.

**Тачка 29. се** налази се преко пута ( к.п. 1394/4) предходне тачке, на тромеђи к.п. 1397/4, 1458 и регионалног пута к.п. 1878.

**Тачка 30.** се налази преко регионалног пута на тромеђи к.п. 1391, 1390 и рег. пута к.п. 1778.

Граница грађевинског реона затим прати западну границу регионалног пута у дужини од до **Тачке 31** која се налази на тромеђи к.п. 1394/1, 1394/2 и регионалног пута 1778.

Од тачке 31. граница грађевинског реона иде под углом од 30 ° на југозапад међом између кат. пар. бр. 1394/2 и број 1394/1 и долази до **тачке 32.** која се налази на тромеђи к.п. 1394/2, 1394/1 и канала 1914. Дужина између тачке 31 и тачке 32 је око 169 м.

Граница грађевинског реона затим иде према северу, прати западну границу канала к.п. 1914 у дужини од 43 м до **тачке 33.** која се налази на двоумеђи к.п. 1395/1 и канала 1914.

**Тачка 34.** налази се са друге стране канала на тромеђи к.п. 1395/1, канала 1914 и летњег пута к.п. 1913.

Граница грађевинског реона иде према северу под углом од 90 степ. , прати источну границу летњег пута 1913 до **тачке 35.** која се налази на растојању од 145 м од предходне тачке.

**Тачка 36.** се налази западније од преходне на растојању од 64 м на двоумеђи катастарских парцела 1459 и летњег пута к.п. 1912.

Граница затим иде према североистоку, прати североисточну границу парцеле 1416 у дужини од 148 м до **тачке 37.** која се налази на тромеђи к.п. 1423, 1421/2 и 1416.

Граница грађевинског реона затим иде према северу на север иде источном међом к.п. 1416 и долази до **тачке 38.** која је од тачке 37 удаљена за око 130 м, а налази се на тромеђи кат. пар. бр. 1412/1, 1416 и канала 1666.

Од тачке 38 граница грађевинског реона скреће према северозападу и иде североисточном страном кат. пар. бр. 1482/7, долази до **тачке 39** која је на тромеђи кат. пар. бр. 407, 1482/8 и 1482/7 , а удаљена 55 м од тачке 38.

Граница грађевинског реона од тачке 39 задржава исти правац према северозападу , иде североисточном међом кат. пар. бр. 1482/7, 1566 и 1567 и долази до **тачке 40.** која је на тромеђи кат. пар. бр. 1567, 526 и канала кат. бр. 1737, а удаљеност од тачке 39 до тачке 40 је 501 м.

Од тачке 40 граница грађевинског реона скреће под углом од 100 ° на североисток, иде југоисточном страном канала кат. бр. 1737 долази до **тачке 41** која је од тачке 30 удаљена 400 м, а налази се на тромеђи кат. пар. бр. 503/1, 505/1 и канала кат. бр. 1737.

Граница грађевинског реона од тачке 41 скреће према југоистоку, североисточном границом парцеле 505/1 у дужини од 7 м до **тачке 42** која се налази на тромеђи к.п. 505/1, 503/1 и 503/14.

Граница затим прати југоисточну границу летњег пута к.п. 503/1 у дужини од 207 м до **тачке 43.** која представља двоумеђу северног угла к.п. 503/2 и к.п. 303/1.

**Тачка 44.** се налази на растојању од 20 м од на двоумеђи југозападном угла к.п. 536/2 и летњег пута 536/1.

Граница грађевинског реона иде према североистоку, југоисточном границом к.п. 537/3, у дужини од 195 м до **тачке 45,** која се налази на тромеђи к.п. 502/22, 537/1 и 537/3.

Затим скреће према северозападу југозападном границом парцела 537/1 , у дужини од 110 м до **тачке 46.** која се налази на северозападном углу 537/1.

Граница среће према североистоку, прати северозападну границу к.п. 537,1 у дужини од 80 м до **тачке 47.** која се налази на тромеђи к.п. 616, 537,1 и 537/21.

Граница прати југозападну границу парцеле 616 до **Тачке 48.** која се налази на растојању од 88 м и представља тромеђу к.п. 616, 1759 и 337/21.

Граница затим прати југозападну границу летњег пута, у дужини од 622м, до **тачке 50.** која се налази на тромеђи к.п. 625, 1759 и рег. пута 226.

**Тачка 51.** се налази преко регионалног пута, на удаљености 42 м од предходне тачке на тромеђи к.п. 627, 628/2и 226.

Тачке 51 и 1 се повезују и на овај начин је описан грађевински реон.

## 2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ



Основни циљ начина организације насеља јесте омогућавање полифункционалне насељске структуре, тј. међусобног умрежавања различитих нискоконфликтних активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника у животу насеља.

Основну организацију насеља чини пет урбаних функција: становање, централна зона, рекреација, привређивање и саобраћај, у оквиру којих се у мањој или већој мери могу организовати допунски и пратећи садржаји комплементарних компатибилних активности у односу на врсту и интензитет конфликта које одређена комбинација садржаја производи.

Целокупна територија насеља подељена је на зоне или блокове за изградњу са преовлађујућим наменама које су међусобно повезане саобраћајном мрежом. Углавном се задржава постојећа, неправилна шема улица. Новоформирани блокови који су намењени за радну зону раздвојени су примарним саобраћајницама које се уклапају у постојећу мрежу.

У деловима простора у којима су према плану заштите непокретних културних добара утврђене посебне мере заштите, изградњу објеката је неопходно ускладити са овим мерама.

Просторном концепцијом планира се формирање целина или зона са претежном наменом у зависности од планираног начина коришћења.

Овим планом предвиђене су:

- 1) **Централна зона**
- 2) **Зоне становања**
- 3) **Радна зона са становањем**
- 4) **Радна зона**
- 5) **Спортско – рекреативна зона**
- 6) **Зона зелених површина**
- 7) **Зона комуналних садржаја ( хумано гробље, сточно гробље, депонија, пречистач, водозахват)**
- 8) **Површине под габаритима улица потоцима и под каналском мрежом у насељу**

**Биланс површина у обухвату плана**

Зона	постојеће стање П ( ha )	планирано П ( ha )	процент ( % )
Централна зона	3.57	6.66	2.79
Зона становања -	120.60	109.19	46.16
Радна зона са становањем	-	21.87	8.82
Радна зона	-	29.48	12.37
Спортско – рекреативна зона	3.88	6.17	2.59
Зона зелених површина	-	9.17	3.85
Зона комуналних садржаја (сточно гробље, депонија, пречистач, водозахват )	1.38	3.05	1.28
Површине под габаритима улица потоцима и под каналском мрежом	29,96	52.80	22.14
<b>УКУПНО:</b>	<b>159.39</b>	<b>238.39</b>	<b>100 %</b>

**1) Централна зона**

Као насеље са веома израженом административном усмереношћу ка средишту Општине, организација јавних служби и установа у Огару, само делимично је

била развијена у смеру сервисирања потреба популације насеља. Углавном су сви објекти били сконцентрисани у зони центра која је заузимала површину од 3,57 ха.

Једини вид социјалне заштите заступљен у насељу Огар је социјална заштита узраста 6 година ( предшколска група ). Боравак деце и настава организована је у просторијама подручне четворогодишње школе која се налази у центру насеља. Група броји 15 – оро деце. Подручна школа у Огару обухвата нижа одељења од 1-4 разреда и броји 48 ученика . Настава се одвија у једној смени. Деца узраста од 5-8 разреда похађају школу у Доњем Товарнику. Матична школа је у Пећинцима и носи назив \*Слободан Бајић Паја\*. Школска зграда има 5 учионица ( 4 за ученике од 1-4 разреда и 1 за предшколски узраст ) и салу за физичко васпитање.



Основна школа

Здравствена заштита становништва је организована преко **Дома здравља** који се налази у Пећинцима. У насељу Огар постоји амбуланта, која је смештена у мултифункционални објекат у центру насеља ( Шумска 1 ) где се осим просторија Дома здравља налази месна канцеларија, пошта и месна канцеларија. Међутим, квалитет објекта и инфраструктурна опремљеност није задовољавајућа, тако да се овом проблему мора посветити посебна пажња у наредном периоду.



Мултифункционални објекат ( месна канцеларија, дом здравља, пошта )

На територији Општине Пећинци културни живот грађана одвија се у више различитих установа и културних категорија, а најзначајнији је **Дом културе "Пећинци"** у

Пећинцима, који је и једини прави Дом културе у Општини. Насеље Огар има зграду Дома културе која је смештена у центру насеља. У насељу не постоји биоскоп, ни библиотека, осим у саставу основне школе. Информативна делатност на територији Општине Пећинци организована је преко једне **радио станице** – ЈП “Доњи Срем”.

У домену осталих активности анализирају се садржаји из категорије управно административних делатности. Месна заједница и пошта смештене су у мултифункционалном објекту где и сеоска амбуланта у Шумској број 1.

Узимајући у обзир све наведене чињенице може се закључити генерални проблем за све категорије јавних установа недостатак простора за адекватно обављање делатности, као и застарелост и недостатак адекватне опреме. Такође комплементарност јавних установа са ширим системом услуга условљава велику мигративност становништва ради задовољавања одређених потреба. То је довело и до фаворизовања Београда у односу на Сремску Митровицу као регионални административни центар којем је ретко који сегмент општинске организације или функционисања усмерен.



Зграда Дома културе

Према Рлану генералне регулације предложена централна зона заузима 6.66 ha и сведена је на блокове у најужем центру где су већ сконцентрисане основне централне функције насеља.

У самом центру је у преходном периоду изграђен фонд објеката друштвених делатности, друштвеног стандарда, као и осталих делатности.

Централне функције, обухватају читав спектар разноврсних активности које се манифестују у више различитих просторних облика. У том смислу, када се за основу њихове класификације узму карактеристике друштвених потреба којима су оне кореспондентне, у погледу начина њиховог задовољавања и просторног организовања, онда можемо говорити о више група које даље садрже низ подгрупа различитих активности:

У централне функције спадају : култура и уметност, музеји, услуге, трговина на мало (свакодневно снабдевање, повремено снабдевање ), управне институције, биоскопи, јавне институције, пословно радне агенције, здравствена и социјална заштита, дечје установе, банкарско и друго.

**Центар представља најпривлачније место у насељу** по својој атмосфери коју ствара велика концентрација разноврсних активности и догађаја, али исто тако и по својим естетским, амбијенталним вредностима простора. Мноштво уникатних објеката који су обично са значајним архитектонски и културно-историјским вредностима, његове јавне површине – улице, тргови са својим партерима и урбаном опремом, већим делом сачињавају укупну представу, колективну менталну слику грађана о свом насељу.

У сектору насељских централних функција, у зависности од важеће социоекономске политике државе, постоји мања или већа област јавног интереса. У том опсегу, дефинисаног јавног интереса, може се препознати држава, односно локална управа, као актер

развоја централних функција. Централне активности које спадају и у домен јавног сектора имају другачију логику развоја и резултат су друштвених напора да се тржишна логика развоја контролише и усмерава у циљу остварења опште друштвених вредности, односно ка остварењу жељених ефеката у домену остварења минималног друштвеног стандарда. Ово се пре свега односи на активности образовања и науке, културе, социјалне и здравствене заштите, спорта и рекреације, управе, одбране и заштите, односно на оне активности које су препознате као неопходан чинилац опште друштвеног социјалног развоја и које морају у одређеном обиму бити приступачне свим слојевима друштва без обзира на њихов економски статус.

## **2) Зоне становања**

У постојећем стању највећи део насеља обухвата становање, индивидуалног карактера, са објектима на засебним парцелама. Последица велике површине парцела односно велике површине под сеоским двориштем условљавају мале густине настањености и разређени карактер сеоских насеља. У укупној функционалној структури насеља Огар , просторно посматрано, 120,6 ha површине насеља и 75,4% читавог посматраног подручја, чине зоне становања. У укупном билансу површина, 100% припада индивидуалном становању док вишепордичног становања нема.

Такође, анализа биланса површина за становање говори о великом потенцијалу развоја нових стамбених зона, с обзиром на велике неизграђене површине у оквиру грађевинског земљишта, као и на већ започете трендове ширења ових зона. Најгушће насељена је централна зона. Такође, све је више запажен тренд развоја индивидуалних стамбених структура уз главне путне правце ( односно уз регионални пут ), сразмерно значају у укупној мрежи функционисања садржаја на нивоу насеља.

Оно што карактерише укупну слику постојећег стамбеног ткива је приметан недостатак функција комплементарних становању - услуге, трговина, пословање, сервис итд. У рубним деловима насеља, заступљено је индивидуално становање претежно у комбинацији са пољопривредом. Ове зоне карактерише релативно незадовољавајућа комунална и инфраструктурна опремљеност простора.

У појединим зонама, започет тренд индивидуалне стамбене изградње поштује правила прописане регулације (војвођански стил - парцела развијена по дубини, кућа напред, двориште са баштом иза) и уз заокружење постојеће и изградњу уличне мреже, омогућује формирање правилне блоковске структуре. Просечна спратност објеката је П+0 или ређе П+1 или П+1+ Пк.



## **3) Радна зона са становањем**

Ова зона планирана је на две локације у насељу, заузима око 21,03 ha, повезана је са зоном становања и планираном радном зоном а чини прелаз између становања и радне зоне. На парцелама се планира одвијање таквих активности ( углавном терцијарне делатности и занатска производња ) које не угрожавају становање .

#### 4) Радна зона

Један од основних преуслова за развој привреде било ког подручја је управљање простором у смислу познавања и организације коришћења природних и друштвених ресурса. Познавање простора омогућује усмеравање просторне организације подручја у циљу оптималног коришћења ресурсних потенцијала. Ограничавајући фактори развоја су делом локалног карактера, а другим заједнички и за остала насеља: недовољно развијена комунална инфраструктура, старење популације, нестабилни услови пословања, као и недостатак привредне и технолошке инфраструктуре.

До сада па и надаље **пољопривреда** је била и биће најзаступљенији вид привреде у насељу и она је оријентисана на ратарску и сточарску производњу, нешто мање воћарску. Велики део атара покривају шуме, чија се површина из године у годину смањује. Такође велики део покривају па шњаци који су настали на некатитетном пољопривредном земљишту и који углавном служе за развој сточарства.

Од већих привредних објеката имамо складиште житарица које је скоро израђено и млин житарица са подним складиштем. Области трговине на велико и мало, занатства (производног и услужног) и угоститељства су релативно мало развијене . Они су лоцирани углавном у зони центра. То су неколико продавница мешовите робе ( прехранбене и остале) и 2 угоститељска објекта типа кафане.



На слици се виде млин, складиште житарица и антенски стуб



самопослуга и сала дома културе

Да би се село подигло на виши ниво услуга и квалитета живота и да би се радно становништво задржало на селу Планом генералне регулације је у јужном делу насеља предвиђена радна зона уз постојећу радну зону ( Задругу Огар ) Ова зона обухвата површину 29,48 ha и углавном је намењена за обављање радних активности које према Закону о заштити животне средине нису одређене као загађивачи (активности које производе прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце и које директно загађују животну средину, воду ваздух и земљиште). Активности морају бити усклађене са одредбама из ПППН \*Обедска бара \*. Мерама заштите и уређења простора мора се обезбедити очување квалитета животне средине, у фази изградње и експлоатације привредних објеката, усаглашавањем решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађења са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода.

##### 5) Спортско – рекреативна зона

У насељу Огар имамо два спортска игралишта ( за велики фудбал и једно универзално мањих димензија ). Такође је изграђена и свлачионица која по капацитету не одговара потребама али постоје просторне могућности за њено проширење. У насељу активно ради и **боди билдинг клуб** .



Спортски терени

**Спорт и рекреација** у насељу се планирају како у циљу задовољавања рекреативних потреба локалног становништва тако и у циљу задовољавања рекреативних потреба туриста и посетилаца насеља. Кључни квалитети мрежа спортско-рекреативних простора у насељу су: разноврсност различитих категорија спортско-рекреативних простора, разноврсност спортско-рекреативних садржаја и простора, њихова доступност и квалитет пута до њих као и њихова адекватна опремљеност и уређеност.

Неопходан минимум објеката за задовољавање спортско-рекреативних потреба становника у насељу није у потпуности остварен. У насељу постоје два игралишта, једно велико фудбалско и друго универзално са мањом свлационицом без неког већег мултифункционалног објекта ( евентуално спортска дворана са неопходним садржајем ), за нормално функционисање простора.

Постојеће игралиште Основне школе "Ђорђе Марковић – Ђилас" не задовољава потребе школе па је потребно на адекватан начин решити потребе школе за тим простором (балон сала, реконструкција постојеће, изградња и др.)

Сама локација спортско рекреативне зоне задржана је из постојећег стања где се поред фудбала могу одвијати и други видови рекреације у зависности од потреба и расположивог простора. Планирана је и изградња универзалног спортског објекта са великом салом која може послужити за низ спортских активности.

Спортско – рекреативна активност може бити заступљена и у оквиру осталих зелених површина где се уређују терени јавног карактера.

## **6) Зоне зелених површина**

Овим планом предвиђено је неколико зона у којима ће се формирати зелене површине, које могу имати карактер парковских површина, заштитног зеленила или универзалног са мини спортским теренима мобилијаром за игру деце. Те површине су незнатне у односу на грађевински реон насеља, али их можемо сматрати задовољавајућим, обзиром на специфичност насеља, које има у окружењу велике површине под шумама.

## **7) Зоне комуналних садржаја**

### **Зона хуманог гробља**

Насеље има своје гробље у северном делу које својим капацитетом задовољава потребе, а постоји и могућност проширења.

Овим планом локација се задржава до попуне површина . Овим планом предвиђене су нове површине за проширење, које се налазе уз постојеће.



**Зона водозахвата** - Водоснабдевање насеља реализује се из 2 бунара који користи субартерску воду а чија локација се налази у оквиру грађевинског реона уз зону спорта и рекреације. Зона водозахвата обухвата појас непосредне заштите изворишта величине 10 x 10 m.

**Зона пречистача отпадних и фекалних вода за насеље** - Ова зона планирана је јужно од насеља уз реку канал Огарски као реципијент. Локација је условно одређена, јер нија рађена студуја, којом би се одредила најповољнија локација. Због тога су могућа и друга решења уколико се покажу као боља.

**Зона насељске депоније отпада** - Ово је постојећа локација у атару, југо-западно од насеља. Ова локација остаје и даље до изградње регионалне депоније. Тада је у плану да се простор рекултивише и озелени.

**Зона насељске сточне јаме** - налази се такође у атару југозападно од насеља, уз постојећу депонију. Ова локација се задржава.

### **9) Површине под габаритима улица и под потоцима и каналском мрежом у насељу**

Овом зоном обухваћен је простор између регулационих линија улица, постојећих и планираних и простор каналских појаса водотокова у оквиру грађевинског реона.

### **3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА**

Да би се успоставио контунитет у спровођењу основних просторних решења из Плана генералне регулације потребно је извршити њихову територијализацију на поједине просторне зоне или целине са претежном наменом, који могу бити предмет даље урбанистичке разраде. У том смислу целокупна територија насеља је подељена на територијалне целине - блокове који су нумерисани и за сваки блок се дају упутства која ће ближе одредити његову разраду.

#### **БЛОК 1.**

Намена блока : централна зона

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : Пожељно је урадити план детаљне регулације за централну зону уколико се граде значајнији објекти ; План генералне регулације, Урбанистички пројекат за сложеније садржаје;

#### **БЛОК 2.**

Намена блока : централна зона

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : Могућност израде плана детаљне регулације за централну зону; План генералне регулације, Урбанистички пројекат за сложеније садржаје;

#### **БЛОК 3.**

Намена блока : централна зона

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : Могућност израде плана детаљне регулације за централну зону; План генералне регулације, Урбанистички пројекат за сложеније садржаје;

#### **БЛОК 4.**

Намена блока : централна зона



Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
Могућност израде плана детаљне регулације за централну зону; План генералне регулације, Урбанистички пројекат за сложеније садржаје;

**БЛОК 5.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 6.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 7.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 8.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 9.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 10.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 11.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 12.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 13.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 14.**

Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 15.**



Намена блока : Породично становање;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 27.**

Намена блока : Радна зона;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта ( формирање сервисне саобраћајнице уз магистрални пут и индустријске улице у североисточном делу блока).

**БЛОК 28.**

Намена блока : Радна зона;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта ( формирање сервисне саобраћајнице уз магистрални пут и индустријске улице у североисточном делу блока).

**БЛОК 29.**

Намена блока : Радна зона;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План детаљне регулације за одвајање јавног од осталог грађевинског земљишта ( формирање сервисне саобраћајнице уз магистрални пут и индустријске улице у североисточном делу блока).

**БЛОК 30.**

Намена блока : Радна зона са становањем;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење,  
услови за препарцелацију и Урбанистички пројекат за сложеније садржаје;

**БЛОК 31.**

Намена блока : Постојећа радна зона  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење,  
услови за препарцелацију и Урбанистички пројекат за сложеније садржаје; План  
детаљне регулације ( уколико се формира јавно земљиште приликом парцелације ).

**БЛОК 32.**

Намена блока : Радна зона са становањем;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење,  
услови за препарцелацију и Урбанистички пројекат за сложеније садржаје;

**БЛОК 33.**

Намена блока : Постојеће гробље и планирано проширење  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 34.**

Намена блока : Заштитно зеленило;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

**БЛОК 35.**

Намена блока : Паркови, скверови ;  
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење :  
План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

#### **БЛОК 36.**

Намена блока : Спортско рекреативне активности, водозахват, породично становање

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје; План детаљне регулације

#### **БЛОК 37.**

Намена блока : Заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје;

#### **БЛОК 38.**

Намена блока : Заштитно зеленило; Пречистач отпадних вода

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР за сложеније садржаје; План детаљне регулације

#### **БЛОК 39.**

Намена блока : Заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење : План генералне регулације, УПР сложеније садржаје;

### **4. 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**

Правила грађења , која су прописана Планом, директно се могу примењивати у зонама јасно дефинисане регулације, односно тамо где је одређено јавно земљиште односно тамо где су формиране улице . Правила за грађење се могу директно примењивати и у деловима у обухвату плана у којима формиране улице садрже основне минималне елементе регулације и нивелације, која се задржава или се уз мање корекције, могу усагласити са планираним рангом саобраћајница. Регулисаним се сматрају улице које испуњавају услове у погледу најмање дозвољене регулационе ширине, према начину коришћења и врсти ( регулационе ширине регионалног пута, регулационе ширине главних насељских саобраћајница, регулационе ширине сабирних улица, пешачких стаза и пролаза ).

У улицама у којима није успостављена планирана регулациона ширина приликом изградње објеката предходно успоставити пуну регулациону ширину на начин како је прописано Законом.

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије у зонама породичног становања је 5 м ( у изузетним случајевима 3м ). У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката ( више од 50 % ). Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају (на делу где је тако установљена градња и на суседним парцелама ), у приземљу не може бити истурених делова објекта у улични - јавни простор, док је на спратним етажама то могуће у ширини 0,30 m. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође максимално 0,30 m. Ово важи за изградњу објеката за зоне за које није предвиђена израда плана детаљне регулације.

Грађевинска линија се успоставља на растојању од 10 м у радним зонама. Простор испред може се користити за паркирање возила , зеленило и сл.

## **5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ( НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН) ЗА ОНЕ КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНА ИЗРАДА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

Нивелационо, новопланиране саобраћајнице се уклопају на местима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док су на преосталим деловима одређене на основу топографије терена и планираних објеката.

Нивелисаним ће се сматрати улице код којих су одређене висинске коте и на основу којих се може утврдити нулта кота објеката, односно постављање улаза у објекат и уређење осталог простора ван појаса регулације у висинском смислу.

До постојећих и новопланираних саобраћајница предвиђена је изградња тротоара ширине 1,50 м, 2.50 м ( у зони центра ) са нагибом од 2% према зеленој површини.

Коте подова приземља за глатни објекат на парцели - износи 0,20 до 1,5 м од коте тротоара ( или дворишта) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена, а посебно гараже у сутерену када је нагиб равни 16 %.

Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20 м од коте дворишта а зависе од техничко – технолошких захтева производње. Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20 м а зависе од намене објеката.

Коте подова приземља објеката друштвених намена су макс. 1,5 м од коте тротоара( или околног терена ) а зависе од конкретних садржаја објекта и постојања сутерена, те гаражања у сутерену објеката.

## **6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ ЕНЕРГЕТСКУ КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **Саобраћај**

Превоз робе и путника у и из насеља Огар одвија се друмским саобраћајем. Основну примарну и секундарну мрежу путних саобраћајница чине трасе јавних путева са довољно широким профилом, али са лошим стањем коловозне конструкције.

На посматраном подручју Плана генералне регулације насеља Огар протеже се део трасе државног пута другог реда (регионални пут) број 121, деоница Пећинци 3 – Купиново који пролази кроз насеље ( кроз улице Школску и Шумску ). Стање коловоза наведеног пута није задовољавајуће ( ширина 5 м, ударне рупе и сл ) и постоји пројекат проширења и пресвлачења истог на деоници Суботиште – Огар.



Остале улице на подручју насеља су локалног карактера. То су Улице Шумска, Партизанска, Душана Јерковића и Милана Митровића. Уличне путеве градила је Месна заједница и исти не задовољавају услове како по ширини тако и у погледу носивости коловозне конструкције.



Одводњавање атмосферских вода са посматраних саобраћајница решено је каналима за одводњавање, који су међусобно повезани и уливају се у реципијенте, мелиоративне канале. Попречни нагиби коловоза регионалног пута су двострани, тако да се канали за одводњавање налазе са обе стране саобраћајница. Постојећа мрежа саобраћајница није грађена за кретање пешака у свим улицама, у појединим улицама тротоари уопште нису присутни, а на појединим местима ширина тротоара није довољна за кретање пешака. Приметан је и недостатак паркинг простора, посебно у централној зони насеља, око јавних објеката. Приметно је на значајном делу тих саобраћајница да је коловоз у лошем стању, а тротоари нису у потпуности завршени, док саобраћајне сигнализације, вертикалне и хоризонталне, готово нема.

Приоритетни циљ развоја саобраћајне мреже према Плану генералне регулације за насеље Огар је обезбеђивање саобраћајних услова за одрживи социоекономски и просторно-функционални развој, кроз:

- побољшање просторне организације саобраћајно-транспортног система;
- модернизацију путне мреже између насеља и гравитационог подручја;
- резервисање и заштиту простора за побољшање елемената локалног саобраћаја као основног чиниоца просторне организације насеља;
- обезбеђивање ефикасних саобраћајно-транспортних веза у насељу и окружењу.

До даљњег заджава се постојећа траса државног пута другог реда (регионални пут) број 121, деоница Пећинци 3 – Купиново, који пролази кроз насеље.

Уличну мрежу у Огару чиниће следеће категорије саобраћајница:

- регионални пут Р-121 (државни пут другог реда)
- примарне саобраћајнице
- сабирне ( секундарне ) саобраћајнице
- приступне саобраћајнице

Категоризација уличне мреже извршена је функционално и за сваки предложени ранг саобраћајница предвиђен је и одговарајући технички стандард. Новопланираним саобраћајницама допуњују се саобраћајне везе у постојећој мрежи саобраћајница, повећава саобраћајни капацитет мреже и омогућује приступ новопланираним садржајима.

У већ изграђеном и насељеном делу као и у планираном делу насеља водило се рачуна да свака парцела има приступ на пута а самим тим ће се обезбедити и комплетна комунална опремљеност.

## **Енергетска инфраструктура**

### **Електроенергетска мрежа**

Снабдевање електричном енергијом подручја насеља Огар реализовано је из ТС 110 кV , преко 20 кV далековада преко кога се снабдевају Брестач, Суботиште, Доњи Товарник, Обреж, Купиново и Ашања. Снабдевање је без могућности додатног напајања. Постојеће дистрибутивне трафостанице 20/04 кV преко којих се снабдевају потрошачи у Огару су представљене у табели ниже и нису регистрована преоптерећења.

Назив	тип	снага
ШКОЛСКА	СТС	160
ШУМСКА	СТС	250
ШУМСКА 2	СТС	160
ЦЕНТАР	СТС	250
ПАРТИЗАНСКА	СТС	160
ЕКОНОМИЈА	МБТС	400



Према Плану, постојеће нисконапонске мреже на дрвеним стубовима су предвиђене за реконструкцију, односно потребно је изградити мреже на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима.

За проширење грађевинског реона насеља Огар је потребно у свим будућим улицама предвидети коридор ширине бар 1.5 м за изградњу ел. енергетских водова ( нисконапонских и мешовитих 20 и 04 кV ) и локације за будуће трафо станице.

Треба водити рачуна да сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 кV од неприступачних делова објекта ( нап. кров ) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта ( нпр. Балкон ) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање ; 1.25 м за приступачне делове објекта.

### Гасна мрежа

Према смерницама из Просторног плана општине Пећинци Насеље Огар ће се снабдевати гасом од ГМРС \*Шећерана \* преко МРС \* Огар \* чија ће локација бити накнадно прецизно одређена. За сада нема изграђених објеката нити гасне инфраструктуре.

Објекти гасовода и мерно–регулационих станица за снабдевање природним гасом потрошача у Општини Пећинци чине једну технолошку целину. Планирана је изградња по једне МРС за свако насељено место. Изградњу гасоводне мреже вршити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. Услови за пројектовње, грађење и испитивање гасовода **високог и средњег притиска** одређени су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника

магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима за међународни транспорт (Службени лист СФРЈ број 26/85, са применом до доношења новог важећег прописа).

Уређаји у саставу гасовода високог и средњег притиска, мерно-регулационе станице, компресорске станице, чистачке станице и блок станице/блокадни вентили са издувавањем, морају се лоцирати да задовоље прописана растојања од различитих објеката.

Према Плану генералне регулације планирана је изградња гасоводне мреже потребе стамбених, пословних и радних зона.

### **ТТ инфраструктура**

У насељу Огар Телеком Србија има у раду дигиталну крајњу централу MSAN – Huawei UA 500 капацитета 367 директних прикључака. Са надређеном централом у Руми је повезана оптичким каблом. Приступна мрежа Огар је изграђена 2007. године кроз читаво насеље и својим капацитетом треба да задовољи телекомуникационе потребе у наредном периоду од 10 година. Главна и дистрибутивна мрежа је подземна, грађена кабловима тк 52 гм, а разводна мрежа је ваздушна, са самоносивим кабловима и АБ ( армирано – бетонским ) упориштима.



Пошто у близини будућих радних зона постоје минималне резерве које не могу задовољити телекомуникационе потребе, према условима Телекома, неопходно је поред будућих саобраћајница предвидети коридор и за телекомуникациону инфраструктуру.

У заштитном појасу поред јавног пута на основу члана 28. став 2. Закона о јавним путевима ( Сл. гл. РС 101/2005 ) може да се гради, односно поставља инфраструктура али по предходно прибављеној сагласноасти управљивача јавног пута која садржи саобраћајно – техничке услове.

Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод јавног пута.

### **Мобилна телефонија**

Подручје Огара је покривено двама базним станицама које припадају Теленору и Телекому.





стуб мобилне телефоније

### Комунална инфраструктура

**Снабдевање водом за пиће** - Насеље Месне заједнице Огар водом снабдева око 300 домаћинстава из бунара копаног на дубини око 80 м. Воду извлачи пумпа јачине 9,23 киловата која је постављена у бунар 2005. године. За сада имају два ископана бунара а у плану је и трећи. Постоји простор за још један резервоар у постојећој водо кући. Водоводна мрежа је дужине око 7000 м и у доста лошем стању , тако да је неопходна њена комплетна реконструкција у скорије време. У насељу Огар има око 80 бунара који су копани на дубини од 75 – 110 м у зависности од терена. Село је доста развучено, на једном делу има доста старих кућа, док на другој страни има нови део којима је вода неопходна.



Постојећи бунари

Подземне воде ће се и даље користити превасходно за водоснабдевање становништва Огара, до изградње регионалног водовода. На основу геофизичких, хидрогеолошких и хидродинамичких истраживања до сада спроведених утврђени су просторни положај - филтрационе карактеристике основне водоносне средине - старије и млађе квартарних наслага. Ови слојеви представљају добро водопропустиву хидрогеолошку средину, у којој коефицијента филтрације варира од  $1 \times 10^{-2}$  м/с до  $1 \times 10^{-3}$  м/с.

Насеље Огар ће се и даље водоснабдевати претежно јавним водоводом, али и захватањем вода из бунара, копаних или веома малобројних бушених. Дубина бунара варира до 6 метара зависно од дубина водоносног слоја. Међутим квалитет вода које се захватају индивидуалним водозахватима често не одговара прописаном Правилнику о водама за пиће, а најчешће су оне бактериолошки неисправне, иако је и присуство гвожђа, и елемената из азотне тријаде често. Ово је последица масовном превођења некадашњих бунара у септичке јаме или сенгрупе.

Коначно и трајно решење проблема водоснабдевања насеља за Огар је прикључење на регионални водовод. До изградње регионалног водовода у плану је изградња још једног бунара на који начин ће се обезбедити довољне количине воде за тренутне и будуће потребе насеља за санитарном водом за индивидуалне потрошаче.

Технолошке потребе за водом нових радних зона морају се обезбедити из сопствених бунара.

За комплекс Радне зоне могуће је обезбедити заједничко снабдевање водом изградњом извора (бунара) на локацији која ће бити одређена планом разраде конкретне зоне.

### **Канализација отпадних вода**

- Фекална канализација и канализација технолошких вода

Отпадне воде генерисане у домаћинствима транутно се спроводе у водопрпусне септичке јаме које се често због високог нивоа подремних вода изливају. Због наведеног се може констатовати да функција упијања отпадних вода у подземље практично и не постоји, те је неопходно постојећи начин диспозиције отпадних вода домаћинства заменити системом водонепропусних септичких јама или насељском канализацијом.

Овим планом предвиђена је изградња канализационе мреже за цело насеље и изградња пречистача отпадних вода УПОВ. Пречишћене воде би се испуштале у рецеијент (водопривредни канал) само након потпуног пречишћавања, тако да концентрација појединих загађујућих материја у пречишћеној води (ефлуенту) задовољава прописане услове.

За специфичне технологије које избацују воде са већим степеном загађења неопходно је условити примарно пречишћавање пре испуштања у канализациони систем, тако да не ремети рад пречистача.

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

Код израде главног пројекта УПОВ-а за насеље потребно је од Војводиновада прибавити редовне водопривредне услове у смислу Закона о водама.

- Атмосферска канализација

Предметна локација обухвата следеће мелиоративне канале који припадају Огарском сливу и то : део канала \* Огарски \*, 0-7, 0-7-7, 0-7-3, 0-73-1, 0-7-4, 0-74-1, 0-9, 0-11, 0-11-1, 0-11-2, 0-11-3, 0-11-4, 0-11-5, 0-11-6, 0-12, 0-12-2, 0-12-3, 0-13, 0-14 и канале Т-14-5, Т-14-6 који припадају товарничком сливу.

Атмосферске воде се тренутно воде отвореном каналском мрежом према напред набројаним водопривредним каналима који воду одводе даље према реци Сави.



Планом генералне регулације је атмосферска канализација планирана је у свим улицама у виду међусобно повезаних отворених канала, који ће спроводити воду до уређених испуста преко којих ће вода испуштати у канал .

Пожељно је да атмосферска канализација у централној зони буде зацвљена. Зацвљена каналска мрежа ће у периферним деловима насеља прећи у отворене канале.

Постојеће мреже, ће се реконструисати и привести намени, јер у садашњим условима улични канали су само ретензија за прихват атмосферске воде без могућности отицања. Само где се укаже потреба отворени канали ће се зацвјити.

Реципијенти за пријем атмосферске воде из насељских каналских мрежа, су атарски канали који припадају мелиоративној каналској мрежи.

#### **Депонованье отпада**

Депонованье комуналног отпада врши се на насељској депонији која се налази југозападно од насеља. Наведена депонија не испуњава санитарне услове и угрожава околне пољопривредне површине.

Овим планом предвиђено је повезивање на регионалну депонију и санирање постојеће депоније која се налази у југозападном делу насеља. До реализације пројекта регионалне депоније, задржава се постојећа, с тим да се испоштује бар минимум услова који је предвиђен Правилником о депонији ( Сл. Гласник РС бр. 54/92 ), како неби дошло до расејавања отпадног материјала по околини. Привремено депонованье 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.

Јама – гробница намењена нешкодљивом уклањању животињских лешева и отпадака животињског порекла, налази се такође у југозападном делу насеља , уз постојећу депонију. Постојећи капацитети су на границама максималне искоришћености и неопходно их је проширити или увести нове технолошке процесе за збрињавање наведене врсте отпада.

#### **Пијаца**

Насеље нема уређену пијачну површину. Рурални карактер насеља условио је и мању потребу за трговину пољопривредним производима на нивоу. Решавање питања пијачног простора планирано је кроз израду Плана детаљне регулације за зону центра или Урбанистичког пројекта урбанистичко – архитектонске разраде јер на том простору постоји низ објеката лошег бонитета, који могу да приме садржај који захтева једна таква намена.

## **7. ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА**

Вертикалном регулацијом одређују се и коте пода приземља.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног пута, односно према нултој коти објекта и то :

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута.
- Кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте.
- За објекте на стрмом терену са нагибом од улице ( наниже ) када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута.
- Код објеката који у приземљу имају нестамбену намену ( пословање ) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара ( денивелација од 1,20 m савладава се унутар објекта ).

Код изградње објеката јавних намена обавезна је изградња рампи због савладавања висинске разлике између коте пода и коте тротоара хендикепираних и инвалидних лица.

## **8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА**

### **8.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **8.1.1 ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ**

Основни циљ начина организације насеља јесте омогућавање полифункционалне насељске структуре, тј. међусобног умрежавања различитих нискоконфликтних активности како би се створио оквир за реализацију интереса различитих учесника у животу насеља.

Основну организацију насеља чини пет урбаних функција: становање, централна зона , рекреација, привређивање ( и саобраћај, у оквиру којих се у мањој или већој мери могу организовати допунски и пратећи садржаји комплементарних компатибилних активности у односу на врсту и интензитет конфликта које одређена комбинација садржаја производи.

Целокупна територија насеља подељена је на зоне или блокове за изградњу са преовлађујућим наменама које су међусобно повезане саобраћајном мрежом. Углавном се задржава постојећа , неправилна шема улица. Новоформирани блокови који су намењени за радну зону раздвојени су примарним саобраћајницама које се уклапају у постојећу мрежу.

У деловима простора у којима су према плану заштите непокретних културних добара утврђене посебне мере заштите, изградњу објеката је неопходно ускладити са овим мерама.

Просторном концепцијом планира се формирање целина или зона са претежном наменом у зависности од планираног начина коришћења.

Овим планом предвиђене су:

- 1. Централна зона**
- 2. Зоне становања**
- 3. Радна зона са становањем**
- 4. Радна зона**
- 5. Спортско – рекреативна зона**
- 6. Зона зелених површина**
- 7. Зона комуналних садржаја (хумано гробље, сточно гробље, депонија, пречистач, водозахват)**

## **8. Површине под габаритима улица потоцима и под каналском мрежом у насељу**

### **1) Централна зона**

Поред постојећих објеката у центру, биће омогућена изградња, доградња, надградња, реконструкција или адаптација објеката за становање, за потребе управе, информисања, стручних служби, финансиских и сродних услуга, пословања, политичких, верских и других органа и организација итд.

Изградња вишепородичног становања такође је могућа је у централној зони. Опредељење ће зависити од конкретних реалних потреба и инвестиционих могућности друштвене заједнице или приватних инвеститора и то на парцелама које морају да задовоље одређене услове.

### **2) Зоне становања**

Зонама становања припадају углавном простори са претежно индивидуалним становањем који су имали исту намену и у предходном плану. Ове зоне заузимају површину од 110,03 ha у укупном билансу површина.

У зони становања разликујемо :

1) ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ у разним видовима:

а) искључиво породично становање ;

б) породично становање са заступљеним пословањем. Видови пословања који се могу одвијати на парцели су искључиво намене и капацитети који ни на који начин не угрожавају становање ( трговина, услужно занатство, угоститељство и сл. )

2) ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ у посебним зонама одређеним плановима разраде или у зонама породичног становања на појединим парцелама које могу да задовоље прописане услове и нормативе, уз ограниченост спратности.

### **3) Радна зона са становањем**

Ова зона планирана је на три локације у насељу. На њима се уз становање могу одвијати оне активности које не утичу негативно на основну намену.

### **4) Радна зона**

Радна зона је предвиђена у јужном делу насеља, уз постојећу радну зону ( Задругу Огар ) На овом простору није могуће градити објекте и комплексе који представљају било какву потенцијалну опасност за стање квалитета животне средине и неопходно је размотрити увођење најбољих доступних технологија које у потпуности елиминишу потренцијално загађење воде, земље и ваздуха.

Делатности се могу одвијати у оквиру постојеће парцеле, могуће је вршити деобу перцела и могуће је укрупњавање две или више парцела.

### **5)Спорт и рекреација**

Планирају се у оквиру постоје локације , с тим да се садржаји могу међусобно допуњавати

Спортско – рекреативна активност може бити заступљена и у оквиру осталих зелених површина где се уређују терени јавног карактера.

### **6)Зоне зелених површина**

Заступљеност зелених површина је на више локација у насељу, међутим постоји наглашена потреба за формирањем и нових зона које нису уцртане на плану а које ће представљати тампон раздвајања зона различитих намена, које потенцијално могу негативно да делују једна на другу. Овим планом предвиђено је да те зона буде минималне ширине од 20 - 40 m , а она ће се повећавати зависно од конкретне намене на суседним парцелама што ће бити ближе дефинисамо Планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом разраде локације.

### **7) Зоне комуналних садржаја**

**Зона хуманог гробља** - Овим планом предвиђене су нове површине за проширење гробља. Чињеница да је проширење планирано уз постојеће, олакшава инфраструктурно опремање простора.



**Зона водозахвата** - Водоснабдевање насеља реализује се из 2 бунара који користи субартерску воду. До преласка на регионални систем водоснабдевања неопходно је изградити још један бунар и обновити дотрајалу водоводну мрежу.

**Зона пречистача отпадних и фекалних вода за насеље** - Изградња фекалне канализације и пречистача отпадних вода је неопходно због високог нивоа подземних вода. Она ће бити предмет посебне студије.

**Зона насељске депоније отпада** - Ова локација остаје и даље до изградње регионалне депоније. Тада је у плану да се простор рекултивише и озелени.

**Зона насељске сточне јаме** - Ова локација се задржава, али је неопходно да се прилагоди прописима које предвиђа правилник за такву врсту објеката.

### **8) Површине под габаритима улица и под потоцима и каналском мрежом у насељу**

Овом зоном обухваћен је простор између регулационих линија улица , постојећих и планираних и простор каналских појаса водотокова у оквиру грађевинског реона. Овим планом предвиђене су нове улице према графичким прилозима.

## **8. 1.2. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Према Закону о планирању и изградњи ( Сл . гл бр. 72/09 и 81/09 ), површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина за које се утврђује општи интерес, у складу са посебним законом ( улице, тргови, паркови и др. )

Објекти јавних намена су првенствено заступљени у централној зони Огара. Могуће је градити и нове, првенствено на истим локацијама, на новим локацијама у оквиру централне зоне и ван ње, према условима који ће бити резултат усаглашавања општих услова из овог плана, планова инвеститора, идејног пројекта и стандарда и норматива за поједине намене.

Код изградње објеката јавне намене неопходна је израда идејног пројекта и израда Урбанистичког пројекта - урбанистичко архитектонско решење планиране изградње.

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре дати су у следећим поглављима.

### **• Саобраћајна инфраструктура**

Овим предлогом плана Генералне регулације предвиђена је изградња нових саобраћајница, као и реконструкција постојећих саобраћајница .

Предвиђена је реконструкција постојећих саобраћајница у комплетној ширини новопланиране регулације са формирањем општих паркиралишта и тротоара, а по могућству и бицикличких стаза.

Ширине коловоза новопланираних и постојећих саобраћајница су различите (3.50м, 5.00м, 5,5м, 6.0м). На овим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила (комунално возило).

Паркинг простори треба да се изводе пре свега у оквиру насељских групација и морају бити одвојени од коловозне површине и са тврдом подлогом. Капацитети и локације појединих паркиралишта се утврђују на основу потреба становништва.

Поредно је регулисати мирујући саобраћај изградњом паркиралишта у партерима и одредити обавезу решавања паркинга на парцелама на којима се гради објекат. Јавна паркиралишта, као површине одређене за паркирање моторних возила, могу бити општа и посебна. Општа паркиралишта су делови коловоза тј. део коловоза до тротоара и друге површине које су посебно обележене за ту намену. Паркинг места се постављају управно, под углом од 45 степени или подужно у односу на осу саобраћајнице.

Аутобуско стајалиште, које се налази у центру насеља, на регионалном путном правцу биће безбедно регулисано у складу са саобраћајно безбедносним карактеристикама и просторним потребама, а у складу са чланом 70. и чланом 79. Закона о јавним путевима.

Саобраћајни прикључци којима се врши повезивање на регионални пут биће планирани у режиму улив – излив на довољно великом растојању да се не угрози безбедност на јавном путу.

Планом ће бити предвиђен и заштитни појас и појас контролисане изградње тако да објекти високоградње буду довољно удаљени од ивице земљишног појаса.

Посебна паркиралишта су објекти и површине изграђене и уређене за паркирање моторних или теретних возила са контролисаним уласком и изласком. Контрола изласка и уласка врши се постављањем рампе.

Ефикасно одвијање пешачког саобраћаја планира се изградњом издвојених пешачких површина у виду тротоара уз саобраћајнице . Тротоаре планирати уз само регулациону линију. Тротоари у оквиру овог плана по правилу би требало да буду обострани минималне ширине од по 1.50м и одвојени утопљеним бетонским ивичњаком од зелених површина.

Путеви ће се одржавати благовременим отклањањем свих оштећења на путевима и држањем коловозног застора у исправном стању; обезбеђивањем проходности путева у зимском периоду и омогућавањем несметане комуникације људи током целе године. Такође планирана је изградња хоризонталне и вертикалне сигнализације на путевима где је то неопходно. Све саобраћајне површине локалних путева решавају се са флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона. Површине стаза за пешаке дуж саобраћајница су од асфалт-бетона или бетонских плоча.

Улази у парцеле ће се оставарити бетонским прилазима од саобраћајница, са застором истим као и површине тротоара. На местима где буду били прилази планирати бетонске пропусте како би се несметано могло вршити одводњавање путем отворених канала.

Коловозне конструкције димензионисати на основу одговарајућег саобраћајног оптерећења, климатских и геотехничких услова.

У будућим радним зонама планом ће бити дати само основни саобраћајни правци, док ће се секундарна саобраћајна мрежа ближе дефинисати кроз планове разраде.

Ширине улица планиране су у зависности од намене. У индустријским зонама минимална ширина улица је 16 m док у стамбеним зонама она износи 12 m.

- **електоенергетска инфраструктура**

Прикључење на електро мрежу вршиће се према сагласности Електродистрибуције Рума из Руме.

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

- високонапонску мрежу градити надземно, ако је могуће по постојећим коридорима, у зонама заштите према условима надлежних институција,
- око надземних далековаода 20 KV коридор је 20 m, где неће бити дозвољена градња нити високо растиње (рачунато од осе далековаода са једне стране, исто толико и са друге стране),
- укрштање електричног вода 20 KV са пругом извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од  $90^{\circ}$ , 1m испод дна одводног канала, а удаљеност стуба електричног вода и пута односно пруге може бити од 10-40 m,

Ако је електроенергетска мрежа подземна потребно је поштовати следећа правила:

- каблове полагају у зеленим површинама поред саобраћајница, на растојању минимално 1m од коловоза, на дубини најмање 0,8m,
- електроенергетску мрежу полагају најмање 0,5m од темеља објекта,
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања  $90^{\circ}$ ,
- при паралелном вођењу електроенергетских и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5m за напоне до 10 KV, односно 1m за више напоне од 10 KV; угао укрштања је  $90^{\circ}$ ; укрштање се изводи на растојању 0,5m,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 0,5m,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3m, а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5m.

- **Водовод**

Трајно решење за водоснабдевање насеља је прикључење на регионални водовод. До изградње регионалног водовода, као прелазно решење, користиће се постојећи бунари у насељу у надлежности Месне заједнице Огар, која ће по потреби издавати сагласност за прикључење на водоводну мрежу.



Локација за водоснабдевање се налази у насељу, па је стога неопходно израдити елаборат зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће.

- **Канализациони систем**

Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода ( расхладне воде ) посебно за санитарно – фекалне а посебно за зауљене атмосферске воде

- **Фекалне воде**

- За Огар је планом предвиђена изградња фекалне канализације и пречистача отпадних вода ( УПВО ).

- Извршити предтретман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно – техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек ода их упустити у насељску канализациону мрежу.

- По изградњи фекалне канализације за насеље неопходно је извести прикључке на ову мрежу.

- **Атмосферска канализација**

- Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу блока у регулационом плану. Ако такво решење не постоји површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици ( код регулисане канализације , односно јарковима ) са најмањим падом од 1,5 %.

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

- Крајњи рецепијент за прихват свих површинских вода на подручју Огара биће канал Огарски односно река Сава.

- Сва укрштања траса далековода високог напона, ПТТ водова и сл. са водопривредним каналима предвидети што управније на осовину водотока а према условима и сагласностима надлежног водопривредног предузећа.

- **телекомуникациона инфраструктура**

- Прикључење будућих објеката решаваће се према сагласности надлежног предузећа на постојећу централу.

- Будућа изградња ТТ мреже углавном ће се радити подземно.

- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0.80 m, на међумесним релацијама 1.2 m.

- ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама ( удаљеност од високог растиња 1.5 m ), поред саобраћајница на растојању најмање 1.0 m или поред пешачких стаза.

- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90 степени.

- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0.5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове преко 10 kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0.5 m а угао укрштања 90 степени.

- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

- Целокупну КДС градити у складу са законским прописима.

- КДС ће се у потпуности градити подземно.

- Услови за изградњу КДС су исти као и за ТТ каблове.

- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС мобилних централа, базних радио

станица, радио релејних станица као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредних делатности у оквиру комплекса појединачних корисника.

Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени.

Антене се могу поставити и на постојеће више објекте ( водоторњеве, димњаке, силосе, кров зграде).

- **гасна инфраструктура**

Прикључење будућих објеката решаваће се према сагласности надлежног предузећа.

Удаљеност укопаног гасовода **средњег притиска** од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова а не мања од 0,5 m. слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова, далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба + 3 m.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице, бушењем рова испод те саобраћајнице мора се употребити одговарајућа заштитна цев гасовода.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између  $60^{\circ}$  и  $90^{\circ}$ . За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.

**Гасовод ниског притиска** се води подзмено и надземно. Када се гасовод води подзмено дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупца пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

За укрштање и паралелно вођење гасовода са железничком пругом, путевима и улицама, потребна је сагласност одговарајућих организација.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње. Надземно полагање дистрибутивног гасовода се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, али не мања од 0,5 m слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба +3 m.

Дистрибутивни гасовод се планира са обе стране саобраћајница.

Потребни капацитет гаса за нове потрошаче потребно је обезбедити реконструкцијом постојеће дистрибутивне мреже и мерно регулационе станице, или према условима надлежног предузећа за потребе за већим капацитетом.

### **8.1.3. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ И ДРУГИ УСЛОВИ**

Сагледавањем целокупног подручја обухваћеног ПГР насеља Огар јасно се уочава да не постоји значајна концентracија споменичког наслеђа у предметној зони. Једини изузетак представља репрезентативни пример народне архитектуре -Кућа Аксентија Стојшића, која је споменик културе категорисан највишом категоријом изузетног значаја.

Овакво предходно дефинисање споменичке вредности на простору насеља Огар могу представљати само окосницу за презентацију културног наслеђа.

#### **8.1. 4. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ (Извод из Студије )**

##### **Приказ варијантних решења која се односе на заштиту животне средине у плану и програму**

Варијантна решења се могу анализирати разматрањем и укључивањем битних чинилаца животне средине током припреме усвајања одређених планова и програма, утврђивањем услова за очување вредности природних ресурса и њиховим рационалним коришћењем кроз две варијанте:

1. ако се план реализује
2. ако се план не реализује као целина или у неком његовом делу.

Стратешка процена ће анализирати најнеповољније решење са становишта заштите животне средине.

##### Нереализовање или делимично реализовање плана и програма

Основни разлог за доношење Плана Генералне регулације насеља Огар, је усклађивање плана са новонасталим друштвено – економским односима, новим потребама и свим другим новонасталим променама у простору.

Нереализовањем предметног плана велики број питања везаних за просторну организацију, инфраструктуру, очување природних и створених вредности насеља и осталих питања од значаја за функционисање једног насеља, би остао нерешен или неусклађен са новонасталим потребама и променама.

##### **Приказ процењених утицаја плана и програма на животну средину**

Уређење и заштита простора и животне средине планираних намена, засновано је на поштовању правила уређења и грађења, услова јавних предузећа и предвиђених мера заштитне животне средине.

Познато је да су инфраструктурни системи предуслов за функционисање новоформираних блокова планираних намена.

Од постојеће инфраструктуре у насељу је изведена електроенергетска, водоводна и телефонска мрежа. Планира се увођење фекалне и атмосферске канализације. Такође је планирано увођење гаса.

У већини насеља општине Пећинци депонијски простор не задовољава законски дефинише критеријуме за санитарно – хигијенске депоније и тиме представља дугорочну опасност по здравље становништва, посебно ако се има у виду загађење површинске и подземне воде, укључујући и земљиште као комуникациони простор.

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.

1. При реализацији планираних намена, објеката и делатности обавезне су мере спречавања и забране упуштања отпадних вода у водотокове свих категорија, без претходног обавезног третмана до Законом захтеваног нивоа за упуштање у реципијент;

2. Предвиђена је изградња постројења за пречишћавање фекалних отпадних вода за насеље;

3. Обавезна је реализација канализационог система и укључивање на постројење за пречишћавање отпадних вода;

4. Потенцијално зауљене атмосферске воде са манипулативних и осталих површина обавезно пречишћавати преко сепаратора-таложника уља и масти до Законом захтеваног нивоа пре упуштања у реципијент;

5. Изградња водонепропусних септичких јама (као прелазно решење) је дозвољена до реализације канализационе мреже и прикључења на исту;

6. Забрањено је испуштање свих загађених или потенцијално загађених отпадних вода (технолошких, санитарно-фекалних, зауљених атмосферских) на земљиште, „подземље“ и водене површине без претходног третмана у уређајима за пречишћавање отпадних вода;

7. 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;

Циљ израде стратешке процене је сагледавање могућих негативних утицаја на животну средину и предвиђених мера за њихово смањење, односно довођење у прихватљиве границе дефинисане законском регулативом.

Да би се постављени циљ остварио неопходно је сагледати планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину. Израда плана и стратешке процене су два процеса која су се одвијала паралелно, међусобно се допуњавајући, чиме се планска решења у току израде коригују са аспекта заштите животне средине.

Планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину односе се на заштиту земљишта, воде, ваздуха, буке, вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења.

#### **Заштита земљишта и вода**

Земљиште је лошег квалитета. Бескарбонатне ритске црнице су изузетно тешка земљишта које имају ограничене производне способности а нису захвална ни за изградњу објекта већег обима и оптерећења. Зато се на овом простору већ дуже време није планирала изградња спратних објеката, којих и нема у селу.

У изради Програма Плана генералне регулације када је у питању заштита вода неопходно је придржавати се следећих услова:

- Забрањено је у мелиоративне канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II класи.
- Водоснабдевање објеката планирати према условима надлежног комуналног предузећа.
- Мрежу водовода трасирати у свему према условима надлежног ЈКП у Пећинцима.
- 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 појединих наслањајућих корисника, спречавањем загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

#### **Остале мере заштите:**

Сви сепаратори и прихватне јаме за отпадну воду морају бити водонепропусни.

Све површине оштећене током извођења радова се након окончања радова морају санирати.

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, од изузетног значаја.

Зона УПОВ третира се као локализовано деградирано земљиште, чији се негативни утицаји на околни простор морају предупредити прописаним мерама заштите, док испуштена пречишћена вода мора имати квалитет односно категорију према усвојеном пројекту заснованом на прописима.

Систем организованог прикупљања, евакуације и депоновања комуналних отпадака и других отпадних материја мора да се планира и њиме управља. Мора се усавршавати с циљем да се елиминише локално и непрописно депоновање, а тиме загађење тла и подземних вода.

Прикупљање, евакуација и депоновање опасних материја мора имати посебан прописан третман, сагласно Правилнику о начину поступања са отпацама који имају својства опасних материја, (Сл.гл.РС, бр. 54/92).

Насеље Месне заједнице Огар водом снабдева око 300 домаћинстава из бунара копаног на дубини око 80 m.

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.

Зона санитарне заштите изворишта је простор око водозахватног објекта, на ком се прати изградња и делатност изграђених објеката и вршења других активности, које могу да изазову промену природног састава воде уношењем патогених организама и/илипромену физичких и хемијских својстава водног тела, чл.4.Правилника, (Сл.гл.РС“, 92/2008), у циљу заштите воде у изворишту успоставља се:

1. зона непосредне санитарне заштите (зона I)
2. ужа зона санитарне заштите (зона II)
3. шира зона санитарне заштите (зона III)

**Зона непосредне заштите ( зона I)** изворишта подземне воде формира се на простору изворишта непосредно око конкретног водозахватног објекта. Ова зона обухвата најмање 10 метара од конкретног водозахватног објекта уколико у објекту бораве стално запослене особе, односно 3 метра уколико исте не бораве.

У зони I не могу се градити и употребљавати објекти и постројења, користити земљиште или друге делатности , ако то угрожава здравствену исправност воде на извориште.

Бунари индивидуалних домаћинстава који нису девастирани, треба да буду заштићени, а њихова вода редовно контролисана.

### **Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења**

Заштита ваздуха од загађивања спроводиће се као интегрални део стратегије, услова и мониторингске мреже контроле квалитета ваздуха за подручје локалне заједнице:

1. Обавезна је анализа могућих утицаја на стање и квалитет ваздуха (имисија, емисија) за планиране целине, зоне и локације;
2. Обавезна је процена еколошког капацитета предложених зона, са аспекта утицаја на квалитет ваздуха при реализацији појединачних Пројеката;
3. Избор најбоље понуђених решења и еколошки прихватљивих енергената за насеље Огар, са мерама за коришћење обновљивих извора енергије при реализацији Пројеката – посебно објеката већих капацитета;
4. Обавезним мерама биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) и формирање зона и појасева са приоритетном функцијом заштите;
5. Обавезним техничко-технолошким мерама заштите (уградња и постављање уређаја за пречишћавање ваздуха-ефикасних филтерских система за објекте (технологије) изворе аерозагађења;

6. Мерама за смањење емисије неспецифичних полутаната атмосфере из индивидуалних ложишта максималним прикључивањем на централизован начин снабдевања топлотном енергијом или/и гасификацијом;

7. Укључивање у јединствену стратегију и концепт локалног и регионалног мониторинга за праћење стања загађености ваздуха и утицаја на људско здравље;

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.

При реконструкцији и изградњи у стамбеним зонама треба избегавати прекомерну густину настаљености и успоставити оптималан однос између изграђених и слободних површина, уз максимално повећање фонда зелених површина.

У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета односно степена спроводиће се првенствено забраном односно избегавањем градње садржаја који таква зрачења могу да емитују.

### **Заштита од буке и вибрација**

Бука и вибрације настају углавном од саобраћаја, неких производних процеса, али и деловањем неких других људских активности.

Стамбене зоне ће се оптимално организовати у погледу густине настаљености, изграђености и равнотеже између изграђеног и слободног простора, озелењавања, применом одговарајућих грађевинских материјала са добрим изолационим својствима.

У оквиру тих зона неће се дозволити радни садржаји који производе буку и вибрације у мери преко дозвољене.

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.

### **Заштита шума и шумских комплекса**

Будући да шуме представљају најбоље природне филтере то је заштита шума и шумских комплекса веома важна, са аспекта естетских и еколошких вредности па је потребно предузети све мере у циљу њиховог максималног очувања. Обавезне мере заштите површина и станишта:

- наменско и контролисано пошумљавање, ревитализација, обнова и обавезна нега шумских засада,;
- пејзажно уређење постојећих шумских комплекса применом мера неге и заштите (посебно пејзажно уређење комплекса у грађевинском реону насеља);
- успостављање оптималног односа, процентуалног учешћа и просторног распореда постојећих и планираних садржаја вегетације (шумске, ливадске, барске) и њихових заједница, сагласно условима и намени простора;
- планом и програмом је дозвољена редукација појасева водене, мочварне и жбунасте вегетације уз повећавање пејзажно уређених површина насељског зеленила.

### **Заштита осетљивих екосистема**

Собзиром на локацију насеља и близину Обедске баре, програмом је предвиђена заштита осетљивих екосистема на анализираном подручју што обухвата:

- мере заштите и очувања шумских, ливадских и барских станишта, малих комплекса и површина, у циљу заштите и очувања еколошке равнотеже;
- заштита и унапређење посебних природних вредности, уз наменско-еколошки одрживо и прихватљиво коришћење, у складу са еколошким потенцијалом и обезбеђено стабилношћу екосистема;

- обавезно је очување аутохтоности биљних и животињских врста, заједница, станишта ареала;
- заштита биодиверзитета и биолошких ресурса еколошких целина и зона, у складу са условима надлежних институција и обавезним мерама из Плана вишег реда;
- очување природне геометрије површина шумских екосистема без фрагментације аутохтоних комплекса у залеђу грађевинског реона;
- у контактним зонама са залеђем и устаљеним путањама дивљих врста нису дозвољени садржаји који продукују буку и интензивну светлост.

### **Заштита терена од вода**

Заштита истражног простора од вода, претежно површинских али и подземних вода представља важан део стратегије јединственог управљања водама и због тога треба посветити посебну пажњу овом сегменту у планирању.

Регулисање површинских вода и нежељених појава Сава са својим некадашњим током, који се повремено пуни водом, на истражном терену представља најважнији фактор угрожавања земљишта и могућности његовог коришћења у зависности од намене.

Угроженост се односи на појаву великих вода реке Саве и услед тога издизања нивоа подземних вода такође представљају фактор ризика.

#### Заштита од подземних вода

Подземне воде су изузетно високо што представља отежавајући фактор новој стамбеној изградњи.

Заштита од подземних вода треба да се спроводи, с обзиром да се високи нивои подземних вода са појавом поступа јављају управо у равничарском делу којем припада и истражно подручје. Под овим радовима се подразумева осматрање нивоа подземних вода преко осматрачке мреже (пијезометара, бунара), изградња мелиорационих канала и благовремено дренарање простора који су угрожени.

**Циљ израде стратешке процене** је сагледавање могућих негативних утицаја на животну средину и предвиђених мера за њихово смањење, односно довођење у прихватљиве границе дефинисане законском регулативом.

Да би се постављени циљ остварио неопходно је сагледати планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину. Израда плана и стратешке процене су два процеса која су се одвијала паралелно, међусобно се допуњавајући, чиме се планска решења у току израде коригују са аспекта заштите животне средине.

Планом предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину односе се на заштиту земљишта, воде, ваздуха, буке, вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења.

## **8. 1. 5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО – ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

### **Мере заштите у случају земљотреса**

Појачана сеизмичка активност на територији наше земље у последњих десетак година указује на повећану угроженост од земљотреса.

На карти макросеизмичке рејонизације (Сеизмолошки завод СРС, 1970.), територија насеља Огар се налази у зони максимално могућег турсног померања тла од 60 Меркали-Канкани-Зиберове скале, што значи да при градњи објеката нису неопходне посебне заштитно-сигурносне мере .

### **Мере заштите од ветра, снега, леда и града**

Територију Огара карактерише умерено-континентална клима са преовлађујућим ветровима из правца запада, северозапада и југоистока.

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 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, 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 киша и поплава**

Превелике и прејакe кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама.

### **Мере заштите од експлозија и пожара**

Пожари су релативно честа техничка катастрофа, настају у свакодневном животу у привредним, стамбеним и другим зградама, на транспортним средствима, разним уређајима, затим у шумама и др. Пожару може да предходи експлозија. У случају ратних дејстава опасност од експлозија и пожара се вишестуко повећава.

Ризик од пожара је повећан у зонама старе породичне градње због густине изграђености, објеката од лошијег квалитета израде ( шупе, оставе )

### **Мере заштите од епидемија**

До епидемија може доћи у свакодневним, а поготово ванредним и ратним околностима. Узроци и облици могу бити различити, свде се на загађење односно контаминацију питке воде, хране и ваздуха, или другим путем пренесену болест, што може да изазове масовну заразу.

Друштвено деловање мора да се усредсреди на превенцију односно ефикасноделовање у случају појава епидемија, где здравствена амбуланта и Дом здравља у Пећинцима имају посебну улогу.

У зонама породичне стамбене градње, неопходно је при организацији и изградњи и употреби разних посебно код пољопривредних домаћинстава (бунари, септичке јаме, пољски клозети, складишта хране, објекти за држање домаћих животиња, ђубришта и др.), спроводити сталне санитарно-хигијенске мере.

### **Заштита од интереса за одбрану**

Израда плана генералне регулације између осталог подразумева утврђивање, разраду и примену урбанистичких и посебних мера и услова заштите од интереса за одбрану.

Систем инфраструктуре мора бити прилагођен и потребама ванредних па и ратних околности.

Слободне и зелене површине и потези у насељу и ван њега су од изузетног значаја, обзиром да представљају коридоре за евакуацију и просторе за заштиту и смештај угроженог становништва.

Уређење територије за потребе одбране са системом објеката за склањање људи и материјалних добара, планира се и организује од грађевинског подручја, комплекса, блокова, локација, све до појединачних објеката породичне градње.



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

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.

## **8.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

У складу са концептом плана неопходно је омогућити реализацију планских циљева и одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих предложених садржаја.

### **8.2.1. ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ, ОДНОСНО ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ПОЈАДИНИМ ЗОНАМА**

#### **Врсте и намене објеката који се могу градити под условима утврђеним планским документом у појединачним зонама**

Према претежно дефинисаним наменама зона одређује се и намена појединачних парцела односно намене објеката који су предвиђени за изградњу у тој зони.

#### **• У зони становања**

Стамбена изградња одвијаће се у зонама предвиђеним за становање, на постојећим парцелама или новоформираним, добијеним препарцелацијом и парцелацијом. Такође су могуће реконструкције или замене постојећих објеката.

У зонама становања могуће је градити породичне и вишепородичне стамбене објекте.

Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише 4 стамбене јединице.

Вишепородични стамбени објекти су објекти за становање са више од 4 стамбене јединице. Ове објекте је могуће градити само ако парцела својим обликом и величином то омогућује у складу са правилима грађења из овог плана.

Поред стамбеног објекта на парцели се могу градити и помоћни објекти који су у функцији стамбене јединице (гаража, шупа, летња кухиња, и др.). Помоћни објекти могу да се граде као засебни објекти или објекти у низу са стамбеним. У помоћне објекте спадају и ограде, бунари и септичка јама, цистерне за воду и сл.

На једној грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под следећим условима :

- Површина парцеле мора бити већа од 500,00 м<sup>2</sup>,
- Заузетост грађевинске парцеле стамбеним пословним, пољопривредним и помоћним објектима може бити до 40 %,
- Стамбене објекте поставити тако да у случају поделе парцеле на две нове парцеле свака од њих има обезбеђен директан или индиректан приступ на јавни пут.

Грађевинска парцела за потребе становања по правилу се организује тако што се јасно одваја стамбени од економског дела парцеле.

У економском делу парцеле могу се градити економски објекти за пољопривредну производњу ( свињци , кокошињци, говедарници, испусти за стоку, ђубриште, оставе за храну стоке, пољски клозети и др.). Изградња економског објекта – сточне стаје може се дозволити за максимални капацитет објекта – узгој пет условних

грла ( где се под условним грлом подразумева 500 кг \*живе ваге\* животиња ), уз задовољење и других просторних услова овим Планом.

Објекти за смештај стоке могу се градити под следећим условима:

- да су изграђени од тврдог материјала,
- да су удаљени од стамбених најмање 15 м,
- да имају изграђене санитарне уређаје за одвођење воде, осоке и друге нечистоће,
- да имају обезбеђено и изграђено место за ђубриште које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара мин 20,0 м,
- да су смештени у економском делу грађевинске парцеле,
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода.

Поред стамбених, помоћних ( економских ) објеката на парцелама се могу градити и пословни објекти који својом делатношћу не угрожавају становање ( трговина на мало, угоститељство, услужне и занатске делатности )

У зонама становања могу се градити и стамбено – пословни објекти. Заступљеност пословања у оквиру тих објеката не сме прелазити 40% укупне нето површине.

#### • у радној зони са становањем

Ова зона првенствено је намењена за радну зону и предвиђена за изградњу пословних објеката и помоћних објеката у сврху пословања. На парцелама се могу градити и породични стамбени и стамбено – пословни објекти с тим да се раздвоје комуникациони токови и прљави део пословања.

#### • у радним зонама

Ово је зона чистог пословања ( објекти пословни, комерцијални са помоћним објектима који су у функцији са објектима пословања.), без могућности изградње стамбених објеката.

Просторна организација на парцелама зависи од технолошког процеса који ће се одвијати, од потреба саобраћаја, а решаваће се појединачно, према захтеву инвеститора, кроз разраду урбанистичким пројекатом ( урбанистичко -архитектонско решење планиране изградње).

Остала правила грађења за ове објекте су у следећим поглављима.

#### • у централној зони

У функционалној структури централне зоне највеће учешће имају делатности намењене задовољавању тзв. јавних потреба и производно занатство. У овој зони углавном се граде стамбени објекти, јавни објекти и објекти за терцијарне делатности. Делатности које се могу планирати су из области

1. трговине,
2. услужног занатства (фризерске, кројачке, обућарске, фотографске, пекарске, посластичарске и друге радње),
3. услужних делатности ( фотокопирнице, видеотеке и сл.),
4. угоститељства и туризма ( ресторани, кафеи и сл.),
5. школства
6. социјалне заштите ( вртићи, обданишта и сл.),
7. културе ( биоскоп, позоришна сала, библиотека, галерија ),
8. забаве ( билијар сале ),
9. пословно - административних делатности ( банке, пошта, агенције, бирои)
10. верски објекти
11. други објекти који су у складу са општом наменом простора и који могу допринети бољем функционисању централне зоне.

▪ **у спортско - рекреативним зонама**

Планирана је изградња отворених терена за мале спортове са свим неопходним мобилијаром.

Изградња објеката (свлачионице, тушеви, мокри чворови и сл.) на спортским теренима и уређење постојећих комплекса (стазе, трибине и сл.) вршиће се на основу овог плана и урбанистичког пројекта ( урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње).

Изградња објекта - спортске хале је могућа уколико се за то створе просторне могућности.

▪ **у парковским зонама и зонама зелених површина**

У овим зонама није планирана изградња објеката архитектуре. Ове површине се озелењују и поставља се неопходан мобилијар ( клупе, дечија игралишта, корпе за смеће и сл) . Озелењавање и постављање мобилијара се разрађује Урбанистичким пројектом (урбанистичко -архитектонско решење планиране изградње).

• **у зонама комуналних садржаја**

Комуналне зоне су зоне водозахвата, гробља, пијаци, депоније, сточне јаме, пречистача УПОВ. У оквиру ових зона могу се градити објекти искључиво за ту намену, предвиђени одређеним правилницима. Изградња осталих објеката је искључена. Уређивање постојећих и планираних објеката ове намене вршиће се на основу акта или одговарајућег урбанистичког плана и пројекта уређивања.

**Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама**

У **зонама становања** не могу се градити производни објекти који својим капацитетом могу да угрозе основну намену, фарме за узгој стоке, кланице , објекти за паковање и препакивање заштитних средстава и други објекти неодговарајућих намена.

У **радној зони са становањем** не могу се градити објекти који производе прекомерну буку и објекти који на било који начин нарушавају животну средину.

У **радним зонама** не могу се градити објекти који су према Закону о заштити животне средине одређени као загађивачи ( активности које производе прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце и које директно загађују животну средину, воду ваздух и земљиште).

У **зонама комуналних објеката** не могу се градити други објекти осим оних који су предвиђени наменом.

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена у ближем окружењу објеката културно – историјског наслеђа, у зони центра, у непосредној близини инфраструктурних објеката ( водозахвата, мерно – регулационе станице, пречистача отпадних вода и сл. )

**8.2.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Парцелација и препарцелација земљишта се врше у складу са Законом о планирању и изградњи и \*Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа. \* и у складу са овим планом.

Разлози за парцелацију и препарцелацију су различити:

- образовање нових грађевинских парцела за потребе градње објеката јавног карактера,
- образовање нових грађевинских парцела за потребе градње индивидуалних стамбених објеката,

- образовање нових грађевинских парцела за потребе градње вишепородичних стамбених објеката,
- образовање нових грађевинских парцела за потребе изградње радних комплекса.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Она мора имати површину и облик који омогућава изградњу објеката у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинска парцела се може делити до минимума утврђеног овим планом. Такође, грађевинска парцела се може укрупњавати препарцелацијом, урбанистичким пројектом, ако су испуњени услови за примену општих правила парцелације и регулације из Урбанистичког плана и Правилника.

Приликом парцелације и препарцелације морају се поштовати следећа правила парцелације која се односе, пре свега, на величину парцеле и ширину уличног фронта

**Видови парцелације и препарцелације и општа правила која се морају примењивати приликом парцелације и препарцелације код израде урбанистичког пројекта:**

- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **индивидуалну стамбену изградњу**
  - а) чисто становање ( непољопривредно )** - основни параметри. мин. ширина уличног фронта 12m ( изузетно постојеће парцеле мин 8 m ), површине мин 360 m<sup>2</sup>, излаз на јавни пут, улицу ( изузетно постојеће парцеле могу бити површине 300 m<sup>2</sup> ),
  - б) становање са заступљеном пољопривредном производњом ( пољопривредно домаћинство )** - улични фронт мин ширине 20 m, и мин површине 1000 m<sup>2</sup> ;
  - в) становање са пословањем ( мешовито становање )** - Минимална ширина уличног фронта 20 m, површине од 1000 m<sup>2</sup>;
- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **вишепородичну стамбену изградњу** - Величина и облик парцеле зависиће од положаја и величине објекта, планираног приступа. Најмања ширина парцеле за слободностојеће вишепородичне стамбене објекте је 20,0 m а за објекте у прекинутом низу 15,0 m. Најмања површина парцеле за вишепородичне стамбене објекте је 600 m<sup>2</sup>. Основни услов који мора бити испоштован приликом препарцелације за вишепородичну стамбену изградњу је да се новоформираној парцели обезбеди излаз на јавни пут или јавну комуникацију.
- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **објекте у радној зони са становањем** - минимална ширина уличног фронта је 20 m а минимална површина 1000 m<sup>2</sup> ( затечене парцеле могу бити и уже али не испод 15 m ).
- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **објекте у радној зони** зависи од конкретне намене парцеле и од захтева инвеститора. Основни услов је минимална ширина уличног фронта је 25 m а минимална површина 1500 m<sup>2</sup> ( за објекте терцијарних делатности 1000 m<sup>2</sup>, а мин ширина уличног фронта 20,0m )
- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **јавне и заједничке потребе** ( школски комплекс, комплекс дома здравља, дома културе и сл. ) За ове намене формирану су углавном комплекси у оквиру Централне зоне. За даљу изградњу, препарцелација у циљу образовања нових парцела за ову намену вршиће се провером потребних површина кроз израду урбанистичког пројекта ( урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње).

- Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **улице и саобраћајне приступе који ће имати јавни карактер** - Препарцелација за нове улице предвиђене овим планом ће се вршити на основу Урбанистичког пројекта препарцелације, према регулативним елементима који су дефинисани у плану генералне регулације. Препарцелацију за нове улице које нису предвиђене овим планом а престављају секундарну мрежу саобраћајница, могуће је извести тек после израде Плана детаљне регулације за конкретну зону, којим ће бити одвојено јавно од осталог грађевинског земљишта.

Све грађевинске парцеле морају имати директан излаз на јавни пут. У изузетним случајевима могу да га индиректно обезбеде (преко друге парцеле уз право службености пролаза).

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

Овим планом се дефинише положај објекта у односу на регулационе линије и према бочним границама са суседима.

#### **Правила регулације за породичне стамбене објекте**

Минимално растојање између грађевинске и регулационе линије за породични стамбени објекат је 6 м. У зони у којој постоје изграђени породични стамбени објекти растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката (више од 50%). Уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају (на делу где је тако установљена градња и на суседним парцелама), у приземљу не може бити истурених делова објекта у улични - јавни простор, док је на спратним етажама то могуће у ширини 0,30 м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође максимално 0,30 м.

Гараже се могу поставити на регулациону линију уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле износи за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне (западне) оријентације - 0,5m (или уз сагласност суседа на граници)
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне (источне) оријентације - 2,5m,
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта - 3,0m.
- први или последњи објекат у непрекинутом низу - 0,5m

Објекат је могуће лоцирати и на целој ширини парцеле (уз услов одмицања објекта од бочних суседа за ширину од 0,5 м) уз обавезу формирања наткривеног колског пролаза у дно парцеле - \*ајнфорта\*. Минимална ширина пролаза је 3 м а висина 3,5 м.

На парцелама већих ширина могуће је лоцирати објекат и на средини парцеле с тим да се са страна остави колски пролаз од 2,5 м а за пољопривредна домаћинства 4 м.

#### **Правила регулације за вишепородичне стамбене објекте**

Растојање између грађевинске и регулационе линије за вишепородичне стамбене објекте, осим објекта у низу је 3 м. У зони у којој постоје изграђени

вишепородични стамбени објекти растојање између регулационе и грађевинске линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката. За изграђене објекте који су удаљени мање од 3 m немогу се на суседним странама предвидети наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње или нестамбеног објекта не може бити мања од 4 m.

Растојање основног габарита ( без испада ) вишепородичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је 2,5m.

### **Правила регулације за производне и пословне објекте**

У радним зонама, производни објекти ( разне занатске радионице ) и магацини се лоцирају на мин. одстојању од 10 m. од регулационе линије, док је за пословне објекте (административне и продавнице) мин растојање 5 m. Пожељно је да се сви објекти помере у дубину парцеле и на тај начин омогући паркирање сопствених возила.

На привредним комплексима ( у радним зонама ) лоцирање објеката према суседима зависиће од функционалне организације на парцели. Минимално растојање које се мора испоштовати је 1 m од границе са сусредом. Пожељно је да се то растојање повећа и да се успостави зелени заштитни појас, како би се спречио негативан утицај на суседне објекте. Уколико су на суседној парцели објекти лоцирани уз границу парцеле неопходно је испоштовати противпожарне услове тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора бити већи од 4 m, односно од половине вишег објекта.

### **8.2.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Максимални дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености у зонама одређеним планом је:

#### **- у зонама становања:**

##### **а) породично становање**

- чисто становање ( непољопривредно домаћинство ) - минимална површина 360 м<sup>2</sup>, индекс заузетости 0,5; индекс изграђености 1.
- За парцеле са заступљеном пољопривредном производњом ( пољопривредно домаћинство ) - минималне површине парцеле од 1000 м<sup>2</sup>, индекс заузетости 0.3 %, индекс изграђености 0,8.
- За парцеле са заступљеним пословањем ( мешовито домаћинство ) - минималне површине парцеле од 600,0 м<sup>2</sup>, индекс заузетости 0.3 - 0.4 %, индекс изграђености 0,6 – 0,8.

##### **б) вишепородично становање**

- Минималне површине 600 м<sup>2</sup>, индекс заузетости 0.5 % и индекс изграђености 1.6, изизетним случајевима индекси могу бити и већи уколико се изградња врши на простору одређеном као централна зона.

#### **- у радним зонама**

а) радна зона са заступљеним становањем – минималне површине 1000 м<sup>2</sup>, индекс заузетости 0.7 ( у проценат улазе и површине под саобраћајницама ), индекс изграђености 1.6;

##### **б) радна зона**

- На површинама мањим од 3000 м<sup>2</sup>, индекс заузетости 0,5, индекс изграђености 1.5;

- На површинама већим од 3000 м<sup>2</sup>, индекс заузетости 0.3 , индекс изграђености 1.0 ;

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

Могућа спратност стамбених и стамбено – пословних објеката износи П до П +1 +Пк ( приземље + спрат + поткровље ). Стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Могућа је изградња објеката и нестандартне спратности, што подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље (ВП), галерија (гал) и међуспрат (мес).

Приземље стамбеног објекта може се користити за стамбене или пословне просторије (али не више од једне трећине укупне површине објеката), спрат за стамбене просторије, поткровље за стамбене или помоћне просторије, а сутерен за помоћне и изузетно пословне просторије.

Максимална спратност пословних објеката је П+Пк ( приземље + поткровље ) или П+1 ( приземље + спрат ), са сутереном и подрумом или без, у зависности од жеље инвеститора.

Максимална спратност објеката вишепородичног становања је П+3+Пк (приземље + три спрата + поткровље).

Максимална спратност производних и помоћних објеката је П . Висине објеката су различите зависно од намене, функционалности, опреме и слично.

Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна посматрано са уличне стране, чему се прилагођава систем етажа.

Максимална спратност за објекте у зони центра прописане се планом разраде за централну зону или Урбанистичким пројектом урбанистичко – архитектонске разраде.

Висина слемена код стамбених и стамбено- пословних објеката максимално дозвољене спратности износи 12 m од коте терена а код пословних објеката зависиће од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.

Код објеката друштвеног садржаја висина слемена износи максимално 15 m од коте терена.

### **8.2.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА**

Међусобна удаљеност вишепородичних спратних стамбених објеката од других вишепородичних спратних објеката треба да буде најмање 10,0 m, а од приземних 6,0 m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката од других породичних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0 m.

За изграђене стамбене објекте чије је растојање мање од утврђених вредности не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Помоћни објекат могуће је лоцирати у наставку стамбеног објекта уколико се ради о \*чистим\* објектима ( летња кухиња, остава ). Остали помоћни објекти лоцирају се на мин удаљености од 5 m од објекта. Септичка јама се лоцира на растојању од 5 m од сопставених објеката и 10 m од суседних објеката,

Минимално међусобно растојање стамбеног и економских (сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта и др.) објеката износи 15 m, односно удаљење ђубришта и пољских клозета износи 20-25 m.

Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, код растојања између нових објеката, примењују се предходни услови.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и економских објеката не може бити мање од 1,0 m.

### 8.2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред стамбених, стамбено - пословних и пословних објеката на парцелама се зависно од њихове намене граде и други објекти. Ови објекти су у функцији основне намене . То су посебни независни објекти са једним или комбинованим садржајима. Помоћни објекти зависно од своје намене могу се поделити на \*чисте\* и \*прљаве\* и лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени, економски и пословни део.

На грађевинској парцели у оквиру **породичног становања** могу се градити \*чисти\* помоћни објекти у које спадају разне оставе за људску храну, оставе за огрев, летња кухиња, котобања, гараже за путничка возила и слично. Могу да се лоцирају у наставку главног објекта или одвојено, уз границу са бочним суседом ( на растојању 0,5 м ) или попреко у дну парцеле. \*Прљави\* помоћни објекти су објекти за држање стоке властитог домаћинства и они морају бити удаљени мин 1 5 м од стамбеног објекта. Код пољопривредних домаћинстава има већи број објеката који се убрајају у тзв. \*прљаве објекте\* као што су спремишта за сточну храну, и депоновање сточних продуката, простори за смештај пољопривредних машина и сл и углавном се лоцирају у дну парцеле иза објеката за држање стоке. Ђубришта и пољски клозети морају бити удаљени мин 20-25 м.

Септичке јаме морају бити удаљене од властитих објеката мин 5 м а од суседних 10 м.

Положај економских и помоћних објеката утврђиваће се урбанистичким пројектом поштујући услове дате овим планом.

На грађевинским парцелама намењеним изградњи **вишепородичног стамбеног објекта** , морају се обезбедити услови за изградњу помоћних објеката – гаража тако да се испуне услови да  $\frac{1}{2}$  возила (  $\frac{1}{2}$  броја станова ) буде смештена у објекат. Изградња гаража није обавезна уколико се .у самом објекту ( у сутеренском простору или у приземној етажи) обезбеде услови за гаражирање возила.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степана искоришћености грађевинске парцеле.

На грађевинским парцелама у оквиру **радних зона** се поред пословних односно производних објеката могу да граде и пратећи објекти : разне оставе, складишта сировина или готових производа, алата и сл. који заједно са другим објектима представљају једну функционалну целину.

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

Свака парцела мора да има колски приступ на пут, директан или преко друге парцеле према уговору о службености пролаза ( само у изузетним случајевима ). Он се обезбеђује приступним путем, ћупријом (мостифем) или на други начин, зависно од карактеристика улице.

Прикључак на јавни пут се изводи као тврди колски приступ минималне ширине 3 м (\*ајнфорт\* ширине 3.5 м) за чисто стамбене зоне, ширине 4 м за пољопривредна домаћинства а 4 - 6 м .

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место за један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници вишепородичног стамбеног објекта , свих врста изградње, обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то – једно паркинг или гаражно место за један стан, с тим да најмање  $\frac{1}{2}$  возила буде смештена у гаражама.



Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно или изнад габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештена у гаражи.

Уколико се у оквиру стамбеног објекта или парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност везана за сталне контакте са корисницима, потребно је у ширини фронта те парцеле (према посебним условима) или у унутрашњости парцеле, обезбедити одговарајући манипулативни или паркинг простор.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру радне зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 4.0 м, а минимални унутрашњи радијус кривине је 7.0 м. Пешачки приступ је мин ширине 1.5 м. За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор ( за путничко возило минимално 2.5 X 5.0 м а за теретно возило мин. 3.0 X 6.0 м, односно у зависности од величине возила).

## **9. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

За План генералне регулације је предвиђено да се директно примењује као регулациони план у деловима насеља где није дошло до промене регулације улица, у стамбеним зонама у којима се задржава предходна намена или у неком другим зонама где се не планирају значајнији радови, ни изградња објеката који могу да наруше постојећу намену или животну средину.

Локације које су предвиђене за даљу разраду су централна и радна зона. Разрада ових зона предвиђена је плановима детаљне регулације.

## **10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ**

Урбанистички пројекат урбанистичко - архитектонске разраде локације је предвиђен за локације где се задржава постојећа регулација, а где се планирају садржаји који су сложеније намене или специфични објекти који захтевају посебну проверу.

Архитектонски конкурси превиђени су за неке објекте у централној зони који су од значаја за насеље ( објекти управе, културе, здравства, и сл )

## **11. РОКОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ОБАВЕЗНО ПРОПИСАНОМ ЗАБРАНОМ ГРАДЊЕ НОВИХ ОБЈЕКТА И РЕКОНСТРУКЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА ( ИЗГРАДЊА ОБЈЕКТА ИЛИ ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА КОЈИМА СЕ МЕЊА СТАЊЕ У ПРОСТОРУ ) ДО УСВАЈАЊА ПЛАНА**

Рокови за израду планова детаљне регулације су 1 год за план детаљне регулације центра и 2 год. за план детаљне регулације радне зоне, од усвајања овог плана. У овом периду забрањује се градња нових објеката и реконструкције постојећих објеката односно изградња објеката или извођење радова којима се мења стање у простору. Могући су радови само на адаптацији у циљу спречавања рушења или оштећења објекта.

## **12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА**

### **Заштићена подручја**

Према условима Завода за заштиту природе ( бр. 03-4 од 12.03.2009 ) подручје обухвата Плана генералне регулације насеља Огар налази се у заштитној зони СРП \* Обедска бара \* ( Сл. Гласник РС бр. 56/1994 ).

Према постојећој документацији Завода, на простору обухвата плана, и простору предвиђеном за проширење грађевинског реона на налазе се станишта природних реткости.

### **Заштита непокретног културног наслеђа**

Бројна археолошка налазишта говоре да је Доњи Срем био густо насељен још у доба праисторије. На територији села Огар, на месту званом Фртаљи, нађени су остаци из бронзаног доба. Локалитет се налази поред баре Бена. Бројни су трагови из живота из доба Римљана. На локалитету Умка, потес Камените њиве, откривен је римски грађевински материјал. Ту се вероватно налазило веће римско пољопривредно добро. Фрагменти керамике припадају типовима из првог и другог века наше ере. На месту Клен, такође је нађен грађевински материјал. На узвишењу јужне обале баре Трсковача откривени су остаци виле или насеља из другог века наше ере.

У средњем веку нема писаних података о Огару. За време Мађарске власти постојало је село у близини цркве св. Николе. Карловачким миром 1699. године Огар је остао у саставу Турске, а након мира у Пожаревцу 1918. године припадао је Аустрији. На карти Срема из 1730. године забележен је као насеље. Тада је велики део Срема додељен племству, а Огар је припао земунском властелинству грофа Шенборна са још 20 села. По оснивању петроварадинског пука село је ушло у састав војне границе. У попису из 1933. године стоји да село има \* 100 глава јаких и сложних \*. 1736. године у Огару је прописано 74 породичне старешине са 32. ожењена и 8 нежењених синова и браће и 4 удовице са поседом. У то време због разбојника су расељени Витојевци па се 8 породица населило у Огару.

Почетком 18. века постојала је црква од плетера покривена даском. Јадна од најстаријих школа на овом подручју основана је у Огару 1763. године. Крајем 18. века изван број породица се доселио из западних крајева, тако да је почетком 19. века Огар има 112 кућа и око 750 становника. По укидању границе војно село је припало румском срезу, а крајем 19. века саграђен је и пут. По попису из 1905. године село има 183 дома са 1185 житеља од којих 92 Немца. Постојала је православна и комунална школа, а исте године основана је Српска земљорадничка задруга.

У првом светском рату село је паљено после повлачења српске војске од стране Аустријанаца, а у другом светском рату становници Огара масовно су учествовали у борби против окупатора. У селу је 1943. године радила партизанска школа која је прерасла у прву официрску школу на ослобођеној територији.



### Преглед добара по категоријама и врстама

Евидентиране непокретности које уживају претходну заштиту:

#### **A/ Непокретна културна добра**

**а) Објекти грађанске архитектуре – споменици архитектуре**

**1) Зграда шумске секције, Шумска улица бр. 6.**

**Статус-категирија:**

**Споменик културе- непокретно културно добро од значаја.**

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска митровица бр. 25/80 од 25.07.1980. године објекат на катастарским парцелама 485 и 486 је проглашен за споменик културе.

**Границу непосредне близине** овог споменика чине 100м<sup>2</sup> од ивица парцела на којима се налази и које припадају згради, правац исток – запад, север – југ.

#### **б) Објекти народног градитељства**

**1. Кућа Аксентија Стојшића**

Непокретно културно добро од изузетног значаја које се налази на адреси Ул. Шумска ( Мали шор ) број 35.

Објекат је стављен под заштиту Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 114 од 3. 10. 1973. године, којим је заштићен објекат на к.п. 367, 368, 369, 581, Ко.Огар. Одлуком Скупштине Републике Србије бр. 224 од 26.11 1990 . објекат је категорисан као НКД од изузетног значаја ( Сл. Гл. РС бр. 16/90 ).



## Б/ Добра која уживају преходну заштиту

### 1. Објекти народног градитељства

#### Амбар

Добро које ужива преходну заштиту, налази се на адреси у ул. Партизанска ( Велики шор) број 6. Објекат има осликану дворишну фасаду; Евидентиран је наведени објекат са припадајућом парцелом која са суседним парцелама чини његову потенцијалну заштићену околину.

#### Кућа, кућерак , амбари

Добро које ужива предходну заштиту, налази се на адреси улица Партизанска ( Велики Шор ) број 8. Кућа има отворен трем из 1925. године. Настала је под утицајем градске архитектуре. Кућерак је направљен од ћерпича, а у дворишту се још налазе амбар и амбар са настрешницом и декоративним забатом.

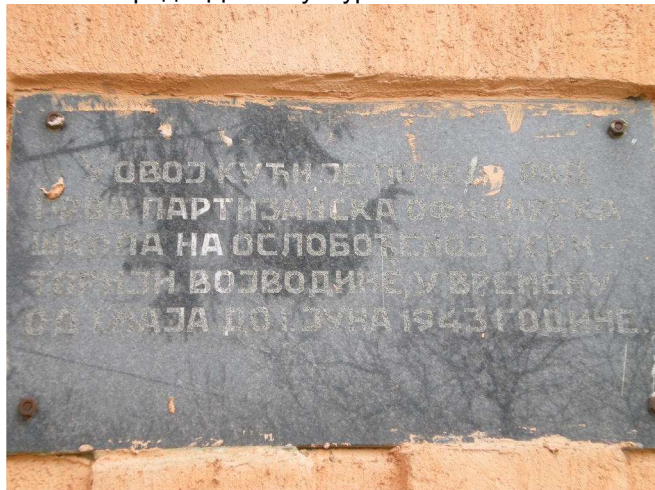
Евидентиран је наведени објекат са припадајућом парцелом која са суседним парцелама чини његову потенцијалну заштићену околину.

### 2. Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

#### а) Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терореа у центру села



#### б) Спомен плоча на згради Дома културе



**в) Спомен плоча** на згради основне школе

**г) Гробница палих бораца** на православном гробљу

### **3. Археолошки локалитети**

#### **а) Локалитет \*Умка\*, потес Камените њиве**

Налази се на источном делу високе греде елипсоидног облика, са чије се стране налази канал \*Прокоп\*, а са јужне стране бара \* Мала бена \*. Локалитет захвата површину око 120 X 100 метара. Архитектонски комплекс од око три грађевине вероватно се ради о вили рустици (villa rustica ).

#### **б) Локалитет \* Клен\***

Налази се око 600 м од периферије села. Ситуиран је на греди, са чије се северне стране налази Вуковића бара, а са јужне стране Крстова бара, док се са западне стране пружа летњи пут. Обе баре су каналисане и на летњем путу су мостићи.

Рекогносцирањем терена констатовани су ретки налази шута, костију и керамике која припада римском добу.

#### **в) Локалитет \*Фртаљи\***

Налази се око 4 км од центра села, односно око 2,5 км од периферије и захвата површину од 200x120 м. Локалитет је ситуиран на високој греди која је уједно и обала баре \*Бена\* . Кроз локалитет пролази летњи пут. Око 200 м источно пролази траса далековода Обреновац – Товарник а 100 м источно од трасе је канал и бетонски мост . Од површинских налаза пронађени су: кућни леп, шкољке, животињске и људске кости, камене алатке гладалоце, и ситнија камена оруђа, као и фрагменти керамике. Материјал припада старчевачкој културној групи. Карактер налазишта : праисторијско насеље, са могућим гробовима.

#### **г) Локалитет \*Велика Трсковача\***

Налази се североисточно од центра села око 4,5 км и захвата површину око 50x40 м. Ситуиран је на јужној обали баре Велике Трсковаче. У ширем смислу овај предео захвата простор у троуглу између Карловчића, Товарника и Огара. Северно око 150 м је Мала Трсковача, а око 400 м источно се налази граница атара према Карловчићу, Прилоком рекогносцирања терена откривени су: ломљена опека, неколико мањих подних опека, правоуглог облика и фрагменти керамике која хронолошки припада I - II веку. Материјал припада римском добу. Карактер налазишта није утврђен.

**Постојеће стање споменичног фонда** рекогносцирано је у припремној фази за реализацију ове студије ( услова ). Може се констатовати да је расположиви фонд објеката у великој мери смањен, а преостали културни споменици су изузетно угрожени услед неодржавања. Стање је алармантно

Најугроженији су објекти из категорије етно архитектуре и ситуација захтева хитне мере и активности, пре свега у дефинисању стратегије заштите, а потом и конкретних радова на рестаурацији, конзервацији, и презентацији ових објеката, од којих поједини као кућа аксентија Стојшића има статус споменика културе од изузетног значаја.

Интервенције које се врше на појединачним објектима су спорадичне, често се изводе без знања територијално надлежне службе заштите, па су као такве углавном и нестручне, што не доприноси очувању и заштити споменичког фонда.

Према условима **Завода за заштиту споменика културе** у циљу заштите непокретног културног наслеђа морају се поштовати следећи услови заштите:

#### **A/ Општи услови заштите**

Општи услови се односе на простор обухваћен просторно-културно-историјским целинама, односно на непокретна културна добра по свим врстама и категоријама, као и на објекте који су обухваћени наведеним целинама. Општи услови су:

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

#### **B/ Посебни услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту**

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

#### **B/ Услови заштите непокретног наслеђа у зони заштићене околине**

Заштићену околину представљају сви објекти у саставу евидентираних просторно-културно-историјских 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.

## **12. ИНЖЕЊЕРСКО – ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ**

### **13.**

Анализом услова за грађење ( носивост, стабилност, погодност за извођење радова) на територији планског обухвата, може се закључити да се ради о релативно повољним условима.

Постоји извесна корелација између геолошког састава и нивоа подземних вода односно нивоа издани и нивоа Саве. Подземне воде су везане за песковите и шљунковите слојеве у које су умешани састојци глине, односно алувијалне наслагае. У зависности од особина стена, њихових хидрогеолошких својстава зависи и хидролошки режим. Наиме геолошки састав од пресудног је значаја за упијање површинских и храњење подземних вода. Заједно са хидрографијом, геолошки састав има значаја и при одређивању намене површина. Сходно томе алувијална и индудациона равна Саве су условно повољна за градњу јер треба извести дренажне радове и обележити пасивна клизишта.

На простору наведеног грађевинског реона треба приступити темељењу објеката према стандарима наведеним за констатовану геолошку основу водећи рачуна о микролокациским геотехничким карактеристикама терена и коефицијенту слегања тла приликом процента засићености матичне стене водом.

## **14. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Постоје многе баријере које у овом тренутку представљају проблем за повећање енергетске ефикасности. Можда и највеће ограничење везано је за цену електричне енергије, изражен диспаритет цене електричне енергије на једној и енергената на другој страни. Док се цена енергената формира на светском тржишту, цена електричне енергије код нас још увек у довољној мери није роба. Најјефтинија је у окружењу и то свакако представља

један од великих проблема, пре свега у недостатку финансијских средстава за обезбеђење редовних ремонта и одржавању у циљу постизања њихових технолошких и оперативних перформанси. У овом тренутку је јефтиније користити електричну енергију за грејање, него прикључити се на даљинске системе, што је неприхватљиво. Огромни су потенцијали за повећање енергетске ефикасности у нашој земљи, свакако и у делу производње, и у делу потрошње енергије, комунална индустријска енергетика, зградарство, саобраћај, у индустрији спровођењем мера енергетске ефикасности могуће је смањити специфичну потрошњу за чак 15 процената.

Предуслов свега је законска регулатива која ће енергетске субјекте обавезивати, али у исто време подстицати да штеде енергију. Управо због тога изменама закона о енергетици које су завршене у Министарству и чекају усвајање на Влади и Скупштини, предвиђено је оснивање фонда за енергетску ефикасност одакле би се финансирани пројекти који управо имају циљ рационално коришћење енергије. Такође један од веома значајних пројеката везан је за прелазак на нови начин плаћања топлотне енергије, не више по квадратном метру, већ према испорученој количини топлоте која би се мерила уређајима калометрима.

Овим планом предлажу се економичне мере за штедњу енергије у постојећим јавним зградама (школама и другим образовним институцијама, обдаништима, јавним управним зградама итд.), укључујући унапређења енергетске ефикасности омотача зграде, инсталација за грејање, унутрашњег осветљења итд, као и унапређење знања и способности и повећање свести крајњег корисника у стамбеном и терцијарном сектору.

Иницијатива „Green House“ омогућава рационалну потрошњу електричне и топлотне енергије, чиме се умањују штетни утицаји на природно окружење. Идеја је да разним активностима покушамо да устоличимо „зелено размишљање“, односно начела разумног коришћења енергије и других ресурса у свим објектима, у свим фазама изградње и експлоатације, од пројектовања и градње, до адаптације и реконструкције објеката.

Иницијатива обухвата три важне области:

- архитектуру,
- електрику (инсталцију и опрему),
- и машинство (системе ХВАЦ).

Циљ је да се проценат емитовања угљен диоксида (Co<sub>2</sub>), као пратећег производа искоришћене електричне и топлотне енергије, у знатној мери редукује применом мера као што су:

- правилно пројектовање,
- употреба савремених материјала са ниским коефицијентом топлотне проводљивости,
- максимално прилагођавање опреме и инсталације захтевима корисника,
- инсталација искључиво опреме са високим енергетским искоришћењем (класе А),
- редовно одржавање опреме и простора.

Истраживања су показала да се употребом штедљиве расвете, сензора покрета у простору на које је повезана расвета, климатизација и вентилација, може уштедети и до 30% електричне енергије годишње.

Када је реч о изградњи куће, не придаје се значај у довољној мери о енергетској ефикасности и квалитету њене градње, тј. потрошњи енергије, како за њено загревање тако и за хлађење. Да би се обезбедио степен енергетске ефикасности мора се посебно обратити пажња најважније енергетске факторе који у великој мери утичу на енергетске вредности које ће максимално осигурати енергетске губитке.

Најважнији фактори:

- Термоизолација спољних зидова
- Термоизолација пода
- Термоизолација највише спратне конструкције (бетонске плоче) или крова
- Прозори и стаклене површине виших изолационих карактеристика
- Штедљиви(нискотемпературни)грејни системи са интелигентним управљањем

Одговорни урбаниста  
дипл.инг. Милка Павловић

