

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА "ЗОНУ ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ"
У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ХРТКОВЦИ**

Рума, фебруар 2011. године

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА "ЗОНУ ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ"
У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ХРТКОВЦИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ
ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл. правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

ОБРАЂИВАЧ:
МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.
СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл. инж. арх.
ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, дипл. инж. арх.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.
КРСТЕ ДИМОВСКИ, инж. геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.

Рума, фебруар 2011. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА "ЗОНУ ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ" У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ХРТКОВЦИ САДРЖИ :**

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД	
1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ КОНЦЕПТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА "ЗОНУ ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ" У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ХРТКОВЦИ..... 5
2.	ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА..... 5
2.1 СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА..... 6	
3.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ..... 6
4.	НАМЕНА ЗЕМЉИШТА..... 7
5.	РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ..... 7
6.	НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА..... 7
7.	ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ 8
8.	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА..... 9
9.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА..... 10
1 <i>ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ</i>	
2 <i>ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА</i>	
3 <i>КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</i>	
4 <i>САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</i>	
5 <i>ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ</i>	

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

1.1	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ 11
1.2	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ 12
1.3	ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ 13
1.4	СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ 13
1.5	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ 15
1.6	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ 18
1.7	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ 19

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

2.1 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИСНКЕ ПАРЦЕЛЕ	19
2.2 ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	19
2.3 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	20
2.4 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА	20
2.5 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	20
2.6 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА	21
2.7 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	21
2.8 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	22
2.9 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ	22
2.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	22
2.11 АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ	22
2.12 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА	25
2.13 ПРАВИЛА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА	25
2.14 УСЛОВИ И ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	26
2.15 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	26
3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА	27
4. САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ	28

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ**
- 2 КАТАСТРАСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН**
- 3 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**
- 4 КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 5 САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 6 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 7 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ ПЛАНИРАНИХ УЛИЦА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА "ЗОНУ ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ" У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ХРТКОВЦИ**

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

УВОД:

Планом детаљне регулације за "Зону пословање са становањем" у Хртковцима, обухваћен је простор у западном делу насеља који представља грађевинско земљиште. Овим планом, а на основу смерница из Плана генералне регулације насеља Хртковци, се утврђује намена простора, регулација саобраћајница и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, као и одређивање површина за јавне намене. Планом се утврђују правила и услова уређења и грађења, парцелације и инфраструктурног опремања којим се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА "ЗОНУ ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ" У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ХРТКОВЦИ

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (Сл.гласник РС ,бр.72/09, 81/09)
- 2.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА (Сл.гласник РС ,бр.31/10, 69/10)
- 3.) ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ (Сл.лист општина Срема, бр.33/09);
- 4.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА "ЗОНУ ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ" У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ХРТКОВЦИ (Сл. лист општина Срема бр. 20/10)

2.) ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око $P =$ око 3,79ха.

Граница обухвата ПЛАНА има следећи ток :

Почетна тачка 1 налази се у северозападном темену к.п. бр.1035/1. Од тачке 1 граница води ка северу и то источном границом к.п. бр. 1168/1 до тачке 2 у јужном темену к.п.1168/2 где се ломи и наставља у правцу запада пратећи јужне међе к.п.1168/2 - к.п.1168/8 до тачке 3 у западном темену к.п.1168/8.

Од тачке 3 граница прати западну међу к.п.1168/8 до тачке 4 у северном темену к.п.1168/8. У тачки 4 граница се нагло ломи ка истоку пратећи северне међе к.п.1168/8 - к.п.1168/2 до тачке 5 у северном темену к.п.1168/2.

Од тачке 5 граница води ка северу источном границом к.п. бр. 1168/1 до тачке бр.6 на тремеђи канала к.п.2229, к.п.1168/1 и к.п.1167/1. Од тачке 6 граница води јужном ивицом канала Врањ к.п. бр. 2229 до тачке бр.7 на тремеђи к.п.2229, к.п.1331 и к.п.2200.

Од тачке 7 граница прати западну међу пута к.п.2200 до тачке 8 на тремеђи к.п.2200, к.п.1241 и к.п.1238.

Од тачке 8 граница сече пут к.п.2200 до тачке 9 у северном темену к.п.1225.

Од тачке 9 граница прати јужну међу к.п.1168/1 до тачке 1 описа границе.

2.1. СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА "ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА СТАНОВАЊЕМ" У ХРТКОВЦИМА :

1168/1, 1168/9 и део парцеле 2200 (улица).

Парцеле у обухвату плана су приватна и државна својина.

3.) ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Подручје обухваћено планом представља неизграђено грађевинско земљиште. Просторна организација планског подручја је израђена на основу смерница из Плана генералне регулације насеља Хртковци, анализе свих елемената постојећег стања, прикупљених података од надлежних предузећа која газдују инфраструктуром као и на основу могућности и потенцијала простора у односу на новонастале трендове и потребе. Постојећа саобраћајна мрежа као и новонастале потребе за рационалнијом просторном организацијом су диктирале ново блоковско решење. На тај начин је простор у планском подручју формиран у 3 целине, односно 3 блока и то:

БЛОК 1 - ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ

Концептом се дефинише блок за формирање пословних и пословно-стамбених, производних и прерађивачких комплекса, за изградњу наменских и функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђених и опремљених у складу са важећим законима из других области примењивих за конкретну намену, а нарочито законима који штите човека и његову околину, такође опремљених интерним саобраћајницама, одговарајућом инфраструктуром, уређених партерним површинама прилагођених потребама лица која се крећу уз помоћ техничких помагала, те оплемењених хортикултурним елементима.

Делатности у новоформираним комплексима биле би следеће: пословање (услугне делатности) и изузетно производња, прерада, складиштење сировина и готових производа за које је обавезна израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.

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

БЛОК 2 - ЈАВНИ ПАРКИНГ ПРОСТОР

Јавни паркинг простор је намењен за паркирање путничких и теретних возила. Корисници "Зоне пословања са становањем" могу користити овај паркинг за сопствене потребе уз сагласност Месне заједнице Хртковци и ЈП за грађ.земљиште и путеве Рума.

БЛОК 3 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

У североисточном делу планског подручја предвиђено је формирање зоне заштитног зеленила укупне ширине 10м .

У овој зони, дуж обале канала Врањ, у појасу ширине 5,0м не могу се садити вишегодишњи засади, како се не би ометао континуитет саобраћаја тешке грађевинске механизације која ради на одржавању водних објеката.

4.) НАМЕНА ПОВРШИНА

Земљиште обухваћено Планом има следећу намену:

1. **ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ** (блок који ће се задржавати као јединствена површина или ће се у њему вршити парцелација према стварним захтевима -(потребама конкретних инвеститора))
2. **ГАБАРИТИ УЛИЦА**
3. **ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО** (као појас заштите уз мелиоративни канал у северном делу зоне)
4. **ЈАВНИ ПАРКИНГ ПРОСТОР**

ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ** ...а чине га улични габарити, са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, коридори за смештај инфраструктуре, јавно зеленило као појас уз мелиоративни канал Врањ у северном делу зоне и јавни паркинг простор..

5.) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

У простору обухвата Плана детаљне регулације за “Зону пословања са становањем” у Хртковцима формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, које су Планом разграничене од осталог грађевинског земљишта у планском подручју. Ове површине сачињавају улични коридори и канали, јавни паркинг простор и јавно заштитно зеленило уз канал Врањ. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина (власништво Општине Рума).

Од парцеле 1168/9 и делова парцела 1168/1 и 2200 образоваће се парцеле за површине за јавне намене, према графичком приказу “Саобраћај, нивелација и регулација површина за јавне намене”.

Планиране регулационе линије су дате у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким прилозима.

Грађевинске линије постављене су на растојању од мин 3м за пословно-стамбене објекте, а за пословне и објекте производње и прераде на растојању од мин 6м у односу на регулациону линију. Планиране грађевинске линије су дате у односу на регулационе линије, такође у графичком прилогу “Саобраћај, нивелација и регулација површина за јавне намене”.

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:

-целе парцеле: 1168/9

-делови парцела: 1168/1 и 2200

6.) НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има благ пад од југа ка северу, са висинским котама од 80.77мнв на северу до 77.10 на југу. Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих и планираних нивелета, јер је подручје обухваћено Планом већим делом неизграђено и мрежа саобраћајница није у

потпуности изграђена. Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање.

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

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу

“Саобраћај, нивелација и регулација површина за јавне намене”.

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

ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА :

Саобраћајно решење простора у обухвату плана засновано је, генерално, на подржавању постојеће шеме улица.

Ширина уличних коридора је 15,0м са коловозом у осовини (ширине 6,0м) и тротоарима уз регулационе линије (ш=1,5м). Путна канализација је типа отворених путних јаркова (осим у блоку јавног паркинг простора, где је планирано зацељивање атмосферских канала). Преостали простор у путном коридору предвиђен је за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре и дрвореда.

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

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

ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

Водовод

Водоснабдевање зоне пословања са становањем се може остварити прикључењем на насељску водоводну мрежу, и то изградњом новог цевовода. Водоводна мрежа се разводи по улицама зоне пословања са становањем и то једнострано, или обострано, а према потребама потрошача.

Фекална канализација

Фекална канализација са системом за пречишћавање отпадне воде није још изведена, али је планирана и у току је њено извођење.

Предвиђен је сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода, посебно за санитарно-фекалне и посебно за зауљене атмосферске воде.

За технолошке отпадне воде, уколико је потребно, треба предвидети одговарајући предтретман да би квалитет ових вода задовољио санитарно-техничке услове за испуштање отпадних вода у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да не ремети рад пречистача.

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

Атмосферска канализација

Одвођење кишних вода биће решено отвореним путним каналима који су планирани новим путним профилима (осим у блоку јавног паркинг простора, где је планирано зацељивање атмосферских канала).

Атмосферске воде, са кровних и незагађених бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара IIб класи воде, могу се без пречишћавања, испуштати у путни јарак, околни терен или у мелиорациони канал, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Атмосферске воде са зауљених површина као и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, уз претходно прибављене услове надлежног комуналног предузећа, а потом одвести на УПОВ насеља.

До изградње јавне канализације, за атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (манипулативне површине, паркинзи и др.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Електроенергетика

Планирано подручје ће се снабдети електричном енергијом преко нове МБТС, која ће се повезати са постојећом мрежом преко кабла 20 КВ. Кабл се повлачи са постојећег стуба мешовитог вода, а према графичком прилогу. Од МБТС до планираних потрошача веза ће се изводити подземним НН каблом.

За расвету подручја обухваћеног планом потребно је изградити независну мрежу са стубовима јавне расвете.

Гасовод

У простору обухваћеном Планом детаљне регулације "Зона пословања са становањем" тренутно нема инсталација гасоводне мреже.

Могуће је прикључење на постојећу гасоводну мрежу која се налази у некој од ободних улица.

Телекомуникације

Телекомуникационе везе се остварују повезивањем на постојећу инфраструктуру, а према потребама инвеститора. За повезивање су на располагању резервна места број 41 и 47. У уличном коридору резервисан је простор за полагање ТТ каблова.

8.) ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Укупна површина планског подручја је око 3,79ха. Простор у границама планског подручја према Плану генералне регулације насеља Хртковци намењен је за пословање са становањем, јавни паркинг и делом за заштитно зеленило уз канал Врањ. Простор није у потпуности инфраструктурно опремљен.

Према ажурираној катастарској топографској подлози и прибављеним условима и сагласностима надлежних предузећа извршена је оцена постојећег стања и процена равојних могућности.

Концептом су дефинисани елементи за уређење простора и рационално привођење планираној намени. Планско подручје је подељено на 3 (три) урбанистичке целине-блокове са следећим преовлађујућим наменама: пословање са становањем, јавни паркинг простор и заштитно зеленило.

Концептом су прописани показатељи за изградњу мрежа нове инфраструктуре.

Саобраћајним решењем у планском подручју планира се задржавање постојеће саобраћајне мреже осим у делу планираног продужетка улице Милоша Црњанског. Планом генералне регулације Хртковаца планирани продужетак улице Милоша Црњанског је делио зону пословања са становањем на 2 блока, али се ради рационалнијег искоришћења простора Концептом предвиђа његово укидање.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА:

- 1** ***ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ***
- 2** ***КАТАСТРАСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН***
- 3** ***ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА***
- 4** ***КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ***
- 5** ***САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ***
- 6** ***ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ***

ПЛАНСКИ ДЕО

1.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА:

1.1) КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

- **Концепција уређења простора**

Овим правилима дефинишу се услови на основу којих ће се вршити парцелација, уређење и изградња, заштита животне средине, тј. сви они услови потребни за реализацију у блоковима обухваћеним ПДР-ом.

Простор обухваћен границом ПДР-а представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају две врсте земљишта и тог:

а) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Сачињавају га коридори планираних саобраћајница, јавно заштитно зеленило уз канал Врањ и јавни паркинг простор. Коридори су регулисани регулационим линијама. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина (власништво Општине Рума).

б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Сачињавају га све остале површине које нису под саобраћајницама, тј. површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења површина за јавне намене од осталог грађевинског земљишта), тј. површина блока пословања са становањем. За ово земљиште се врши даља израда Пројекта парцелације и препарцелације.

- **Типологија карактеристичних грађевинских зона**

Основна подела зона са блоковима за изградњу и уређење врши се на 3 (три) блока и то:

- Блок бр.1 - има намену пословање са становањем
- Блок бр.2 - јавни паркинг простор
- Блок бр.3 - јавно заштитно зеленило уз канал Врањ

Табела: Блокови - површина и намена земљишта

		Намена површина	Укупна површина (ha)
1.	БЛОК 1	Пословање са становањем	2.15
2.	БЛОК 2	Јавни паркинг простор	0.20
3.	БЛОК 3	Заштитно зеленило	0.13

1.2)ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације (ПДР-е) регулишу се првенствено правила обавезне поделе земљишта на површине за јавне намене и остало грађевинско земљиште. Правила ће се реализовати израдом Пројекта парцелације / препарцелације за коридоре улица од целих или делова постојећих катастарских парцела према графичком прилогу.

Преостало земљиште остаје за блокове које чине целе или делови катастарских парцела, тј. остало грађевинско земљиште.

Блок пословања са становањем се може користити за изградњу према планираним наменама и то као јединствена површина или је могућа даља препарцелација у оквиру блока према стварним потребама инвеститора.

1. Парцеле пословања са становањем:
површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће:
 - за услужне делатности : $\min \text{ ш}=20\text{m} / \min P=1000\text{m}^2$
 - за производњу и прераду: $\min \text{ ш}=25\text{m} / \min P=1500\text{m}^2$
2. Парцеле за габарите улица имају ширину попречног профила:
 - $\min \text{ ш}=15\text{m}$
3. Парцела за јавно заштитно зеленило уз канал Врањ има ширину:
 - $\text{ ш}=10\text{m}$
4. Парцела јавног паркинг простора

Парцелација је у блоку пословања са становањем планирана у складу са правилима парцелације одређеним планом вишег реда.

Напомена:

У блоку бр.2 планира се одвајање парцеле величине 10m x 10m за постављање планиране трафостанице.

Правила уређења грађевинске парцеле

Дефинишу се основне смернице уређења на појединачној локацији и то:

- На једној грађевинској парцели могућа је изградња главног објекта (пословно-стамбени, пословни, производни, прерађивачки, складишни и сл.) према ком је одређена намена локације и пратећи објекти у функцији главног (један или више).
- Свака парцела мора имати директан приступ на јавни пут.
- Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена, а све према потребама будућих садржаја (обавезна струја, вода, фекална канализација тј.септичка јама до изградње фекалне канализације).
- Облик новоформиране парцеле треба да буде правилна геометријска форма, што приближније правоугаонику, како би било могуће што рационалније коришћење и организовање простора парцеле.
- У оквиру сваке дефинисане грађевинске парцеле (будуће к.п.) сви садржаји морају бити организовани на властитој локацији: приступ, главни објекат, пратећи садржаји...
- Грађевински објекти граде се на дефинисаним грађевинским линијама
- У зонама између грађевинске и регулационе линије могу да се појаве саобраћајне површине, паркинзи за сопствене потребе и обавезно зеленило
- Све неангажоване површине (слободне површине које нису заузеле објектима и саобраћајем) озеленити према жељи инвеститора (затрављене површине, засади ниског и високог растинја...)
- Код парцела које су намењене пословању простор према суседима обавезно озеленити (заштитни зелени појас), нарочито ако је суседна парцела становање.

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

Списак парцела површина за јавне намене у обухвату Плана:

-целе катастарске парцеле:
1168/1 и 1168/9

-делови катастарске парцеле:
2200

На простору обухвата Плана јавне површине чине улични коридори, јавно заштитно зеленило уз канала Врањ (блок бр.3), јавни паркинг простор (блок бр.2) као и простор намењен за трафостаницу.

1.4) СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Стратешка процена утицаја на животну средину је урађена за потребе израде Плана детаљне регулације за зону пословања са становањем у западном делу Хртковаца. За сваки појединачни будући пројекат у оквиру ове зоне за који надлежни орган утврди да је то потребно, мора се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр.135/04, 36/09) и подзаконским актима Уредба о утврђивању листе пројеката (Сл. Гласник РС бр. 114/08) израдити **Студија о процени утицаја на животну средину** и прописати одговарајуће мере заштите.

Стратешка процена утицаја плана никако не може бити замена за Студије о процени утицаја. Контекст и садржај процеса доношења одлука о плановима у много чему је различит од доношења одлука о реализацији појединачних пројеката. Због тога се не може сматрати да је Стратешка процена утицаја директна трансформација процедуре и поступка за процену утицаја пројеката, за ниво планова.

Током израде стратешке процене предметног плана на животну средину, која је текла паралелно са израдом плана, разматрана су питања везана за заштиту животне средине и услови под којима се планиране активности могу реализовати у областима за које постоји могућност да буду изложене значајном утицају.

Мере заштите животне средине дефинисане су у контексту заштите основних чинилаца животне средине (воде, ваздуха, и земљишта), што је у фази стратешке процене утицало на избор релевантних показатеља (индикатора).

- Да би се очувао квалитет животне средине у фази будуће изградње и експлоатације предметних објеката, потребно је усагласити решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађења са савим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода
- Предвиђено је зеленило као појас заштите уз мелиоративни канала Врањ
- Дозвољена емисија из будућих постројења у оквиру зоне пословања са становањем ограничава се на вредност емисије, с тим што ГВЕ у случају да постоји више извора у оквиру зоне пословања са становањем, због кумулативног дејства, посматрају се као један извор
- Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа
- Планом су предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину која се односе на заштиту земљишта, воде, ваздуха, вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења
- На основу резултата извршене стратешке процене на животну средину, уколико се буду спроводиле прописане мере заштите и праћења стања одабраних индикатора

стања животне средине, обезбедиће се не само заштита животне средине него и унапређење постојећег стања животне средине

Да би се негативни утицаји смањили на најмању могућу меру морају се континуирано предузимати одређене мере заштите. Она ће се остваривати кроз:

- Заштиту ваздуха
- Заштиту подземних вода
- Заштиту површинских вода
- Заштиту од поплава
- Заштиту тла
- Ветробрану заштиту
- Заштиту пољопривредног земљишта
- Заштиту од трусних померања тла

Одређене делатности и мере предвиђене планом, које су умерене на **заштиту вадуха од загађења** су:

- Реконструкција и модернизација саобраћајне мреже
- Адекватно одлагање комуналног отпада
- Формирањем радних комплекса у оквиру зоне пословања са становањем превасходно бирајући локације повољне у односу на ружу ветрова
- Формирањем свих категорија зеленила и заштитног зеленила дуж саобраћајница, око комуналних објеката, радних комплекса и на сеградираним површинама

Одређене делатности и мере предвиђене планом, које су умерене на **заштиту воде од загађења** су:

- Изградња канализационе мреже и постројења за пречишћавање отпадних вода
- Спровођење неопходне заштите површинских токова контролисањем квалитета испуштених отпадних вода у реципијент
- Изградњом атмосферске канализације
- Спречавање неконтролисаног црпљења воде из подземља што ће се повољно одразити на режим подземних вода

Заштиту земљишта од загађења могуће је смањити и свести на минимум уз:

- Организовано сакупљање, селекцију и изношење смећа на уређено сметлиште, како би се спречило неконтролисано разношење чврстог отпада
- Контролисана употреба соли, ризле и сл. у току зимских месеци дуж саобраћајница јер њихова прекомерна употреба изазива деградацију земље и вода као природних ресурса а има и негативан утицај и на биљни свет
- Праћење и мерење нивоа загађења земљишта тешким металима који настају као продукт неправилног одлагања отпада
- Поштовање прописаних агротехничких мера у пољопривреди кроз правилну примену хемијских средстава за заштиту биља и вештачких ђубрива
- Прописно извођење земљаних радова на изградњи инфраструктуре да се битно не наруши слојевита структура земљишта

Мере предвиђене планом које су усмерене на **заштиту природе** су:

- Унапређење комуналне опремљености зоне пословања са становањем адекватним водоснабдевањем, посебно водом за пиће
- Изградња канализационе мреже за одвођење отпадних вода
- Изградња постројења за примарно пречишћавање отпадних вода

При изградњи индустријских објеката који загађују животну средину неопходно је дефинисати мере заштите и услове за функционисање предвиђених објеката, без негативних утицаја на околину.

Мерама заштите чинилаца животне средине ће се обезбедити:

- Непосредна контрола спровођења прописаних мера заштите животне средине
- Израда планова заштите у случају хаварија, акцидената и других удеса

- Праћење утицаја вршења разних делатности на режим вода и на животну средину
- Давање предлога за предузимање мера заштите и унапређивања животне средине и режима вода.

Према свему наведеном, закључак Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за зону пословања са становањем у западном делу насељеног места Хртковци је да је план предвидео све потребне мере како би планиране активности имале што мањи негативни утицај на квалитет животне средине, што је у функцији циљева одрживог развоја на предметном простору.

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

Правила и услови за уређење површина за јавну употребу су:

- Пешачке стазе се планирају уз регулациону линију, паралелно са коловозом
- У јавном простору, у ширини фронта парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање возила посетилаца односно странака, ако услови локације то дозвољавају
- На простору јавног паркинга право паркирања ће бити опште, према расположивом броју паркинг места, изузетно са могућношћу резервације за потребе и на начин како то општина утврди
- У блоку бр.3 (блок заштитног зеленила) у појасу ширине најмање 5,0м дуж обале канала Врањ не могу се садити вишегодишњи засади како се не би ометао континуитет саобраћаја тешке грађевинске механизације која ради на одржавању водних објеката
- Пословни комплекси и локације морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила
- У блоку бр.2 (јавног паркинг простора) слободне површине, које нису намењене паркирању, је потребно уредити као зелене (затрављене) површине

Услови прикључења и опремања простора инфраструктуром:

Реализација простора обухваћеног ПДР-е требало би да се одвија по блоковима, извођењем планираних уличних коридора са неопходном инфраструктуром, што би омогућило реализацију на појединачним локацијама на један организован начин.

Правила и услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

- Новопланиране улице представљају јавно земљиште и надовезују се на постојећу шему улица. Ширине планираних улица износе 15 - 23м.
- У уличном делу неопходно је ефикасно решити одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина и пешачких комуникација проширењем или изградњом дела нове отворене атмосферске канализације.
- Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези с несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инавалидних лица (Сл.гласник РС, бр.18/97) приликом пројектовања објеката јавне намене, саобраћајних и пешачких површина
- Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима Јавног предузећа за грађевинско земљиште и путеве. Минимална ширина прикључка за парцеле зоне пословања са становањем је ш=3,0м. Све радијусе на местима прикључења извести према нормативима за средње тежак теретни саобраћај.

- За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канал и прибавити сагласност надлежног органа.
- Паркирање за сопствене потребе обезбедити на парцели (комплексу). Паркирање за потребе пословања могуће у јавном простору.

Правила и услови прикључења на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта се врши подземно из планиране трафостанице или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене трафостанице.

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

- високонапонску, нисконапонску и мрежу јавне расвете градити подземно , а каблове полагати у зеленом појасу између пута и тротоара;
- укрштање електричног вода са путем извршити подземно, кроз заштитну цев , под углом од 90° , 1м испод дна одводног канала ;
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта;
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев са углом укрштања 90° ;
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10KV , односно 1м за више напоне од 10 KV ;угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м;
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м ;
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м;
- Јавну расвету изградити светиљкама са натријумовим високопритисним сијалицама снаге 150W(250W), живиним високопритисним сијалицама снаге 250W (400W) или одговарајућим металхалогеним изворима. Светиљке се монтирају на прописно уземљене металне канделаберске стубове висине 8.0-10.0м, директно или на носачима са отклоном од 1.0м. Канделаберски стубови се постављају на растојању минимално 0,75 м од ивице коловоза. У графичком прилогу елабората, предложена је диспозиција светиљки на попречном профилу улице. Главним пројектима треба одредити број , а могуће је кориговати и положај светиљки у складу са резултатом фотометријског прорачуна. Потребно је остварити осветљеај од минимално Б1 (А2). Препоручује се уградња система за редукцију осветљења у касним ноћним сатима. Напајање јавне расвете планирано је подземним ел.ен.кабловима јавне расвете (0.4кV) са поља јавне расвете у и будућим трафостаницама 20/0.4кV.
- У графичком прилогу елабората, опредељени су коридори за изградњу подземних ел.ен. кабловских водова. Ел.ен. каблови 20кV и 0.4кV се постављају на дно земљаног рова дубине 0.8м (испод пројектованих кота зелених површина). Изнад каблова се постављају пластични штитници и траке за упозорење.У заједничком кабловском рову, чисто ("светло") растојање од високонапонског кабла 20кV мора бити 0.2м, а између нисконапонских каблова 0.7м.
- Трафостанице градити као зидане стубне или монтажнобетонске . Трафостанице се могу градити на за то формираним парцелама, на парцелама радног комплекса , на парцели за јавне намене ,а њихова минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

Правила и услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Телекомуникациона мрежа се изводи као наставак постојеће телекомуникационе мреже. Телекомуникационе каблове треба подземно положити при чему се за развођење се

користе слободностојећим ормари, које треба лоцирати у зеленом појасу, поред трасе телекомуникационе мреже.

Правила и услови прикључења на водоводну мрежу

Где је могуће прикључење будућих корисника ће се извршити на постојећи цевовод, у супротном прикључивање будућих корисника извршити на најближи продужетак водоводне мреже, а у свему према условима надлежног предузећа.

Снабдевање индивидуалних (неиндустријских објеката) водом је могуће из бунара прве водоносне издани, под условом да се не погорша режим ових вода у широј околини.

Правила и услови прикључења на мрежу фекалне канализације

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

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

За технолошке отпадне воде, уколико је потребно, треба предвидети одговарајући предтретман да би квалитет ових вода задовољио санитарно-техничке услове за испуштање отпадних вода у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да не ремети рад пречистача.

Правила и услови прикључења на гасну мрежу

Гасоводна мрежа се изводи као продужетак постојеће гасоводне мреже и полаже се у зеленом појасу, између тротоара и пута.

Правила и услови за уређење слободних и зелених површина

Озелењавање простора у обухвату плана треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине саобраћајница, дрвореди ће бити једностарни или двостарни.

Нижа вегетација (шибње, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке.

Паркинг простор требало би покрити крошњама листопадног дрвећа. За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрвеоредне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде 8-10м, у зависности од врсте дрвећа. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту.

Простор намењен пословању треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу према околним наменама тј. становању, и то у виду зеленог заштитног појаса. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама.

Услови за депоновање отпада

Депоновање отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (сопственом комплексу) или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном (пословно-стамбеном) објекту. Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

За ограђивање парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,

- на угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом висине до 0,90м од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90м,
- простор на парцели, посебно оној где је дозвољена нека друга делатност (прерађивање, производња), може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда,
- ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др., без подзида или са подзидом висине до 1,00 м, као и жива ограда,
- висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00 м, према улици начелно уједначена с околним оградама, оптимално до 1,60 м, а максимално до 2,00 м.

1.6) МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

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

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

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

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

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

1.7) СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Спровођење плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације, за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцела за саобраћајнице, парцеле за јавни паркинг, парцеле за појас заштитног зеленила, парцеле за трафостаницу и сл.
- Локацијском дозволом за пројектовање и изградњу објеката инфраструктуре и објеката планиране намене. Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

2.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА :

.....

2.1) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцеле које се налазе у простору обухвата ПДР-е су приватног и државног власништва.

Основна подела по врсти земљишта је на: 1) површине за јавне намене и 2) "остало" грађевинско земљиште.

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

- а) Формирање грађевинских парцела за коридоре планираних улица (јавне површине)
- б) Формирање грађевинских парцела за изградњу објеката планираних намена

Приликом израде Пројекта парцелације и препарцелације морају се примењивати правила овог ПДР-е.

2.2) ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛА:

- 1) У зони пословања са становањем могу бити следеће:
 - Парцеле за услужне делатности
 - Парцеле за производне и прерађивачке делатности
- 2) За потребе саобраћаја и инфраструктурних система

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ:

- 1) Парцеле намењене за услужне делатности морају имати следеће параметре:
 - излаз на јавни пут (улицу)
 - min ширина уличног фронта $w=20m$ / min површина парцеле $P=1000m^2$, индекс заузетости $i_n=50\%$; индекс изграђености $i_z=1,5$

- 2) Парцеле за производњу и прераду морају имати следеће параметре:
- излаз на јавни пут (улицу)
 - min ширина уличног фронта $w=25m$ / min површина парцеле $P=1500m^2$, индекс заузетости $i_n=50\%$; индекс изграђености $i_z=1,5$
 - за парцеле веће од $3000 m^2$ важе следећи параметри: индекс заузетости $i_n=35\%$; индекс изграђености $i_z=1,2$

Предложена парцелација дата је у графичком прилогу "План парцелације", а може бити и другачија, уз поштовање прописаних параметара.

2.3) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

У зони пословања са становањем могу се градити:

- **Пословно-стамбени објекат** (главни објекат је пословни/стамбени, а помоћни (пратећи) објекти су у функцији главног објекта)
- **Пословни објекат** (помоћни објекти су у функцији главног)
- **Производни, прерађивачки објекти и складишта** (помоћни објекти су у функцији главног) који ни на који начин не смеју да угрожавају човекову околину и за које је обавезна израда Студије о процени објекта на животну средину
- **Помоћни (пратећи) објекти и објекти за потребе инфраструктуре**

2.4) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у блоку са одређеном наменом није могућа изградња објекта друге, непланиране намене, димензија и спратности.

На парцелама мањих површина и мањих уличних фронтова није могућа изградња објекта производње и прераде (min ширина уличног фронта за производне и прерађивачке делатности је $w=25m$ и min површина парцеле $P=1500m^2$)

Није могућа изградња објекта који у било ком погледу представљају опасност по човекову околину.

2.5) ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Положај објекта на парцели биће одређен грађевинским линијама које су дефинисане са свих страна, тј. у односу на регулациону линију као и у односу на бочне суседе. Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима (индекс заузетости, индекс изграђености), потребним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

Успостављају се грађевинске линије (Г.Л.):

- ПРЕДЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ПРЕМА СУСЕДИМА (ЗАДЊА И БОЧНЕ Г.Л.)

Правила која важе за блок пословања са становањем:

-Предња грађевинска линија, за пословно-стамбене објекте, утврђена је на мин.3.0м, а max. 6,0м од регулационе линије.

-За искључиво пословне објекте предња грађевинска линија се утврђује на 6,0м од регулационе, изузетно и на неку другу удаљеност(не ближе од 6,0м) уколико то

захтевају специфични услови објекта или парцеле. Бочне грађевинске линије (за пословно-стамбене и пословне обј.) се утврђују на 1.0м од ближег суседа и мин 3.0м од даљег суседа (ради обезбеђивања колског пролаза у дно парцеле). Задња грађевинска линија је удаљена 1м од границе са суседом.

-За објекте производне и прерађивачке делатности предња грађевинска линија се утврђује на 6,0м од регулационе изузетно и на неку другу удаљеност(не ближе од 6,0м) уколико то захтевају специфични услови објекта или парцеле. Бочне грађевинске линије се утврђују на 4.0м од ближег суседа и мин 4.0м од даљег суседа (ради обезбеђеног колског пролаза у дно парцеле). Задња грађевинска линија је удаљена 1м од границе са суседом.

-Пратећи (помоћни) се постављају уз главни објекат или самостално у дубини парцеле. Уколико објекат није лоциран у дну парцеле поред објекта или кроз сам објекат се мора обезбедити колски пролаз у дно парцеле, у ширини од мин 3,0м.

-Грађевинска линија према парцелама зоне становања је 10,0м удаљена од границе са суседом (графички прилог бр.5 - Саобраћај, нивелација и регулација површина јавне намене). У овом простору обавезно је организовати појас заштитног зеленила (високог растиња).

2.6)НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА

Најближе растојање објекта је: 3,0м за пословно-стамбене, 4,0м за пословне и 1,0м за помоћне објекте лоциране у дну парцеле. Пратећи (помоћни) објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0м.

Код производних и прерађивачких комплекса међусобна удаљеност објекта зависиће од величине и облика парцеле, функционалне организације и технолошке повезаности објекта, а мора да задовољи (прописано) рушење (случајно или намерно) објекта, као прописе о успостављању противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже заависно од намене објекта.

2.7)НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За парцеле намењене за услужне делатности морају имати следеће параметре:

- индекс заузетости $i_n=50\%$;
- индекс изграђености $i_s=1,5$

За парцеле намењене производњи и преради морају имати следеће параметре:

- парцеле површине до 3000 m²
 - индекс заузетости $i_n=50\%$;
 - индекс изграђености $i_s=1,5$
- парцеле површине веће од 3000 m²
 - индекс заузетости $i_n=35\%$;
 - индекс изграђености $i_s=1,2$

2.8) НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА

- мах спратност за пословно-стамбене објекте је П+2+Пк (са или без подрума или сутерена)
- мах спратност за пословне објекте (управне, административне зграде) је П+2+Пк (са или без подрума или сутерена)
- мах спратност за производне, прерађивачке и складишне објекте је П+О (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша), изузетно П+1 уколико то технологија захтева
- мах спратност за помоћне објекте је П+0

2.9) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

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

Приступ на јавни пут за парцеле које садрже пословно-стамбене или пословне (услугне) објекте је мин 3,0м, док је повезивање на јавни пут за комплексе производње и прераде мин ширина ш=6,0м (уколико се приступ користи као јединствен улаз-излаз тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5м).

Предња ограда производног комплекса може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван оградe, односно производног комплекса, али на простору властите парцеле.

На слободним површинама, где се планирају комплекси производње и прераде формираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.30-2.50м, а дужина 4.60-5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6.0 x 2.5м

2.10) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

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

Уколико се објекти наслањају, морају се подузети све потребне мере и поштовати законски прописи за заштиту целокупног постојећег објекта.

Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката.

2.11) АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Сви објекти у блоковима обухваћеним ПДР-е морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа примерено времену у ком живимо и савременом начину живота (становања, рада, ...). У простору ПДР-е могуће је градити следеће врсте објеката и то:

- пословно-стамбени објекти
- пословни објекти (услугни објекти)
- производни, прерађивачки и складишни
- пратећи (помоћни) објекти

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

Фундирање вршити у здрав терен.

За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МКС скале.

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

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

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

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

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

Пратећи (помоћни) објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни, у функцији становања или пословања.

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

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

Пословно-стамбени објекти

- Пословно-стамбени објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- Становање је могуће организовати само у склопу пословно-стамбеног објекта (а не као засебан објекат) и то према стандардним функционалним шемама и нормативима, укључујући помоћне и пратеће просторе; светла висина стамбених просторија не може да буде мања од 2,40м
- Пословање у оквиру пословно-стамбеног објекта је неопходно пројектовати и извести према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена; светла висина просторија треба да је мин 3,00м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност
- Кровне равни пословно-стамбених објеката по правилу треба да су косе (равни кровови и кровне терасе - изузетно), с падом у односу на улицу и обавезним одвођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију
- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча, изузетно лима; могуће је извођење лежећих или стојећих кровних прозора
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, конзоле и сл.)
- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољене спратности,
- Главне отворе стамбених и других просторија пословно-стамбеног објекта по правилу предвидети на уличној и дворишној фасади објекта
- Отвори пословних, стамбених и других просторија на пословно-стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 3,0м (изузетно 2,5м) начелно се не предвиђају
- Изузетно, на мањој удаљености се могу предвидети веће површине с фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор,) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветлење сопствених просторија чији је парапет мин. 1,80 м од пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.),
- Надзидак код поткровља је мах висине 1,80м.

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

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

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

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- Пословни, производни, прерађивачки и складишни објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиб је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиб око 10°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

Помоћни објекти

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

- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 3,0м.
- *Прљави * помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

2.12) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на објектима који постају постојећи у времену трајања плана:

- **ДОГРАДЊА** постојећих објеката је могућа до дозвољеног степена изграђености и степена заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације; доградња над главним објектом на парцели је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења)
- **ПОТПУНА И ДЕЛИМИЧНА РЕКОНСТРУКЦИЈА** објеката односно инсталација одобраваће се у сврху враћања објекта у првобитно стање или побољшања функционално-техничких карактеристика објекта; делимична реконструкција може се по захтевима одобрити у више наврата, с тим да се код достигнутог обима предвиђеног за потпуну реконструкцију, подразумева да се последњи захтев односи на потпуну реконструкцију,
- **АДАПТАЦИЈА** ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација,
- **РЕНОВИРАЊЕ** се односи на обнову унутрашњих и спољашњих елемената објекта (фасаде и кров) и спада у текуће одржавање објекта ; радови којима се мењају одређени елементи сматрају се реконструкцијом,
- **РУШЕЊЕ** објеката је могуће због: дејства више силе -природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената) , услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

2.13) ПРАВИЛА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

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

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

2.14) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода, сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења, непријатне мирисе; намерна : разне саботаже, такође наведена разарања и пре свега ратна разарања и сл.)
- Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на минималне утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8° MCS, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитетским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.) Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја. Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и сл.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Поред обавезне примене општих услова који су напред наведени ова група садржи и посебне услове заштите животне средине од негативних утицаја.

Ови услови ће се односити на намене, везане за пословање, за које постоји сумња да би се конкретном делатношћу на било који начин угрозила човекова околина. У том случају за **све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на стање животне средине неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.**

За овакве објекте инвеститор ће бити дужан да уз захтев за прибављање Услови приложи Идејно решење планираних објеката и технолошки пројекат израђен од предузећа овлашћеног за израду истих.

2.15) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објеката могу да се јаве за специфичне намене пословних објеката.

За такве објекте инвеститор ће обавезно доставити идејно решење са прецизно дефинисаном наменом објекта, свим могућим садржајима, у објекту и на парцели, организацијом и размештајем објеката и свим другим подацима везаним за делатност која ће се одвијати у пословном објекту (комплексу).

Процена утицаја објекта на животну средину радиће се за објекте уколико се објекат налази на Листи објеката за које је неопходна израда Студије о процени утицаја објекта на животну средину.

На основу општих и посебних услова, уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) сачиниће се посебни услови за изградњу.

3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајних површина и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. Мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Електроенергетика				
1.1	Изградња електроенергетске мреже	м	460	3.500	1.610.000
1.2	Тrafo станица 20кV	ком	1	3.000.000	3.000.000
Укупно за електроенергетику:					4.610.000
2.	Саобраћајна инфраструктура				
2.1.	Коловози (6,0м): 628м x 6,0м= 38420м ²	м ²	3768	5000	18.840.000
2.2	Тротоари (1.5м) 714.5м x1,5м=1072.5м ²	м ²	1072	1.800	1.929.600
Укупно за саобраћајну инфраструктуру:					207.696.600
3.	Водовод и мрежа фекалне канализације				
3.1	Изградња водоводне мреже	м	295	4.000	1.180.000
3.2	Изградња канализационе мреже	м	629	5.000	3.145.000
Укупно за водоводну и мрежу фекалне канализације:					4.325.000
4	Телекомуникациона мрежа				
4.1	Изградња претплатничке мреже	м	359	2.500	897.500
Укупно за телекомуникациону мрежу:					897.500
5	Гасоводна мрежа				
5.1	Изградња гасоводне мреже	м	448	3.000	1.344.000
Укупно за гасоводну мрежу:					1.344.000
6	Атмосферска канализација				
6.1	Изградња мреже атмосферске канализације	м	1256	2.500	3.140.000
Укупно за атмосферску канализацију:					3.140.000
УКУПНО:				222.013.100	

4. САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама прибављене су, за израду Плана детаљне регулације за "Зону пословања са становањем" у западном делу насељеног места Хртковци, сагласности и технички услови. Поменути услови су уграђени у План кроз правила и услове за уређење и изградњу, као и кроз мере заштите.

1.	ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ Нови Сад	бр. I-970/4-10 од дана 20.10.2010.
2.	Електровојводина, ЕД "Рума" Рума	бр. УТД-197/2010 од дана 07.09.2010.
3.	МЗ Хртковци	бр. 325-261/2010 од дана 11.10.2010.
4.	Телеком Србија Извршна јединица Ср. Митровица	бр. 5035-194080/1 од дана 09.07.2010.
5.	ЈП "Гас Рума" Рума	бр. 31.40/1 од дана 07.07.2010.
6.	ЈП за грађ. земљиште и путеве Рума	бр. 520 од дана 19.07.2010.
7.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици	бр. 217-517/10 од дана 07.07.2010.
8.	МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Сектор за материјалне ресурсе Управа за инфраструктуру	бр. 2465-4 од дана 23.08.2010.
9.	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Ср. Митровица	бр. 292-07/2010-3

САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 1 **ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ**
- 2 **КАТАСТРАСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН**
- 3 **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**
- 4 **КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 5 **САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 6 **ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 7 **ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ ПЛАНИРАНИХ УЛИЦА**