

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЊИ ПЕТРОВЦИ**

Рума, 2019. године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЊИ ПЕТРОВЦИ**

Председник СО Рума

Рума, 2019. године

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЊИ ПЕТРОВЦИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : ОПШТИНА РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: ОПШТИНСКА УПРАВА, ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Израђивач плана: ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА: МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

Одговорни урбаниста: МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж.арх.

Сарадници: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл. инж.саобр.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.

Рума, 2019. године

САДРЖАЈ

• ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

УВОД.....	1
-----------	---

ОПШТИ ДЕО

1. 1. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	1
1.1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
1.1.2 ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА.....	2
1.1.3 ОБАВЕЗЕ, СМЕРНИЦЕ И УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА.....	4
1.1.4 АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА.....	4
1.2 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА.....	8
1.3 ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА.....	10

ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

2. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....	11
2.1. ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ.....	11
2.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ ПРЕМА ПРЕОВЛАЂУЈУЋИМ НАМЕНАМА.....	11
2.3. БИЛАНС ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ.....	17
3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ.....	18
4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	20
5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	23
5.1. САОБРАЋАЈ.....	23
5.2. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	24
5.2.1 ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	24
5.2.2 ГАСНА МРЕЖА.....	26
5.2.3 ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА И КДС.....	26
5.2.4 ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ.....	28
5.3. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	28
5.3.1 ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	28
5.3.2 ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА И СИСТЕМ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ	

ВОДА.....	29
5.3.3 АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА.....	30
5.3.4 ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА.....	30
5.4 ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И НАСЕЉА.....	31
6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	31
6.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА.....	31
6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ И АМБИЈЕНТАЛНИХ ЦЕЛИНА.....	36
6.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	38
6.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	42
6.5. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ ДЕЈСТАВА.....	42
7. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	44
7.1 ПОДРУЧЈА НА КОЈИМА СЕ СПРОВОДЕ ПРАВИЛА УТВРЂЕНА ОВИМ ПЛАНОМ.....	44
7.2 ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ДАЉА РАЗРАДА И ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....	45
7.3 ОГРАНИЧЕЊЕ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА.....	46
8. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	46
8.1 ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ.....	46
8.2 МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ.....	46
8.3 УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА.....	47
8.4 СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	47
8.5 УСЛОВИ ЗА ПРИСТУПАЧНОСТ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ.....	48
8.6 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ.....	48
8.7 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ.....	49
8.8 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ.....	49
8.9 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСОВОДНУ МРЕЖУ.....	49
8.10 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТЕЛЕКОМУНАЦИОНУ МРЕЖУ.....	49
8.11 УСЛОВИ ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПОВРШИНА.....	49
ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:	
9. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА.....	51
10. ЗОНА СТАНОВАЊА.....	54
11. ЗОНА ТУРИЗМА, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ.....	59
12. ЗОНА КОМУНАЛНИХ САДРЖАЈА.....	60
13. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА.....	61
14. АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА.....	62

15. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА.....	63
16. ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКАТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА.....	64
17. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА.....	64

• **ГРАФИЧКИ ДЕО:**

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ	
2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂ. ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА	Р 1:5000
3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	Р 1: 5000
4. ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Р 1 : 5000
5.1 СИНХРОН ПЛАН - инфраструктура	Р 1 : 5000
5.2 РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ	Р 1 : 5000, Р 1 : 250
6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	Р 1 : 5000

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

Н° УВОД

Основни циљ израде Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци јесте стварање планског основа за утврђивање стратегије организованог просторног развоја, заштиту, уређење и наменско коришћење простора као и услова за уређење и изградњу насеља у постојећим и новостеченим условима. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планске документације вишег реда које се односе на ово подручје.

На основу прибављених подлога, прикупљених података са терена, достављених програмских циљева и дефинисаних интереса корисника простора на територији насеља, те прибављених услова од надлежних органа и јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања и процена развојних могућности, дати су циљеви, правила и услови уређења и изградње насеља.

Планом је дефинисана граница грађевинског подручја насеља, основна намена површина са поделом на грађевинско земљиште за јавне и остале намене, генерална регулациона и нивелациона решења, решење инфраструктуре, услови заштите и други услови као и правила грађења по зонама и целинама из Плана, а све у складу са законом и правилницима.

ОПШТИ ДЕО

1.1 ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

У општем делу Плана дефинисани су опис границе плана, правни и плански основ за његову израду, те обавезе, смернице и услови из планских докумената вишег реда и других развојних докумената.

1.1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду плана је:

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ
("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11, 121/12-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18;)
- 2.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА
("Сл. гласник РС" бр. 64/15)
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЊИ ПЕТРОВЦИ
(Сл. лист општина Срема бр. 44/17)

Плански основ за потребе израде плана је:

1.) ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА (Сл. лист општина Срема бр. 7/15)

1.1.2 ОПИС ГРАНИЦА ПЛАНА

Граница подручја обухваћеног планом је грађевинско подручје насеља Доњи Петровци, укупне површине од 118,21ха планираног грађевинског подручја и 7,3ха грађевинског земљишта изван граница градског грађевинског земљишта (комуналне површине – гробље и радна зона у атару).

ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ДОЊИ ПЕТРОВЦИ

Планирано грађевинско подручје има површину од 118,21ха, тј. проширење у односу на постојеће грађевинско подручје износи 3,71ха.

- **Граница грађевинског подручја**, има следећи ток:

Почетна тачка бр.1 описа границе дефинисана је на северозападу насеља на тромеђи катастарских парцела 1474, 1473 и 642/3.

Од тачке бр.1 граница у правцу југа, прати западну ивицу пута к.п.бр.1473 дужином од око 80м до тачке бр.2 на тромеђи к.п.1473, 1460 и 644.

Од тачке бр.2 у правцу југозапада граница иде западном међом к.п.бр. 1460 дужином од око 600м до тачке бр.3 на тромеђи к.п.бр. 1460, 1459/3 и 614/1.

Од тачке бр.3 граница у правцу југа прелази канал Јарчина дужином од око 30м и излази на тачку бр.4 тромеђи к.п.бр. 1459/3, 594 и 598.

Од тачке бр.4 граница у правцу истока прати јужну међу канала Јарчина к.п.бр. 1460 дужином од око 490м до тачке бр.5 на тромеђи к.п.бр.1495/3, 55 и 991/1.

Од тачке бр.5 граница у правцу североистока граница такође прати јужну међу канала Јарчина дужином око 280м до тачке бр.6 на тромеђи к.п.бр. 991/1, 1490 и 1491.

Од тачке бр.6 граница у правцу југоистока прати источну међу к.п.бр.991/1 и к.п.бр. 1476/1 до тачке бр. 7 на тромеђи к.п.бр.995, 1476/1 и 1476/2.

Од тачке бр.7 граница у правцу запада прати јужну међу пута к.п.бр.1476/1 до тачке бр.8 на тромеђи к.п.бр. 92, 1476/1 и 992.

Од тачке бр.8 у правцу запада граница иде северном међом к.п.бр. 992 дужином од око 65м до тачке бр.9 на тромеђи к.п.бр. 93, 634/1 и 992.

Од тачке бр.9 у правцу запада прати јужну међу канала к.п.бр.634/1 до тачке тачке бр.10 на тромеђи к.п.бр. 120, 124 и 634/1.

Од тачке бр.10 граница у правцу југа прати западну међу канала к.п.бр. 634/2 до тачке бр.10а на тромеђи к.п.бр. 634/2, 173 и 169.

Од тачке бр.10а граница у правцу истока сече канал 634/2 потом прати јужну међу к.п.994 и сече к.п.бр.995 до тачке 10б на тромеђи к.п.бр.995, 1001 и 1002.

Од тачке 10б граница у правцу југа прати западну међу к.п.бр. 1002 потом под правим углом сече к.п.бр.1492 до тачке 10в формираној у тачки пресека са јужном међом к.п.бр. 1492.

Од тачке 10в граница прати јужну међу к.п.бр. 1492 и северну међу к.п.бр.1509, потом сече канал у працу југозапада до тачке 10д на тромеђи к.п.бр.627, 195 и 634/2.

Од тачке 10в граница у правцу југа прати западну међу канала к.п.бр.634/2 до тачке 11 на тромеђи к.п.бр. 634/2, 203 и 1005.

Од тачке бр.11 граница у правцу југозапада граница иде јужном међом к.п.бр. 203 дужином до око 50м до тачке бр.12 на тромеђи к.п.бр. 1005, 203 и пута к.п.бр.1520.

Од тачке бр.12 граница иде у правцу југозапада и сече пут к.п.бр. 1520 дужином око 15м до тачке бр.13 на левој међи пута к.п.бр.1016.

Од тачке бр.13 у правцу северозапада граница иде источном међом к.п.бр. 1016 дужином око 60м до тачке бр.14 на тромеђи к.п.бр. 1016, 1017/26 и 627.

Од тачке бр.14 у правцу запада граница прати северну међу к.п.бр. 1016 и 1521 до тачке бр. 15 на тромеђи к.п.бр. 1521, 1017/12 и 1018/1.

Од тачке бр.15 у правцу запада граница јужне границе к.п. од бр. 1017/12 до 1017/2, потом у правцу севера прати део западне границе к.п. 1017/2 до тачке бр. 16 на тромеђи к.п.бр. 1017/2, 1522 и 1018/1.

Од тачке бр.16 граница иде у правцу запада јужном међом пута к.п.бр. 1522 до тачке бр.17 на југозападном темену пута к.п.бр.1522.

Од тачке бр.17 у правцу северозапада прати западну међу пута к.п.бр. 1522 и 630 до тачке бр. 18 на тромеђи к.п.бр. 1238, 1240 и 630.

Од тачке бр.18 граница у правцу запада прати јужну границу к.п.бр.1240 до тачке бр.19 на тромеђи к.п.бр.1227, 1240 и 1540.

Од тачке бр.19 граница у правцу севера прати источну међу пута бр. 1540 до тачке бр.20. на тромеђи к.п.бр. 1540, 1240 и 624/1.

Од тачке бр.20 граница прати северну међу к.п.бр. 1540 и западну међу улице к.п.бр.624/1 до тачке бр.21 на тромеђи к.п.бр. 624/1, 1554 и канала Јарчина 1459/1.

Од тачке бр.21 граница иде у правцу истока пратећи јужну међу канала Јарчина к.п.бр. 1459/1 до тачке бр.22 на тромеђи к.п.бр. 1459/1, 1459/2 и 570/2.

Од тачке бр.22 граница прати источну међу канала Јарчина к.п. бр.1459/1 до тачке бр.23 на тромеђи к.п.бр.1459/1, 1459/2 и 1475/1.

Од тачке бр.23 граница иде у правцу истока прати источну међу к.п.бр. 1475/2 и 639/9 до тачке бр. 24 на тромеђи к.п.бр.1556, 639/9 и 639/39.

Од тачке бр.24 граница у правцу северозапада сече атарски пут к.п.бр. 639/39, 639/9 и 1556 до тачке бр. 25 која се налази у пресеку јужне међе к.п.642/3 и линије паралелне са регулацијом улице Опарушић Радише Станка (североистоном међом к.п.1474) и то на удаљености од 80м паралелно према западу.

Од тачке бр.25 граница у правцу североистока иде линијом паралелном северозападној међи к.п.бр. 1474 до тачке бр.26 која се налази у пресеку описане паралелне линије са западном међом пута к.п.бр.1473.

Од тачке бр.26 граница у правцу југа прати западну међу пута к.п.бр. 1473 до тачке бр.1 описа границе.

Напомена:

У случају неподударања текстуалног описа границе обухвата плана и графичког приказа тачака меродаван је графички приказ границе обухвата плана.

ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН НАСЕЉЕНОГ МЕСТА

Гробље

Катастарска парцела бр. 647 је намењена за гробље а границе катастарске парцеле бр.647 су уједно и границе грађевинског земљишта изван граница грађевинског подручја са наменом хумано гробље.

Радна зона

Катастарска парцела бр. 648 је намењена за радну зону у атару а границе катастарске парцеле 648 су уједно и границе грађевинског земљишта изван грађевинског подручја са наменом радна зона у атару.

1.1.3 ОБАВЕЗЕ, СМЕРНИЦЕ И УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

Према Просторном плану Општине Рума насеље Доњи Петровци припада **четвртој групи села** (села до 1000 становника које требају да имају основне јавне службе и објекте за дневно снабдевање) а даљи развој села би требало да буде усмерен ка јачању статуса приградског насеља.

Четврти ниво – села до 1000 становника, имаће насеља Стејановци, Павловци, Вогањ, Мали Радинци, Жарковац, Краљевци, Доњи Петровци и Витојевци, која треба да имају основне објекте јавних служби (школство, здравство, култура и др.), као и објекте за дневно снабдевање. Све остале потребе ће да задовоље у насељима виших категорија, односно у општинском центру.

Мрежа јавних служби за четврти групу насеља подразумева:

- Обавезни садржаји: предшколско васпитање и образовање, основна школа (подручна), здравствена станица, библиотека, дом културе и отворени уређени простори за физичку културу
- Могући садржаји ако постоји интерес и економска основа за организовање садржаја или код насеља са специфичним функцијама: дечије установе, основна школа (потпуна), апотека, ветеринарска станица, архив, галерија и изложбени простори и отворени – уређени и опремљени простори

По функционалној типологији Доњи Петровци су имали одлике **аграрног насеља** а ту функцију задржали су и данас. Пољопривредна производња као једна од приоритетних делатности ће и у планском периоду остати основна привредна делатност.

1.1.4 АНАЛИЗА И ОЦЕНА СТАЊА

Географски положај и карактеристике:

Доњи Петровци се налазе на крајњем источном делу територије општине Рума. Са Румом као општинским центром је повезано локалним путем Л-3 који води до Путинаца, затим даље државним путем IIБ бр. 126. Доњи Петровци су јужно повезани и са насељем Попинци, општине Пећинци.

Природни услови:

- Територија катастарске општине Доњи Петровци налази се на равничарском земљишту, на котама између 89м и 96м надморске висине.
- Подручје К.О. Доњи Петровци карактерише умерено-континентална клима. Падавински режим има одлике средње-европског (подунавског) са неравномерношћу расподеле по месецима. Доминантни ветрови на годишњем нивоу долазе из северозападнoг квадранта, док у зимском периоду доминантан ветар долази из југоисточнoг квадранта (Кошава) са брзином од 3 м/сец.
- Кроз насеља пролази канал Шеловренац (регионални еколошки коридор) и канал Јарчина (локални еколошки коридор), реципијенти свих сувишних вода на територији општине који су истовремено и непосредни реципијенти сувишних подземних вода прве издани са належућих површина и са површина насеља Доњи Петровци.

Просечне подземне воде су најчешће на коти око 87,0 м надморске висине са правцем тока према југу.

Насеље са околином није угрожено од штетног дејства високих подземних вода.

- На основу података педолошког картирања Војводине, које је обавио Институт за пољопривредна истраживања у Новом Саду 1972. године, педолошки састав земљишта на територији К.О. Доњи Петровци чини: 1875ха карбонатног чернозема на лесној тераси и 36ха чернозема са знацима оглевања у лесу. Већи део атара чини земљиште са високом потецијалном плодношћу које, применом агротехничких мера ради регулисања водног режима, којима се постижу високи и стабилни приноси пре свега ратарске културе.
- Атар Доњих Петроваца пружа се на 1911,0ха у источном делу општине Рума. Најзначајнија природна богатства подручја су високопродуктивна земљишта типа чернозема на 100% површине. Неплодно земљиште покрива свега 17,3% површине атара. Најквалитетнији тип пољопривредног земљишта чернозем карбонатни на лесној тераси чини високих 98,1% педолошке структуре. Доњи Петровци припадају ратарском подручју "Источни Срем" који се одликује веома продуктивним просторно обједињеним земљиштем, примарним природним ресурсима интензивне ратарске производње. На свега 1,9% површина је деградирани тип земљишта - чернозем са знацима оглејавања у лесу, који располаче знатним продукционим потенцијалима. Доминантни облик озелењавања у насељу представља улично зеленило које је заступљено у свим улицама.
- Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине Рума, која се налази у зони максимално турсног померања од 7°EMS-98.

Функција, организација, демографија и привредна делатност насеља

Демографија

- По попису 1981. године Доњи Петровци су имали 842 становника а 2002.године 991 становника. Забележен је благи пораст броја становника у периоду до 2002.године док подаци прелиминарног пописа из 2011.године показују да су Доњи Петровци са 924 становника забележили благи пад популације.

Број становника

Насеље	Укупан број становника	Укупан број становника
Доњи Петровци	2002.	2011.
	991	924

Претпоставља се да постоји висок степен корелације демографских обележја и оствареног нивоа функционалног развоја насеља, а као доказ тога су и свакодневне миграције становништва (јавним и личним превозом) према Руми (административни, трговински, културни центар општине), Инђији и Пећинцима.

- Просечна величина домаћинства у насељу Доњи Петровци се смањила са 3,0 (2002.година) на 2,91 (2011.година).

Број и структура домаћинства

Насеље	Број домаћинства	Просечна величина домаћинства
Доњи Петровци		
2002.	325	3,0
2011.	317	2,91

- Услед дугогодишњих неповољних демографских кретања и негативног природног прираштаја у наредом планском периоду очекује се додатни пад броја становника насеља Доњи Петровци. Да би се овај тренд и у опадању броја становника зауставио или ублажио потребно је очувати и интензивирати пољопривредну производњу, задржати постојеће капацитете секундарног сектора (радна зона у атару) и створити услове за развој терцијарног сектора привреде као и развоја туризма (искоришћавање туристичког потенцијала археолошког локалитета Басијна) чиме ће се створити услови за привлачење посетилаца са ширег подручја.

На основу анализе капацитета стамбеног фонда насеља Доњи Петровци где је у постојећем грађевинском подручју евидентиран одређени број неизграђених парцела намењених породичном становању и на основу анализе демографских кретања насеља, закључује се да није неопходно планирати проширење зоне становања.

Пројекција укупног броја становништва

Насеље	Година		Стопа раста 2002-2022.
	2002.	2022.	
Доњи Петровци	991	1000	0,0005

Привреда

- Структура активног становништва према основним групама указује на доминатно учешће примарног сектора привреде 54,80%, затим секундарног сектора 25,98% и на крају терцијарног сектора 15,67%.
- Од активног становништва само 17,40% ради у Доњим Петровцима, односно чак 82,96% чине дневни мигранти тј. активно становништво које ради у другом месту општине (или у другој општини)
- Функционална трансформација насеља у наредном периоду подразумева, поред очувања и унапређења примарног сектора привреде, очување секундарног сектора привреде

(задржавањем постојећег простора намењеног за радну зону у атару) и стварање услова за бољи развој терцијарног сектора привреде (туризма и угоститељства - искоришћавањем потенцијала археолошког локалитета „Басијана“)

Функција и организација

- **Морфолошка структура** насеља је организована у систему блокова, код којих је одступање од ортогоналне шеме такође условљено природним елементима простора.
У **структури коришћења према функцијама** издваја се породично становање које чини око 73% укупне површине насеља.
- На површини која се приближно поклапа са просторним средиштем насеља, на месту где су груписани малобројни централни садржаји дефинисана је и зона централних садржаја која чини око 2,0% укупне површине насеља.
- Део површина по ободу заузимају спортски терени, комуналне површине, новопланирано гробље и заштитно зеленило.
- Јавно зеленило је пре свега заступљено у виду уличног зеленила, зеленила уз јавне објекте (културне, просветне и здравствене установе) и зеленило на површинама јавне намене (зеленило спортско-рекреативних површина, зеленило гробља, заштитно зеленило), а утиску већег зеленог фонда доприноси зеленило породичних парцела.
- Јавне службе су недовољно заступљене у насељу, односно везане су за општински центар-Руму која се налази на 7 км од села.

Образовање у Доњим Петровцима се одвија у издвојеном одељењу чија је матична школа “Доситеј Обрадовић” у Путинцима. У школи је организован рад за ученике од првог до четвртог разреда. У Доњим Петровцима налази се предшколска наставна установа “Полетарац”, која се одвија у објекту у склопу школског комплекса.

Основна културна активност насеља одвија се у оквиру објекта Месне заједнице, где су лоши услови за развој културне делатности.

Здравствена заштита становништва обавља се у засебном објекту Дома здравља “Рума” , у амбуланти Доњи Петровци. Амбуланта задовољава прописане стандарде из области здравствене заштите.

На нивоу насеља нема организованих облика социјалне заштите.

- Простор за рекреацију организован је у северозападном делу насеља, где је уређен фудбалски терен са објектом.
Недостатак је непостојање услова за бављење спортом у затвореном простору као и лоше стање мобилијара за игралишта. Парцеле су претежно у приватној својини сем оних са **објектима јавних намена** : дом културе, месна заједница, амбуланта, библиотека, школа...
- Изузев поменутих јавних објеката, смештених у зони централних садржаја, на другим местима у насељу се не појављују јавни садржаји, што је углавном карактеристично за насеља сеоског типа какви су Доњи Петровци.

Инфраструктура мрежа

- **Систем инфраструктуре** се постепено развија и комплетира, мада могућности заостају за потребама. Од постојеће инфраструктуре изведена је саобраћајна, електроенергетска, водоводна, гасоводна и телефонска мрежа. Водоводна и телефонска мрежа су дотрајале те је неопходна њихова обнова и реконструкција и изградња нове мреже у појединим деловима

насеља (увођење оптичког кабла). Фекална канализација не постоји, али се у наредном периоду планира њена изградња са системом за пречишћавање отпадних вода.

С обзиром на развијену мрежу канала који протичу кроз насеље Доњи Петровци неопходно је посебну пажњу посветити одржавању ове мреже као и реконструкцији мостова (услед дотрајалости и опасности од урушавања) који прелазе преко поменутих насељских канала.

- Мрежа саобраћајница унутар грађевинског подручја у наредном периоду ће се углавном задржати као у постојећем стању, уз нужну реконструкцију, осим у делу насеља у ком се планира измена планског подручја (на западном делу насеља у радној зони, зони комуналних површина...) где је неопходно увођење нове и измена постојећих саобраћајница.

Када је у питању саобраћајна повезаност са осталим деловима општине Рума неопходно је кроз одговарајућу планску документацију (план детаљне регулације) планирати изградњу пута за Добринце чиме би се омогућила боља повезаност насељем Добринци али и са аутопутем Шид-Београд као и са општинским центром – Румом.

Заштита природних и културних добара

- Непосредно уз северни део грађевинског подручја насеља Доњи Петровци налази се Археолошко налазиште Басијана, културно добро од изузетног значаја и то на катастарским парцелама бр. 643, 646, 647 и 14720 КО Доњи Петровци, те је неопходно испоштовати посебне услове и мере заштите непокретног културног наслеђа прописане од стране Републичког завода за заштиту споменика културе - Београд.

У оквиру грађевинског подручја евидентиран је и заштићен одређени број објеката: сакрални објекат - Српска парвославна црква Светог Николе, објекти грађанске архитектуре (зграда нове основне школе), објекти народног градитељства (Воденица) и меморијални комплекси, споменици и спомен обележја.

- У обухвату Плана налазе се регионални еколошки коридор Шеловренац и локални еколошки коридор Јарчина. Еколошки коридори су утврђени Регионалним просторним планом АП Војводине (Сл.лист АП Војводине бр.22/2011)

Атар

- **Атар** Доњих Петроваца чине највећим делом пољопривредне површине.

Поред простора погодног за пољопривредну производњу знатан део површине атара катастарске општине Доњи Петровци чини и простор археолошког налазишта Басијана (културно добро од изузетног значаја на површини од око 75,0ha), док су у мањем делу заступљене следеће површине - насељско гробље и радна зона.

Основна ограничења

- Уз северни део насеља Доњи Петровци налази се археолошки локалитет Басијана који представља основно ограничење у ширењу насеља према северу.

1.2 ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Концепцијом уређења планског подручја дефинисани су циљеви уређења и изградње насеља и установљени су основни програмски елементи:

- Развој насеља Доњи Петровци у планском периоду засниваће се на принципима одрживог развоја са циљем да се привредни и укупан друштвено-економски развој остварују уз очување и побољшање еко-система.
- У том циљу, овим планом стварају се просторно-плански и други услови за остварење уравнотеженог просторног, економског, еколошког и социјалног развоја, уз очување необновљивих и других ресурса насеља.
- Привредни развој насеља Доњи Петровци у планском периоду засниваће се на побољшању саобраћајне повезаности са околином и општинским центром, интензивирању пољопривредне производње и изградњи и реконструкцији потребне комуналне инфраструктуре, стварање услова за отварање нових радних места у терцијарном сектору (културно-историјски туризам, сеоски туризам, угоститељство...) и др.
- Доњи Петровци располажу квалитетним природним и другим условима, неопходним за организовање квалитетне, тржишно конкуретне пољопривреде. Расположиви ресурси за развој пољопривреде, услед низа неповољних околности у којима се ова делатност налази (промена власничке структуре, уситњени поседеи и др.) не користе се ефикасно. Достигнути ниво пољопривредне производње у насељу Доњи Петровци је низак, структура пољопривредне производње није усклађена са тржишним захтевима, па су и укупни ефекти ове делатности испод могућности које пружају природни и други потенцијали. За бржи и стабилнији развој пољопривреде, неопходно је успоставити стимулативан пословни амбијент и квалитетан основ за организовање конкурентне, економски исплативе и еколошки прихватљиве пољопривредне производње.
- Поред традиционалне производње, развој пољопривреде је потребно заснивати на повећању површина под органским и другим еколошки прихватљивим начинима производње, а у складу са тржишним захтевима. У циљу елиминисања зависности од климатских услова, треба створити просторне и друге услове за наводњавање обрадивих површина.
- Развој туризма треба базирати на искоришћавању постојећих капацитета (археолошки локалитет Басијана).
- Овим планом утврђени су просторно-плански услови за развој привреде. Предвиђа се да ће знатан део привредних активности у којима ће се запошљавати становништво Доњих Петроваца бити лоциран у оквиру терцијарног сектора (у оквиру стамбених парцела, где ће се обављати пословне активности које немају штетан утицај на становање).

Концепцијом планског уређења дефинисано је **грађевинско подручје** насеља Доњи Петровци са предлогом намене површина. Планиранао је да се грађевинско подручје прошири за око 3,7ha у односу на постојеће грађевинско подручје и уз измену постојеће намене површина сходно исказаним потребама корисника простора. На тај начин планирано грађевинско подручје износи око 116,0ha а планиране су следеће измене:

- Проширење хуманог гробља
- Формирање зоне туризма, спорта и рекреације, зоне комуналних површина (пречистач) и зоне водоизворишта
- Проширење зоне заштитног зеленила

Такође концепцијом уређења планског подручја дефинисан је предлог површина јавне намене у које су сврстани централни садржаји од општег интереса, комуналне површине и објекти, зона туризма, спорта и рекреације, зона водоизворишта, улични коридори и зона заштитног зеленила.

Дефинисан је и предлог површина и комплекса остале намене као што су зона становања и зона централних садржаја (концепцијом уређења планског подручја зона централних садржаја је задржана у оквирима постојеће границе друштвеног центра).

Конципирани су циљеви развоја у погледу функционисања мреже саобраћаја, комуналне инфраструктуре и озелењавања.

Дефинисано је и циљно стање животне средине, те заштита културних добара:

- Констатовано је стање животне средине и евидентирани потенцијални загађивачи уз мере за њихово отклањање или умањење дејства
- Савремени третман и заштита споменика културе подразумевају њихову активну интеграцију и презентацију како у едукативне сврхе тако и у туристичку понуду што би био и начин обезбеђења средстава за њихово одржавање

1.3 ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

У току израде Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци су прибављени и евидентирани сви услови надлежних јавних предузећа и релевантних институција који су од значаја за израду плана:

- ВОДОВОД РУМА бр.809/1 (од 21.05.2018.) и 809/2 (од 13.08.2018.)
- ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ I-843/4-18 (од 30. 11.2018.)
- ПОКРАЈИНСКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ 03-2105/2 (од 23.08.2018.)
- ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА РУМА 88.1.1.0.-Д-07.17-124579/ 2-18 (од 21.05.2018.)
- ЈП ГАС РУМА бр.16.28.1 (од 03.05.2018.)
- ТЕЛЕКОМСРБИЈА Ср. Митровица ...бр.А335-181939/1-2018 (од 03.05.2018.)
- ВИП МОБИЛЕ доо, Нови Београд ... од 08.05.2018.
- ЈКП ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА бр.302-1/2018 (од 04.05.2018.)
- МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦАбр.217-6198/18 (од 07.05.2018.)
- МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београдбр.1712-2 (од 24.05.2018.)
- ОПШТИНСКА УПРАВА , ОДЕЛЕЊЕ ЗА ДРУШТВЕНЕ ДЕЛАТНОСТИ... бр. Сл/2018
(од 15.06.2018 и 20.06.2018.); ОШ „Доситеј Обрадовић“ од 07.06.2018.; Центар за социјални рад
Сл/2018 од 15.06.2018.
- РЕПУБЛИЧКИ ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Београд..бр.1-859/2018-1 (од 07.06.2018.)
- ЈКП ПРЕДУЗЕЋЕ „ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА“ РУМА бр.302-1/2018 (од дана 04.05.2018.)
- МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ...бр.350-0-00045/2018-03 (од 28.05.2018.)
- МЗ ДОЊИ ПЕТРОВЦИбр.031-74/2018. (од 10.05.2018.)
- РЕПУБЛИЧКИ ХИДРОМЕТЕОРОЛОШКИ ЗАВОД СРБИЈЕ, Београд ... бр.922-3-39/2018
(од 30.06.2018.)

- РЕПУБЛИЧКИ СЕИЗМОЛОШКИ ЗАВОД, Београд,бр.02-294/2018 (од дана 06.12.2018.)
- ЈП КОМУНАЛАЦ, Румабр.4045 (од дана 25.07.2018.)

ПЛАНСКИ ДЕО

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Овим Планом генералне регулације планирано је проширење грађевинског подручја у односу на постојеће стање за 3,71ха односно површина планираног грађевинског подручја износи 118,21ха. Постојеће грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта износи 7,3ха и чине га гробље и радна зона у атару.

2.1. ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ

Подручје насеља у оквиру грађевинског подручја, из практичних разлога употребе (идентификација простора, утврђивање јединице планирања) је издељено на мање просторне јединице- блокове. Примењен је координатни систем, где се за центар узима централна насељска раскрсница, одакле се у правцу казаљке сата групишу зоне 1,2,3,4 са више или мање сложеним блоковима.

Укупно је 15 блокова (1/1-1/3, 2/1-2/5, 3/1-3/3 и 4/1-4/4). Блокови су различити по величини, намени и сложености садржаја што се види у графичким прилозима.

Када је у питању мрежа саобраћајница у насељу Доњи Петровци углавном се задржава постојећа шема улица. За проширење блока 3-3 је предвиђено формирање нове саобраћајнице која се уклапа у постојећу мрежу.

2.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ ПРЕМА ПРОВЛАЂУЈУЋИМ НАМЕНАМА

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

Овим планом предвиђене су следеће зоне унутар **ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**:

- Зона централних садржаја
- Зона породичног становања
- Зона туризма, спорта и рекреације
- Зона комуналних садржаја:
 - Водоизвориште (хидротехничке површине и објекти)
 - Заштитно зеленило

- Пречистач отпадних вода
- Гробље (планирано)
- Површине под уличним коридорима и мелиорационим каналима

Постојеће **ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА** чине следеће зоне:

- Гробље (постојеће)
- Радна зона у атару (постојећа)

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ:

- **Зона централних садржаја**

Концепт планираног уређења зоне централних садржаја задржава концентрацију централних функција уз могућност допуне новим, у складу са потребама и развојем насеља.

Зона централних садржаја се проширује у односу на постојећу зону центра насеља (Зону друштвеног центра) и заузима површину од 2,37ha лоцирану у средишту насеља.

У склопу централних функција уз објекте од општег интереса (постојеће и планиране), могу се градити објекти намењени угоститељству, пословању, комерцијалним и услужним делатностима, спорту и рекреацији с тим да не заузимају више од 30% у односу на површину зоне.

Услов за изградњу и уређење центра је поштовање следећих одредби :

- намене појединих јавних објеката треба схватити условно (карактер објекта треба да буде јавни, а корисник се може мењати),
- јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу,
- поред физичких структура у формирању просторно- функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори, тргови и зелене површине,
- централни садржаји могу бити испреплетани и са осталим комплементарним наменама, с тим да са њима сачињавају просторне и функционалне целине.

У зони централних садржаја није дозвољено лоцирање делатности које буком, вибрацијама, загађењем ваздуха, воде и земљишта и превеликим обимом транспорта негативно утичу на животну средину (индустрија, мала привреда, складишта и сл.).

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

У оквиру зоне централних садржаја задржава се школски комплекс основне школе (смештен на површини од око 0,24ha , тј. смештен на катастарским парцелама бр.308, 309/1 и 309/2), док је фискултурну салу могуће планирати у оквиру постојеће локације школског комплекса (на основу урбанистичког пројекта архитектонске разраде и то у виду слободностојећег објекта, јер је забрањена доградња и надградња школског објекта - добра под претходном заштитом, односно у свему у складу

са условима Завода за заштиту споменика културе) или на другој адекватнијој локацији која задовољава конкретне потребе.

У наредном планском периоду на основу очекиваног броја деце овог узраста у насељу Доњи Петровци, предвиђа се одвијање програма предшколске установе у оквиру објекта основне школе уз потребу уређења и опремања дворишног простора у складу са нормативима за дату делатност.

- **Зоне породичног становања**

Зоне становања обухватају површине на којима су постојећи и планирани објекти претежно стамбени.

Становање у постојећем стању заузима (око 73%) и углавном су заступљени породични стамбени објекти у оквиру парцела са пољопривредном наменом и породични стамбени објекти на непољопривредним парцелама.

На парцелама породичног становања могуће су следеће промене: изградња нових као и реконструкција, адаптација, доградња и замена постојећих стамбених објеката (новим, већим, квалитетнијим објектима), увођење на парцелу делатности пословања или мањих производних делатности, различити радови на помоћним објектима, реорганизација простора на парцели, препарцелација.

На површинама стамбене намене могу се градити и уређивати простори и за пратеће садржаје становања (личне услуге, пословни простори, угоститељство, производне и сервисне делатности у функцији пољопривреде које не ометају становање мирисом, буком или емисијом штетних гасова или опасношћу од загађења подземних и површинских вода и сл. угрожавају околину).

Изградња пољопривредних објеката дозвољена је у зони породичног становања, уз услов да минимална површина парцеле износи 600м².

Изградња производних пољопривредних објеката - фарми дозвољена је искључиво у атару насеља на, законском или одговарајућом планском документацијом (Просторни план општине Рума), прописаној удаљености од зоне становања.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и друге делатности које не утичу негативно на становање. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета, нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. У простору стамбене намене није могућа градња производних објеката и складишта као основног садржаја парцеле. Основни услов је да на парцелама морају да постоје просторни предуслови за смештај и функционисање планиране делатности и интерног саобраћаја, коначно да постоје или да се могу обезбедити услови изградње одговарајуће инфраструктуре. Обавезна је израда претходне анализе утицаја на околину за одређене планиране делатности, по потреби и УПРа.

- **Зона туризма, спорта и рекреације**

Туризам, спорт и рекреација у насељу се планирају како у циљу задовољавања рекреативних потреба локалног становништва тако и у циљу задовољавања рекреативних потреба туриста, односно посетилаца насеља и археолошког локалитета „Басијана“.

У источном делу насеља Доњих Петроваца, на самом излазу из насеља налази се **Зона туристичко - спортско-рекреативних површина и објеката**, а овим планским документом предвиђа се уређење ове зоне и могућност изградње фискултурне дворане или монтажано-демонтажног објекта (балон хале) за потребе коришћења рекреативних површина у зимском делу године као и изградња визиторског (инфо) центра у функцији туризма (културно-историјског, едукативног, излетничког), а све у складу са стварним потребама корисника и могућностима овог простора и на основу Плана детаљне регулације.

У оквиру зоне туризма, спорта и рекреације није дозвољена изградња стамбених објеката као ни објеката намењених производњи.

Остали простори намењени спорту и рекреацији (у склопу других зона):

Спортско – рекреативна активност може бити заступљена у оквиру зоне породичног становања као и зоне централних садржаја.

У центру насеља у оквиру школског компелкса налази се **спортски терен** (за мали фудбал, тј. кошарку или рукомет) који деца користе за спорт и рекрацију, а на наведеном се могу организовати и манифестације општинског типа.

У оквиру школског комплекса у централној зони, овим Планом предвиђа се могућност изградње **фискултурне сале** за потребе основне школе (у којој се могу одвијати разни видови рекреације у зависности од потребе, односно расположивог простора). С обзиром да зграда нове Основне школе, у оквиру школског комплекса, представља културно добро под претходном заштитом за изградњу фискултурне сале неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде (објекат фискултурне сале планирати у виду слободностојећег објекта јер је забрањена доградња и надградња постојећег школског објекта – добра под претходном заштитом на катастарској парцели бр.308).

- **Зоне комуналних садржаја**

Заштитно зеленило

У насељу Доњи Петровци нема услова за подизање целовитог заштитног појаса, те је поред постојеће зоне заштитног зеленила неопходно подизање вишегодишњих засада у окућницама периферних плацева.

Површине намењене заштитном зеленилу намењене су пре свега подизању зеленог засада са циљем да штити делове насеља од негативних утицаја ветра и честица прашине, земље и жетвених остатака које он са собом носи.

Новопланирана зона заштитног зеленила налази се уз југозападну границу грађевинског подручја (заузима површину од око 4.74ха (блок 3-3)) и уз северну границу грађевинског подручја (заузима површину од око 0,96ха (блок 4-4)). Уређење новопланиране зоне заштитног зеленила у блоку 3-3 треба планирати у складу са наменом у окружењу, односно са условима заштите водоизворишта које је планирано у северном делу блока 3-3 (врста зеленила и проценат заступљености високог и средњег растиња).

Система за пречишћавање отпадних вода

Овим планом предвиђена је локација за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода у источном делу насеља, према графичком прилогу „Планирана намена површина, регулација, нивелација и саобраћај”.

НАПОМЕНА:

Као решење одвода употребљених вода може бити варијанта међунасељска мрежа и заједнички пречистач за групацију од неколико локацијски блиских насеља општине Рума. За такво решење одредиће се најпогоднија локација пречистача.

За овакво решење ће се определити општина Рума.

Водоизворишта (хидротехничке површине и објекти)

За потребе водоснабдевања насеља Доњи Петровци у оквиру грађевинског подручја резервисан је простор за хидрогеолошка истраживања и изградњу бунара (положај је одређен на основу Хидрогеолошке карте ширег подручја истраживања, добијене од стране Јавног предузећа „Водовод“ Рума).

Гробље (планирано)

На простору новопланираног гробља могуће је уређење и изградња следећих типова површина и објеката: алеје, парк, површине намењене за гробна места, капела, споменик, маузолеј и други тематски садржаји а све у складу са просторним могућностима. Предметну локацију је потребно опремити неопходним мобилијаром за овакву врсту намене: осветљење, клупе за одмор, снабдевање водом и другим мобилијаром уз примерено озелењавање и изградњу паркинга.

Просторије за потребе одржавање гробља (као што су оставе, чуварска кућа, цвећара) планирати у склопу једног објекта (у виду капеле, капије и сл.).

- **Површине под уличним коридорима и мелиорационим каналима**

Овом зоном обухваћен је простор од око 12,78ха а чине га површине између регулационих линија улица, постојећих и планираних као и површине под каналском мрежом, односно водотоковима у оквиру грађевинског подручја.

- **Преостале површине и објекти**
Аутобуско стајалиште

У Доњим Петровцима, постојеће аутобуско стајалиште је лоцирано у улици Радише Опарушића Станка и планирано је адекватно уређење (потребна изградња надстрешнице за путнике) и одржавање истог.

У оквиру путног профила постојећих и планираних саобраћајница могуће је планирати додатна аутобуска стајалишта сходно потребама режима саобраћаја.

Станице за снабдевање горивом

У насељу Доњи Петровци не постоје станице за снабдевање горивом, а овим Планом генералне регулације не предвиђа се изградња ове врсте објеката унутар грађевинског подручја насеља Доњи Петровци.

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА:

- **Гробље (постојеће)**

Постојеће гробље се налази у северном делу насеља и заузима површину од око 1,17ха. С обзиром да се постојеће гробље налази у средишту археолошког налазишта Басијана које представља ограничење за проширење гробља унутар грађевинског подручја је резервисан додатни простор за потребе хуманог гробља (простор новопланираног гробља је превиђен у западном делу насеља уз улицу Опарушића Радише Станка).

Уређење и изградњу на постојећем гробљу вршити у складу са овим Планом, условим Завода за заштиту споменика културе и нормативима за ову врсту делатности. Садржаји који се могу јавити на овој локацији у зависности од просторних могућности су: површине намењене за гробна места, капела, споменик, маузолеј и други тематски садржаји.

- **Радна зона у атару (постојећа)**

Радна зона, евидентирана према Просторном плану општине Рума, у североисточном делу насеља уз археолошки локалитет „Басијана“ није у функцији. Ова радна зона је била реализована на основу Детаљног урбанистичког плана „Говедарска фарма 600“ (Сл.лист општине Срема бр.6/84).

За све активност и садржаје унутар предметне локације је потребно израдити План детаљне регулације у складу са правилима и условима прописаним Просторним планом (Сл лист општина Срема 7/15) којим се регулише изградња на грађевинском земљишту ван грађевинског подручја насеља.

- **Депонија и сточна јама**

Проблем комуналног отпада на територији Општине дугорочно ће се решавати у складу са одредбама Националне стратегије управљања отпадом (Влада Републике Србије, 04.07.2003. године), као и смерницама Студије просторног размештаја регионалних депонија и трансфер станица на територији АП Војводине.

Овим документима утврђено је да се укупан третман и коначно одлагање комуналног отпада морају решавати на регионалном нивоу, увођењем система управљања отпадом од нивоа насеља, преко општине, до регионалног нивоа.

Решење проблема организације система прикупљања и транспорта отпадака из насеља до Трансфер станице биће посао надлежног предузећа.

Простор дивље депоније у насељу Доњи Петровци унутар блока 3-3 је предвиђен за санацију односно на предметном делу блока планира се зона заштитног зеленила.

У наредном планском периоду а све до изградње регионалне депоније, проблем комуналног отпада планира се одвожењем комуналног отпада на градску депонију у Руми путем надлежног предузећа.

Постојећа сточна јама се налази у западном делу грађевинског подручја Доњих Петроваца (на делу к.п.бр.1240) а планом се предвиђа њено измештање ван граница грађевинског подручја (на основу плана детаљне регулације и у складу са правилима и условима прописаним Просторним планом општине Рума као и важећим техничким прописима за ову врсту објеката) или организовано одношење сточних остатака на одговарајуће локације у околини све док се питање уклањања ове врста отпада не реши на општинском нивоу (сакупљачки центар за целу општину).

2.3. БИЛАНС ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ НАМЕНЕ

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ према Урбанистичком плану МЗ Доњи Петровци ha %		ПЛАНИРАНО према Плану генералне регулације насељеног места Доњи Петровци ha %	
Становање (породично)	86,71	75,73	85,26	72,13
Зона централних садржаја (зона друштвеног центра)	1,22	1,06	2,37	2,00
Спортско-рекреативне површине	6,60	5,76	-	-
Зона туризма, спорта и рекреације	-	-	6,65	5,63
Радна зона	1,90	1,65	ван грађевинско подручје	
Заштитно зеленило	3,40	2,96	6,03	5,10
Гробље (постојеће)	ван грађевинско подручје		ван грађевинско подручје	
Гробље (планирано)	-	-	1,19	1,01
Пречистач отпадних вода	-	-	0,9	0,76
Водоизвориште	-	-	1,56	1,32
Депонија смећа	1,20	1,04	-	-
Сточно гробље	0,80	0,29	-	-
Улични коридори и мелиорац. канали	13,00	11,35	14,25	12,05
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	114,50 ha	100	118,21 ha	100

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА К.О. ДОЊИ ПЕТРОВЦИ:

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ према Урбанистичком плану МЗ Доњи Петровци и Просторном плану општине Рума ha %		ПЛАНИРАНО према Плану генералне регулације насељеног места Доњи Петровци и Просторном плану општине Рума ha %	
Грађ. подручје насеља	114,50	5,99	118,21	6,18
Радна зона у атару (постојећа, у атару)	7,0	0,36	6,2	0,32

Археолошко налазиште „Басијана“	72,38	3,78	72,38	3,78
Гробље (постојеће, у атару)	1,10	0,06	1,10	0,06
Пољопривредно земљиште	1653,86	86,55	1651,17	86,41
Саобраћајнице, инфраструктурни коридори	32,09	1,68	32,09	1,68
Речни водоток, канали, баре	29,61	1,55	29,61	1,55
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	1910,76 ha	100	1910,76 ha	100

3. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације су разграничене површине јавне намене од осталог грађевинског земљишта, изузев на деловима где је потребно доношење плана детаљне регулације (зона водоизворишта, зона заштитног зеленила у западном и северном делу грађевинског подручја (уз планирано гробље), зона туризма, спорта и рекреације и новопланирано гробље).

У простору обухвата Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци од целих и делова постојећих парцела формираће се парцеле за ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ, према графичком приказу „Планиране површине за јавне намене“. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Површине јавне намене сачињавају пре свега улични коридори и тргови, излази у атар, канали а такође и извесне намене и објекти јавног карактера, јавног и општег интереса: Зона туризма, спорта и рекреације, Зона комуналних површина (насељско гробље, зона пречистача, заштитног зеленила, водоизворишта (хидротехничке површине и објекти) и др.), централни садржаји (месна заједница, дом културе, амбуланта, школски комплекс). Заједничко им је да су то простори у државном власништву (корисник је МЗ Доњи Петровци, односно општина Рума), односно након реализације овог плана површине које су планиране као ЈАВНО грађевинско земљиште постају државна својина (власништво Општине Рума).

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:

- целе катастарске парцеле:

1. улице: 1474, 638, 1476/1, 631, 624/1, 624/2, 632, 1476/1, 626, 627, 628, 629, 635, 625, 1552, 630, 636, 213/2, 1017/26

2. мелиорациони канали и потоци: 1459/2, 633, 634/1, 623

3. централни садржаји: 495, 308, 309/1 и 309/2

4. заштитно зеленило: 622/1, 622/2, 1241

5. спорт и рекреација: 991/3

- делови катастарских парцела:

1. улице: 991/1, 1017/26, 1242, 1239, 1240, 1492, 1556

2. гробље: 642/3

3. пречистач отпадних вода: 994, 995

4. спорт и рекреација: 991/1

5. водозахват: 1240

6. заштитно зеленило: 1240, 1239, 1242, 642/3

7. мелиорациони канал: 634/2

Списак парцела јавних површина **изван граница грађевинског подручја насељеног места:**

- целе катастарске парцеле:

1. гробље к.п.бр. 647

У случају непоклапања регулационе линије из текста и графичког приказа у Плану генералне регулације насељеног места Доњи Петровци меродавна је регулациона линија приказана на графичком приказу „Планиране површине за јавне намене“.

Грађевинске линије

У највећем делу простора обухвата Плана грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице, односно површине јавне намене. У делу зоне централних садржаја из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика пожељно је задржати положај грађевинске линије на регулационој линији.

Уз зони породичног становања, грађевинска линија се налази на максималном растојању од 6,0 m од регулационе линије улице.

Остале (дворишне) грађевинске линије су дате описно у правилима грађења, за сваку зону појединачно: удаљеност објекта од границе парцеле, међусобна удаљеност објекта по намени (на парцели и од објекта на суседним парцелама).

Природни рељеф терена катастарске општине Доњи Петровци карактерише слабо изражена висинска разлика терена која се креће од 96m у северном делу до око 89m у најјужнијем делу атара.

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

Планом нивелације на графичком приказу „Регулација, нивелација и саобраћај “

Р 1:5000, дати су следећи елементи: кота прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиб нивелете. Код израде детаљне урбанистичке и пројектне документације уздужни нагиб нивелете саобраћајница ће се дефинитивно одредити након геомеханичког и геодетског снимања терена.

4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Правила и услови за уређење површина за јавну употребу

Ова правила и услови односе се на површине центра насеља и друге површине где су концентрисани објекти и простори за јавну употребу, било да су од општег или појединачног интереса.

Статус јавних површина имају улични коридори (коловози, скверови, тротоари, стазе, пешачке површине, паркинзи...), рекреативне површине, парковске површине, комунале површине (заштитно зеленило, гробље, пречистач отпадних вода, водоизвориште...) и др.

Услови за уређење ових површина и режим њиховог коришћења утврђује се плановима и пројектима разраде за сложеније просторе, а за једноставније случајеве примењују се правила и услови утврђени овим Планом:

- Обавезно је јединствено уређење јавних површина, односно уређење јавних површина у складу са архитектонско – обликовним карактеристикама предметног окружења, предметне целине што обухвата поплочавање тротоара, изградњу бициклистичких стаза, паркинга, негу јавног зеленила, очување дрвореда, сведен дизајн реклама на објектима, избор јединственог уличног мобилијара (клубе, корпе за отпатке, канделабри, наслоњачи за бицикле, јавне огласне табле и сл.)
- основна шема уличних тротара, унутрашњих тротара, стаза и приступа се задржава и значајније не проширује
- у већини постојећих саобраћајница планира се проширење коловоза најмање ширине од 5,5м (оптимално 6,0м за двосмерни саобр.)
- У уличном јавном простору право паркирања ће бити опште, према расположивом броју паркинг места, изузетно с могућношћу резервације за потребе и на начин како то општина (месна заједница) утврди; паркирање за стамене парцеле ће се одвијати на сопственој парцели сем за стамбене објекте који садрже и пословање где се у јавном простору, у ширини парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање возила посетилаца односно странака, ако услови локације то дозвољавају; паркирање испред јавних објеката решаваће се према потребама, нормативим и просторним условима;
- Спортско-рекреативне површине насеља Доњи Петровци смештене су у склопу централне зоне и зоне туризма, спорта и рекреације и намењене су за активне облике рекреације односно спорта; поред ових површина постоје и други простори у насељу у којима је могућа рекреација као што су површине заштитног зеленила, чији простори ће бити намењени пасивној рекреацији (шетња, одмор) или активној рекреацији деце (дечија игралишта а све у складу са зоном санитарне заштите водоизворишта и условима осталих надлежних предузећа).
- У грађевинском подручју Доњи Петровци појављује се улично зеленило као основна категорије зелених површина јавне намене, односно на јавним површинама планира се задржавање заштитног зеленила (уз мелиорационе канале), планирају се дрвореди унутар регулација саобраћајница и разнолико ниско и високо растиње у оквиру планираних површина: гробља, школе, јавних служби и сл..
- У оквиру зоне заштитног зеленила није предвиђена изградња објеката. У зони заштитног зеленила уз водоизвориште могућа је само пасивна рекреација осим за најмлађе кориснике за које ће бити могуће организовање дечијег игралишта а све у складу са условима заштите водоизворишта.
- Комуналне површине (планирано насељско гробље, пречистач, водоизвориште, заштитно зеленило) ће се уређивати на основу правила прописаних овим планом и на основу прописа, норматива, стандарда за предметну делатност, односно на основу правила и услова која ће се утврдити плановима и пројектима разраде.

Депонија смећа, у западном делу насеља, која је била успостављена претходном планском документацијом (Урбанистичким планом МЗ Доњи Петровци) је укинута а проблем одлагања комуналног отпада је решен одвожењем отпада путем надлежне службе на градску депонију. Постојећа сточна јама се налази у западном делу грађевинског подручја Доњих Петроваца и планира се њено измештање ван граница грађевинског подручја (у непосредној близини јавног пута а на основу плана детаљне регулације а у складу са правилима и условима прописаним

Просторним планом општине Рума) или организовано одношење сточних остатака на одговарајуће локације у околини а све до успостављања регионалног сакупљачког центра.

- На јавном простору, нарочито у центру села, потребно је предвидети простор за одлагање смећа са јавних површина

Правила и услови за уређење јавних објеката (јавних служби)

Јавним службама се омогућује остваривање одређеног, вишег нивоа квалитета живљења и развоја насеља на локалном нивоу и постизање виших интереса и циљева развоја па и нивоа опремљености у складу са његовим положајем и значајем у региону.

Развој јавних делатности (образовања, здравства, социјалне заштите, културе, информисања, физичке културе, општинских делатности, друштвене и комуналне делатности и др.) развијаће се према потребама и могућностима а на основу програма и планова општине.

Делатности јавних служби (област образовања, здравства, културе, социјалне заштите...) могу да се организују и у приватном сектору, као делатности пословања. Објекти, односно комплекси, морају задовољити критеријуме и нормативе дефинисане за одређену област, односно за одређену јавну делатност.

Планом дефинисана мрежа објеката јавних служби које обезбеђује држава, односно јавни сектор, представља минимум неопходан да се задовоље основне потребе становништва одређеног подручја. Поред основне мреже која представља минималне потребе дефинисане у складу са нормативима, пожељно је, и треба стимулисати, развијање свих области јавних служби у приватном сектору које ће битно утицати на побољшање квалитета услуга.

У том смислу у случају ако простор за поједине службе не постоји или није дефинисан наменом површина, могуће је да се локација утврди накнадно уз обавезну израду урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

Радови на изградњи, доградњи, реконструкцији и адаптацији јавних објеката односно простора вршиће се на основу правила и услова из ПГР-а, као и прописа, стандарда и норматива за предметну делатност, а зависно од специфичности и сложености појединих видова јавних објеката и површина биће неопходна израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

Од јавних функција у Доњим Петровцима заступљени су: школство (предшколско, основна школа – подручна школа), здравство, култура, спорт и рекреација.

Васпитање и образовање

Насеље Доњи Петровци припада, у складу са одредбама Просторног плана Руме, групи села до 1000 становника (четврти ниво) због чега се у наредном периоду предвиђа организација основног школског образовања у виду подручне школе (4 разреда), као што је и у затченој ситуацији.

На основу демографске прогнозе може се утврдити да број становника (и деце у старосној групи 7-14 год.) опада те се овакво опредељење може сматрати у потпуности оправданим.

Како постојећи школски објекат, према подацима достављеним од МЗ Доњи Петровци, просторним могућностима задовољава потребе наставе неопходно је планирати радове на његовом одржавању односно на унапређењу услова рада и боровка деце (укупан број деце школског узраста од првог до четвртог разреда у подручној школи је 30 ученика).

Школи недостаје сала за физичко васпитање а ради физичког развоја деце такође је потребно извршити и уређење дворишног простора и опремање одговарајућим мобилијаром.

У оквиру постојећег школског објекта налази се и установа за предшколско васпитање и образовање (у овај васпитној групи има деветоро деце) чији капацитети задовољавају тренутне и планиране потребе за реализацију предшколског програма.

За потребе предшколске (дечије установе) у наредном планском периоду треба обезбедити и адекватно опремити дворишни простор за боравак деце овог узраста (игралиште, травнате површине, пешачке стазе).

Приликом рестаурације, санације и конзервације постојећег објекта школског и предшколског васпитања (културног добра под претходном заштитом) и евентуалне изградње фискултурне сале (у виду слободностојећег објекта унутар школског комплекса; за изградњу фискултурне сале унутар школског комплекса неопходна је израда урбанистичког пројекта архитектонске разраде) применити законске прописе који ближе одређују потребне услове за рад, тј. нормативе за ову врсту делатности (Правилник о нормативима простора, опреме и наставних средстава за основну школу, Правилник о ближим условима за почетак рада и обављање делатности установа за децу и др.) као и услове Завода за заштиту споменика културе.

Поред поштовања горе наведених законских прописа, за објекте васпитања и образовања неопходно је обезбедити безбедан приступ локацији и да намена објекта у окружењу није у супротности са овом врстом садржаја.

Здравство

У Доњим Петровцима је здравствена заштита деце и одраслих организована у оквиру здравствене амбуланте смештене у централној зони насеља. Просторни капацитети и услови рада ове здравствене станице задовољавају потребе становника насеља.

Култура

У домену културе не планирају се промене за наредни период јер постојеће активности и расположив простор (дом културе, библиотека) одговарају потребама и захтевима које је пожељно обезбедити у насељима IV нивоа (групи села до 1000 становника).

Спорт и рекреација

Како се у наредном периоду не предвиђа пораст у броју становника насеља Доњи Петровци не постоји потреба за увођењем нових површина намењених за спорт и рекреацију.

Постоји потреба за одржавањем и уређењем постојећих спортско-рекреативних садржаја као и за изградњом адекватног затвореног простора намењеног спорту и рекреацији (фискултурна сала или балон хала у оквиру зоне централних садржаја или зоне турзима, спорта и рекреације).

5. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1 САОБРАЋАЈ

Друмски саобраћај

Основна концепција саобраћаја у насељу Доњи Петровци се заснива на задржавању свих већ дефинисаних уличних коридора уз њихову обавезну реконструкцију и рехабилитацију. Временом, према потребама и могућностима, у циљу повезивања и употпуњавања сегмената саобраћајне мреже, могуће је пробијање нових уличних праваца кроз постојеће блокове, што ће се утврдити плановима разраде.

Мрежа саобраћајница у насељу Доњи Петровци је по интензитету и карактеру хијерархијски подељена на:

-главне насељске саобраћајнице (ГНС);

-сабирне насељске саобраћајнице (СНС);

-приступне насељске саобраћајнице (ПНС).

Главне насељске саобраћајнице представљају главне саобраћајне правце намењене повезивању различитих делова насеља. То су улице: Опарушић Радише Станка, која представља улазни правац у насеље и везу са општинским путем ОПЗ (Путинци-Доњи Петровци-граница општине Пећинци), улица Јанковић Бранка Мује, која је у продужетку улице Опарушић Радише Станка.

Сабирне насељске саобраћајнице су улице у зони породичног становања, где је већи број прикључака на пут. Сабирне саобраћајнице имају улогу сабирних праваца које разводе саобраћај на главне саобраћајнице и обрнуто. Сабирне насељске саобраћајнице су: улица Закић Станка Старог и Скојевска улица.

Приступне насељске саобраћајнице чине све остале улице у насељу.

Улице планирати (изградња и/или реконструкција) у складу са чланом 67. Закона о јавним путевима. Морају да имају најмање две саобраћајне траке, тротоар и ивичњаке. Општински пут и улице морају бити оспособљени да поднесу осовинско оптерећење од најмање 6 тона.

Приликом изградње и реконструкције путева потребно је поштовати услове које прописује управљач пута - Јавно комунално предузеће „Паркинг и инфраструктура“ Рума и у складу са важећим прописима који уређују ову област.

Задржава се постојећа регулација уличних коридора, односно утврђује нова у југо-западном делу насеља, поред планираног водоизворишта, и у северо-источном делу поред зоне спорта и рекреације.

Коловоз главних насељских саобраћајница планирати ширине 6,0м (2 x 3,00м), минимално 5,5м (2 x 2,75) са једностраним нагибом и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,25м. Коловозни застор од асфалт - бетона и носивошћу за средње тежак саобраћај (минимално оптерећење од 60kN по осовини).

Коловоз сабирних саобраћајница планирати ширине 5,5м (2 x 2,75м), минимално 5,0м (2x2,5м) са једностраним нагибом. Коловозни застор од асфалт - бетона и носивошћу за средњи или лак саобраћај (минимално оптерећење од 60kN по осовини).

Коловоз приступних саобраћајница планирати за двосмерни, односно једносмерни саобраћај, у зависности од ширине коридора. Коловоз за двосмерни саобраћај градити ширине 5,0м (2 x 2,5м), а за једносмерни саобраћај ширине 3,5м (минимално 3,0м). Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај (оптерећење 60kN по осовини). Нагиб коловоза је једностран.

Поред коловоза планирати и остале елементе саобраћајнице, као што су банке и путни канали.

У свим улицама, где ширина коридора то дозвољава, планирати обостране пешачке стазе.

Одвођење атмосферских вода одговарајућим падовима извести према отвореним путним каналима до најближег реципијента.

Планом се предвиђа комплетирање попречног профила коридора улица оптималним вредностима габарита коловоза, тротоара и зеленила свугде где је то могуће.

Бициклистички саобраћај

Доњи Петровци су равничарско насеље што значи да је његова конфигурација повољна за одвијање бициклистичког саобраћаја. За сада не постоје изграђене бициклистичке стазе у насељу.

Узимајући у обзир карактер насеља, регулациону ширину улица и еколошки аспект, бициклистичке стазе у оквиру насељских улица ће се планирати тамо где то просторни услови дозвољавају.

Бициклистичке стазе планирати тако да је ширина саобраћајног профила за једносмерни саобраћај 1,0м (слободни профил ширине 1,5м, минимално 1,3м), а за двосмерни 2,0м (слободни профил ширине 2,5м, минимално 2,1).

Пешачки саобраћај

Тротоаре планирати уз регулационе линије. Оптимална ширина тротоара износи 1,8м али не мање од 1,2м. Конструкцију тротоара извести од тврде подлоге отпорне на проклизавање. Тротоаре планиране уз коловоз предвидети оптималне ширине 3,0м, али не мање од 2,3м.

Површине за пешачки саобраћај је потребно планирати и извести у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Сл. гласник РС“, бр.22/2015).

Мирујући саобраћај

У зони централних садржаја, у коридору насељских саобраћајница, могуће је планирати паркинг простор за путничка возила, тип подужног паркирања уз ивицу коловоза. Димензије једног паркинг места су 5,0 (4,8)м x 2,5 (2,3)м.

У свим осталим улицама паркирање мора бити у оквиру парцеле.

5.2 ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

5.2.1 Електроенергетска инфраструктура

Постојеће стање:

Снабдевање ел. енергијом подручја насеља Доњи Петровци је реализовано из ТС 110/35/20 KV "Рума 1" опремљене са једним енергетским трансформатором инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 20 KV извода "Раскрсница".

Преглед реализације ел. енергије у MWh за период 2006-2015 и број купаца и структура потрошње у 2015. години за насеље Доњи Петровци су представљени у табелама:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1646	1713	1782	1790	2272	1745	1770	1752	1636	1838

високи напон			домаћинство			остала потрошња			укупно		
број	MWh	%	број	MWh	%	број	MWh	%	број	MWh	%
			324	1595	86,78	23	243	13,22	347	1838	0,22

Постојеће дистрибутивне и индустријске трафо станице 20/0,4 KV преко којих се снабдевају потрошачи у насељу Доњи Петровци и одговарајућим индустријским зонама представљене су у табели:

назив	тип	Снага KVA	20 KV извод
ТС 110/20 KV "Рума 1"			
Грађанска	СТС	160	Раскрсница
Центар	СТС	400	
Ђуковачка	СТС	250	
Мујина	СТС	250	

Планирано стање :

Постојеће нисконапонске мреже на дрвеним стубовима су предвиђене за реконструкцију, односно потребно је изградити мреже на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима (задржали би се коридори).

Постојећа СН (20 KV) мрежа у централном делу насеља је изведена надземно.

У свим наведеним улицама мора се предвидети коридор ширине бар 1,5м за изградњу ел. енергетских водова (нисконапонских надземних и мешовитих 20 и 0,4 KV).

Приликом изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 KV од неприступачних делова објеката (нпр. кров) 3м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1.25 м за приступачне делове објеката.

За проширење грађевинског подручја насеља Доњи Петровци је потребно у свим будућим улицама предвидети коридор ширине бар 1,5м за изградњу ел. енергетских водова (нисконапонских и мешовитих 20 и 0.4 кV) и локације за будуће трафо станице.

За потребе снабдевања ел. енергијом постојећих и евентуалних будућих привредних потрошача, треба омогућити изградњу евентуалних нових 20 KV кабловских водова и у ту сврху потребно је у новим и постојећим улицама, обезбедити коридор ширине 1,5 м за пролаз средњенапонске мреже при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

- Електроенергетска мрежу градити на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно;

- Стубове надземне мреже поставити ван колских прилаза објектима, мин. 0,5 m од саобраћајница;

- У деловима где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже, а у случају подземне мреже светиљке поставити на стубове за осветлу;

- За осветљење користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;

- Електроенергетске каблове полагати у зеленом појасу између саобраћајнице и тротоара на дубини мин.0,8m;

- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;

- При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;

- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Услови за изградњу трафостаница 20/0,4 kV

- Дистрибутивне трафостанице за 20/0,4 kV напонског преноса у уличном коридору градити као монтажно-бетонске, компактне или стубне, а на осталим површинама монтажно-бетонске, стубне, компактне, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- Монтажно-бетонске и компактне трафостанице градити као слободностојеће објекте.
- За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 4,0 m x 5,5 m за изградњу једноструке, а 6,5 m x 5,5 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране;
- За стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 5,0 m x 3,0 m, за постављање стуба за трафостаницу;
- Поред објеката трафостаница на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења;
- Напајање трафостаница извести двострано, кабловски са места прикључења по условима надлежне Електродистрибуције.

Јавна расвета

Светилке јавне расвете су постављене на стубовима надземне електроенергетске мреже. Потребно је њихово осавремењавање, ради ефикаснијег осветљења јавног простора.

5.2.2 Гасна мрежа

На подручју обухвата Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци изграђена је улична дистрибутивна полиетиленска гасна мрежа ниског притиска ($1 < p < 4 \text{ bar}$), у свим улицама у насељу чији капацитет гасовода задовољава основне потребе просечних корисника. Такође су изведени и деоница разводног гасовода ($6 < p < 12 \text{ bar}$) из правца Путинаца до МРС "Доњи Петровци" (на упазу у насеље у улици Р.Опарушића, нови део) и деоница разводног гасовода ($6 < p < 12 \text{ bar}$) од МРС "Доњи Петровци" дуж улице Р.Опарушића (нови део) и уз канал Јарчина према Добринцима.

Може се рећи да би се нова мрежа водила у коридору формираних улица, једнострано или са обе стране упице у зависности будућих потреба могућих корисника.

5.2.3 Телекомуникациона инфраструктура и КДС

Дигитална аутоматска телефонска централа, комутациона тачка повезана је оптичким каблом са комутационим центром у Руми. Телекомуникациона мрежа је изведена као надземна, на дрвеним стубовима, са ваздушним прикључцима. Оптички кабл, као будући основни вид преноса у међумесним мрежама, потребно је увести и у локалне везе, у све нивое преноса.

Месна телекомуникациона мрежа ће у потпуности бити каблирана. Мрежа ће се се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Мрежу у насељу полагати обострано дуж улица, ако је то могуће. Прикључне ормариће поставити поред тротоара, тако да не ометају приступ објектима.

У циљу ефикаснијег решавања нових услуга претплатницима приступну мрежу градити применом приступних претплатничких концентрација типа МСАН (вишесервисни приступни чвор) или ДСЛАМ (дигитални претплатнички приступни мултиплексер).

Повезивање МСАН-а или ДСЛАМА-а са централном локацијом, или међусобно, планирати оптичким кабловима.

У оквиру децентрализације транспортне мреже планира се међусобно повезивање свих удаљених претплатничких степена оптичким спојним кабловима у „прстенасту“ структуру, што ће додатно обезбедити квалитет, растерећење и поузданост и непрекидност рада комплетног система веза на овом простору. Децентрализација приступне телекомуникационе мреже подразумева скраћење претплатничке петље по бакарним кабловима и даљу изградњу оптичких каблова у оквиру приступне мреже што ближе корисницима.

Такође, планира се увођење оптичких каблова и у домен приступне мреже, у почетку повезивањем правних лица (бизнис претплатника) на оптичку мрежу, а касније и осталих претплатника у циљу потпуне дигитализације система и могућности пружања најквалитетнијих и најбржих услуга и различитих сервиса (говор, подаци, мултимедијални сервиси ...).

Полагање оптичких каблова планирати и до базних станица мобилне телефоније.

Сви потребни будући оптички каблови полагаће се у већ постојеће и планиране резервне цеви $\varnothing$ 40мм које се полажу приликом изградње приступних мрежа и у постојећу кабловску канализацију.

Тамо где је то економски и временски исплативо користити бежичну, радио технологију. Посебну пажњу усмерити на могућност коришћења WiMAX технологије.

У наредном планском периоду развој мобилних комуникација, засниваће се на примени најсавременијих технологија у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у складу са Еропским стандардима.

До краја планског периода постојећи и будући оператери мобилних комуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање за фиксном телекомуникационом мрежом на подручју Плана. На истом подручју базне станице мобилних комуникација ће се градити у складу са плановима развоја оператора мобилних комуникација.

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара и контролора радио базних станица, користиће се фиксна телекомуникациона мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица. Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта, или на земљи ,контејнерска варијанта).

Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте, или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

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

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

Кабловски дистрибутивни систем је вишенаменски, широкопојасни телекомуникациони систем намењен како дистрибуцији радио и ТВ сигнала, тако и пружању широкопојасних, инерактивних, двосмерних сервиса корисницима. Савремени КДС је комплексна целина која подразумева коришћење најновијих технолошких решења у погледу опреме у станицама и дистрибутивним центрима, као и у погледу мреже и планира се у целом насељу. Мрежа КДСа може се градити као подземна, при чему важе сва правила као и за фиксну телекомуникациону мрежу, или као надземна, по НН стубовима електроенергетске мреже, уз претходну сагласност надлежне електродистрибуције.

5.2.4 Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност употребе обновљивих извора енергије. За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као самостојећи, кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора ће се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодна је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе.

Енергија биомасе се може искористити за производњу топлотне и електричне енергије, посебно или у когенерацији.

5.3 КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

5.3.1 Водопривредна инфраструктура

Водоснабдевање насеља Доњи Петровци решено је прикључењем месног водовода на Регионални водовод "Источни Срем" путем транзитног цевовода ПВЦ $\Phi 200$ који се пружа уз Регионални пут Рума-Путинци у дужини цца 12 км, а затим од насеља Путинци, уз локални пут за Доње Петровце у дужини од 2,5 км.

Водоводи насеља Путинци, Жарковац и Доњи Петровци налазе на "слепом" краку подсистема "Исток" Регионалног водовода, те је била потребна додатна количина воде у летњим месецима све док се овај подсистем не затвори у прстен изградњом цевовода (3200 „Краљевци - Добринци - Доњи Петровци“. Додатна количина воде за насеље Путинци делом је обезбеђена 2000.године, изградњом бунара и црпне станице у насељу Путинци на кат.парцели бр.762, капацитета 10 l/c(сада 6 l/c).

За потребе побољшања водоснабдевања насеља Доњи Петровци, ЈП „Водовод“ из Руме је поручио пројекат детаљних хидрогеолошких истраживања и изградње бунара на подручју насеља Д.Петровци и исти је израђен од стране предузећа „ХидроГеоЕк0 Инжењеринг“ д.о.о. из Београда маја 2010.године.

Наведени пројекат обухвата радове на изради истражно-експлоатационог бунара ИЕБДП-1 (Доњи Петровци).

У оквиру плана намене површина у границама ПГР-е насељеног места Доњи Петровци, планира се простор за хидрогеолошка истраживања у сврху изградње наведеног бунара .

Коначно решење водоснабдевања насеља у источном делу општине Рума је затварање у прстен постојеће водоводне мреже изградњом цевовода 9200 „Краљевци - Добринци - Доњи Петровци“.

Месна водоводна мрежа у Доњим Петровцима изградена је из средстава самодоприноса 1985.године. Укупна дужина мреже по улицама износи цца 9,0 км. Мрежа је грађена од ПВЦ цеви за притиске од 6 бара профила који не може на свим локацијама задовољити услове противпожарне заштите (профил мреже је мањи од НД 110). На основу службене евиденције Ј.П."Водовод-а", Доњи Петровци имају регистрованих: 329 индивидуалних потрошача и 11 привредних потрошача (бројеви исказују број водомера).

Планови развоја

-Изградња бунара за побољшање водоснабдевања насеља Доњи Петровци

-Изградња цевовода „Краљевци - Добринци - Доњи Петровци“

-Реконструкција постојеће водоводне мреже и планска доградња нове мреже

Због проблема у водоснабдевању насеља Доњи Петровци у летњем периоду, потребно је изградити бунар у циљу обезбеђења недостајућих количина воде за ово насеље.

Стање система водоснабдевања насеља у источном делу општине Рума ће се стабилизovati изградњом цевовода „Краљевци - Добринци - Доњи Петровци“.

Треба реконструисати део водоводне мреже у самом насељу, јер је иста грађена за притиске од 6 бара и својим профилем не испуњава све техничке захтеве, нарочито за евентуално планиране објекте пословања (производње мањих капацитета).

Где је могуће, прикључење будућих корисника извршити на постојеће цевоводе према условима и уговору за прикључење који се закључује између Ј.П."Водовод" и будућег корисника.

За нове, неопремљене локације, изградити водоводну мрежу, према стању постојећих цевовода, у профилима будућих улица и то ПЕ или ПВЦ Ф100.

5.3.2 Фекална канализација и систем за пречишћавање отпадних вода

Фекална канализација није изведена у насељу.

Одвођење отпадних и употребљених вода санитарно-хигијенског порекла из породичних домаћинстава, производних и јавних објеката је организована у виду септичких јама одговарајућих капацитета и начина израде, док је у наредном периоду неопходна изградња насељске канализационе мреже са системом за пречишћавање вода.

Садашње стање због презасићености септичких јама, еколошких и санитарних проблема требало би се превазићи у предстојећем планском периоду, те се само по себи намеће као неминовно решење, горе поменута изградња канализације отпадних вода, односно спровођење фекалне канализације до сваког објекта у насељу и одвод до уређаја за пречишћавање употребљених вода (отпадних и фекалних), а одатле изливање пречишћене воде (Законом прописане категорије воде) у најближи мелиоративни канал. За све решено обавезно је обављање процедуре од идејног пројекта мреже и пречистача, прибављања потребних сагласности и услова надлежних институција и предузећа, а потом и избора локације пречистача уз решење имовинско-правних питања.

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

Зависно од потреба, код привредних објеката (мини погона за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.), на линији технолошких отпадних вода предвидети изградњу уређаја за примарно пречишћавање, тако да квалитет ефлуента задовољава санитарно техничке услове за испуштање у јавну канализацију.

5.3.3 Атмосферска канализација

Насеље нема адекватно решено одвођење атмосферских вода. У садашњим условима, положај насеља као и пад терена, условљавају површински отицај воде од атмосферских падавина најкраћим путевима до реципијента – канала Шеловренац и Јарчина . У појединим улицама постоје улични јаркови, али њихова функција се састоји у примању сувишних вода са коловоза, а не и са належућих површина. Сходно томе, у наредном периоду неопходно је планирати унапређење система атмосферске канализације.

Одвођење кишних вода биће решено у свим улицама у виду међусобно повезаних отворених канала, који ће спроводити воду до уређених испуста преко којих ће се вода испуштати у најближи реципијент - мелирациони канал.

Приликом трасирања водити рачуна да се каналска мрежа постави тако да вода одлази гравитационо.

Неопходно је зацељење атмосферске канализације у центру насеља, у главним улицама и у веома уским улицама у којима је изградња путних јаркова немогућа.

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

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

Капацитет УПОВ-а мора бити усклађен са стварним потребама насеља што је неопходно утврдити одговарајућом студијом.

5.3.4 Депоновање отпада

Планом генералне регулације насељеног места Доњи Петровци је предвиђено да се на простору депоније отпада установљене УП МЗ Доњи Петровци формира Зона заштитног зеленила чије ће се уређење вршити у складу са условима прописаним овим Планом, условима надлежних предузећа и условима заштите будућег водоизворшта у непосредној близини Зоне заштитног зеленила.

Одношење комуналног отпада је поверено надлежном предузећу за комуналне послове које ову врсту отпада из насеља Доњи Петровци односи на градску депонију у Руми.

Сходно горе наведеном, привремено депоновање комуналног отпада ће се и даље са појединачних локација вршити у контејнере и у сопствене канте за смеће, а потом ће се у сарадњи са комуналним предузећем специјалним возилом одвозити на одговарајућу локацију (градску депонију у Руми).

Дугорочна концепција одлагања комуналног отпада општине Рума, а самим тим и насеља Доњи Петровци, је регионално управљање отпадом за више општина (у складу са одредбама Националне стратегије управљања отпадом (Влада Републике Србије 04.07.2003.) и смерницама Студије просторног размештаја регионалних депонија и трансфер станица на територији АП Војводине), што подразумева изградњу регионалне депоније, трансфер станице, центре за рециклажу и компостирање а предмет је планова вишег реда.

Сточно гробље је лоцирано у западном делу насеља Доњи Петровци те је неопходно измештање постојеће сточне јаме у атар, тј. изван грађевинског подручја и то на одговарајућој удаљености од насеља и у непосредној близини јавног пута (а све на основу Плана детаљне регулације којим ће се

одредити грађевинско земљиште за потребе сточне јаме), као прелазно решење све док се проблем уклањања отпада животињског порекла не реши на нивоу општине односно док се не успостави регионална депонија. Након успостављања регионалне депоније простор сточне јаме је потребно санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

Како сточне јаме представљају потенцијални деградациони пункт квалитета ваздуха, земљишта и подземних вода неопходно је око ове врсте садржаја подићи одговарајуће појасеве заштитног зеленила.

5.4 ХОРТИКУЛТУРНО УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И НАСЕЉА

У насељу се планира реконструкција односно подизање квалитетних дрвореда, уређених мањих скверова и слободних простора око јавних, стамбених и других објеката и комуналних површина.

Под зеленим површинама у насељу подразумевамо следеће:

- **вртови и баште** унутар стамбених парцела
- **зеленило осталих намена** - зелене површине испред јавних (зеленило простора са објектима образовања, локалне управе и културе) објеката, пословних и других објеката
- **улично зеленило** (дрвореди у улицама који представљају линеарно зеленило дуж насељских саобраћајница)
- **заштитно зеленило** које се формира као тампон зона и има заштитну улогу (зона заштитног зеленила, зеленило окупација плацева уз границу насеља, зеленило на површинама јавне намене: гробља, површинама спорта и рекреације, водозавода, пречистача отпадних вода)
- **ветрозаштитни појас** који се формира на парцелама по ободу насеља и то на удару доминантних ветрова на насеље
- **скверови и остале хортикултурне површине** намењене пасивној рекреацији становништва

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

6.1. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

ПРЕГЛЕД ДОБАРА

- **Непокретна културна добра:**

1. Сакрални објекти:

1.1 Српска православна црква Светог Николе;

- **Добра под претходном заштитом:**

1. Објекти народног грађевинарства

1.1 Воденица у Доњим Петровцима (објект је потпуно девастиран, покренута процедура за брисање објекта из Регистра споменика културе)

2. Објекти јавне намене

2.1 Зграда нове Основне школе

3. Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

3.1 Спомен плоча посвећена палим борцима и жртвама фашистичког терора (на згради основне школе)

3.2 Зграда старе школе

3.3 Крст на раскршћу

3.4 Споменик посвећен палим борцима Народноослободилачког рата

- **Археолошко налазиште и локалитети**

Археолошки локалитет „Басијана“ је културно добро од изузетног значаја (на катастарским парцелама бр. 643, 646, 647 и 1472 КО Доњи Петровци).

ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ

Општи услови и мере заштите односе се на сва наведена непокретна културна добра, добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину.

Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци су:

1. очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације;
2. очување визура, непокретних културних добара и добара под претходном заштитом као реперних објеката;
3. очување стечених амбијенталних вредности у посматраном простору;
4. за све интервенције у предметном простору и на предметним објектима обавезно прибављање услова и мера техничке заштите;

ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Посебни услови заштите односе се на непокретна културна добра, добра под претходном заштитом, њихову заштићену околину, по врстама а на основу категорија и спроведеног поступка валоризације. Посебни услови и мере заштите у зони обухвата Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци су:

- за сакралне објекте >

- Српска православна црква Светог Николе на к.п.бр.3 КО Доњи Петровци (споменик културе од великог значаја):

1. дозвољава се санација, конзервација и рестаурација, која неће угрозити споменичка својства ентеријера и екстеријера, а према појединачним условима службе заштите

2. очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара

3. забрањују се радови који могу угрозити статику и стабилност објекта

4. забрањује се доградња и надградња предметне непокретности

5. забрањује се изградња објекта на припадајућим парцелама предметне непокретности добра осим објекта у функцији заштите и презентације истог

6. у зони заштићене околине предметног непокретног културног добра дозвољено је урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање, обавезно ие очување уличне матрице и карактеристика просторне организације, забрањује се извођење радова који могу угрозити статичку стабилност непокретног културног добра, забрањује се подизање објекта који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити епоменичка својства културног добра у непосредној близини

- за објекте јавне намене >

- Зграда нове Основне школе на парцели 308 КО Доњи Петровци у статусу добра под претходном заштитом, зону заштићене околине чине парцеле 308, 309/1, 309/2 и парцеле улица 624/1, 624/2 и 625 до осовине улица, а наспрам наведених парцела, све у КО Доњи Петровци

1. дозвољава се санација, конзервација и рестаурација, реконструкција и доградња која неће угрозити споменичка својства ентеријера и екстеријера, а према појединачним условима службе заштите

2. очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара

3. забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта

4. забрањује се доградња и надградња предметне непокретности

5. у зони заштићене околине добра под претходном заштитом дозвољено је урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање, очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације, забрањује се извођење радова који могу угрозити статичку стабилност добра под претходном заштитом

- за објекте народног градитељства >

- за Воденицу – споменик културе од великог значаја (на к.п.бр. 621/2 КО Доњи Петровци на адреси Опарушића Радише Станка бр.33):

1. напомена: објекат је у потпуности девастиран, покренута процедура за брисање објекта из Регистра споменика културе

- за меморијалне комплексе, споменике и спомен обележја >

- Спомен плоча посвећена палим борцима и жртвама фашистичког терора на згради ОШ Доситеј Обрадовић на к.п.бр.308 КО Доњи Петровци, Зграда старе школе на к.п.бр.1 КО Доњи Петровци, Крст на раскршћу на к.п.бр. 625 КО Доњи Петровци и Споменик палим борцима Народноослободилачког рата на к.п.бр.647 КО Доњи Петровци:

1. дозвољава се обнова, санација, рестаурација и конзервација недостајућих делова и целине која не угрозити споменичка својства и постојеће карактеристичне конструктивне и декоративне елементе објеката или обележија под претходном заштитом, сви радови морају бити обављени по појединачним условима заштите објеката, а по појединачним условима службе заштите

2. дозвољава се урбанистичко и хортикултурно опремање, уређење и одржавање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта или обележја под претходном заштитом

3. забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објеката и обележја под претходном заштитом

4. забрањује се додавање нових елемената (плоча, украса) на објект или обележја под претходном заштитом, као и било каква друга измена истих без добијања одобрења и појеиначних услова надлежне службе заштите

5. забрањује се складиштење отпадних вода и штетних материја у непосредној околини објеката или обележија под претходном заштитом

6. забрањује се подизање објеката у непосредној околини објеката или обележја под претходном заштитом који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити њихова споменичка својства

- за археолошке локалитете и заштићену околину >

- Археолошко налазиште „Басијана“, на к.п.бр. 643, 646, 647 и 1472 КО Доњи Петровци:

1. дозвољава се промена облика терена само искључиво у функцији презентације археолошког налазишта и уз адекватну презентацију налаза;

- за заштићену околину археолошког налазишта Басијана на к.п.бр. 612, 613, 614/1, 614/2, 615/1, 615/2, 615/3, 615/4, 615/5, 616, 617, 618, 619, 620, 621/1, 621/2, 622/1, 622/2, 623, 639/1, 639/2, 639/3, 639/4, 639/5, 639/6, 639/7, 639/8, 639/9, 639/10, 639/11, 639/12, 639/13, 639/14, 639/15, 639/16, 639/17, 639/18, 639/19, 639/20, 639/21, 639/22, 639/23, 639/24, 639/25, 639/26, 639/27, 639/28, 639/29, 639/30, 639/31, 639/32, 639/33, 639/34, 639/35, 639/36, 639/37, 639/38, 639/39, 639/40, 644, 1474, 638, 1556 део наспрам парцела 642/1, 642/2, 642/3 и 1557, 1555, 1475/1, 1475/2 део наспрам 639/1, 639/9 и 1555, 1459/1 део наспрам парцела 639/1, 639/2, и 1555, 1459/2, 1459/3 део наспрам парцела 643, 1472, 646, 1558, 648, 649 и 1559, 1558, 648, 649, 1559, 1461, 2553 део наспрам парцела 1461, 1558, 649 и 1559, 1460, 645, 1473, 2552, 2551 део наспрам парцела 642/1, 642/2, 642/3 и 1557, 642/1, 642/2, 642/3 и 1557 КО Доњи Петровци, западно и источно од археолошког налазишта:

1. извођење грађевинских радова и промена облика терена могу се дозволити након претходно обезбеђених археолошких истраживања, уз адекватну презентацију налазишта и налаза, уз ограничавање намене објеката на које оне који су у функцији презентације културног добра, туризма, спорта, рекреације само уз услове сагласности службе заштите по појединачним захтевима

2. изградња инфраструктуре дозвољава се само на простору који је у потпуности археолошки истражен

3. забрањује се изградња индустријских, јавних и комерцијалних објеката и постројења, као и сточних фарми

4. забрана извођења рударских радова, експлоатација сировина, док се истражни радови могу изузетно дозволити решењем надлежног завода за заштиту споменика културе

5. забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовање земљишта до дубине веће од 0.30м и забрана садње воћака, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен

6. забрана промене вегетације на локалитету, сађење високе вегетације и пошумљавање, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен

7. промена облика и нивелација терена, вађење песка, шљунка, камена или земље дозвољава се само на простору који је у потпуности археолошки истражен

8. забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја – хемијски агресивних, експлозивних, отровних и радиоактивних

- Археолошки локалитет под претходном заштитом „Јужна некропола Басијане“ (блок који је омеђен источном границом катастарске парцеле 991/1, затим средњом линијом – осовином парцела 1476/1 (атарски пут), 624/2 (улица), 624/2 (улица), 1459/1 (канал), 1459/2 (канал) и 1459/3 (канал) у КО Доњи Петровци

1. дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза

- на преосталом делу обухвата Плана >

1. приликом изградњи инфраструктурних прикључака (гасовод, топловод, водовод, канализација, електро mreжа, антенски предајници, путеви и сл.) обавезно је рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем ових радова које врши стручна служба Републичког завода за заштиту споменика културе - Београд

2. археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици

3. ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима

4. инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације

5. инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту

6.2. ЗАШТИТА ПРИРОДЕ (заштита природних добара, флоре и фауне)

Према условима Покрајинског завода за заштиту природе у обухвата Плана налази се регионални еколошки коридор Шеловренац и локални еколошки коридор Јарчина те се заштита природе заснива на примени општих и посебних мера очувања и унапређења природних и полуприродних елемената еколошких коридора:

1. Опште мере заштите

- није дозвољена промена намена површина под вегетацијом у природном блиско-природном стању (ливаде, пашњаци, тршћаци итд.) као и чиста сеча шумских појасева или других врста зеленила са улогом еколошких коридора
- попличавање и изградња обала канала са функцијом еколошких коридора:
 - свести на минимум, уз примену еколошки повољнијих техничких решења
 - попличани или бетонирани делови обале, изузев пристана, морају садржати појас нагиба 45° а структура овог појаса треба да омочућује кретање животиња малих и средњих димензија, првенствено током малих и средњих водостаја
 - током реконструкције / одржавања постојећих обалоутврда попличане или бетониране делове комбиновати са мањим просторима који ублажавају негативне особине измењене обалне структуре (грубо храпава површина обалоутврде, нагиб мањи од 45°, површина са вегетацијом) и на тај начин омогућити кретање врста кроз измењене деонице реке
 - попличане или изграђене деонице на сваких 200-300м (оптимално на 100м) прекидати мањим зеленим површинама које су саставни део заштитног зеленила. Обезбедити надовезивање зелених површина између вештачких деоница обале, односно зелених површина формираних код еколошких типова обалоутврде на мрежу зеленила на копну. Ова зелена острва (дужне неколико десетина метара уз обалу) такође је неопходно повезати са зеленим коридором уз насип.
- обезбедити отвореност канала са улогом еколошких коридора на целој дужини (извршити ревитализацију коридора код зацевљених деоница) и обезбедити проходност уређењем зеленила у зони црпних станица
- обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације насипа, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта
- прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животињама уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:
 - регулације водотока (пресецање меандара, изградња насипа и обалоутврда, продубљивање корита), попличавања и изградње обала
 - изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима
 - изградње нових и обнављања старих мостова
- избегавати директно осветљење обале и применити одговарајућа техничка решења заштите природних и блиско природних делова коридора од утицаја светлости, применом одговарајућих планских и техничких решења (смањена висина светлосних тела, усмереност светлосних снопова према саобраћајницама и објектима, примена посебног светлосног спектра на осетљивим локацијама, ограничавање трајања осветљења на прву половину ноћи и сл.). Применити засторе којима се спречава расипање светлости према небу, односно према осетљивим подручјима еколошке мреже

- на грађевинском земљишту, наменити што већи део приобаља деонице еколошког коридора за зеленило посебне намене са улогом очувања и заштите биолошке разноврсности
 - очувати појас приобалне вегетације (врбака и мочварне вегетације) на што већој дужини обале канала
- приобално земљиште канала/водотока треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 4,0м а оптимално 8,0м код локалних коридора, а код регионалних коридора у ширини најмање од 10,0м а оптимално 20,0м (у случају ужег појаса приобалног земљишта од наведених вредности, обезбедити травни појас до границе водног земљишта). Травна вегетација се одржава редовним кошењем. Забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преоравањем, изградњом објеката и сл.
- еколошки коридори не могу бити пријемници непрочишћених нити недовољно прочишћених вода

2. Посебне мере очувања функционалности и проходности коридора

- током изградње и функционисања објеката чија је намена директно везана за воду и/или обалу спречити ширење последица евентуалног акцидентног изливања горива и уља у еколошки коридор, постављањем пливајућих завеса на одговарајућим локацијама. Гориво и уље просуто на површину воде, као и друге загађујуће материје, морају се покупити у најкраћем могућем року (нпр. употребом *sansorb-a*). За заштиту околних екосистема од последица евентуалне дисперзије горива воденом површином предвидети одговарајуће хемијско-физичке мере (нпр. употреба средства *BioVersal* за поспешивање разградње нафтних деривата) и биолошке мере санације (према посебним условима Завода)
- није дозвољено складиштење опасних материја (резервоари горива и сл) у небраћеном делу плавног подручја водотокова. На простору еколошког коридора управљање отпадом вршиће се у складу са Законом о управљању отпадом (Сл. гласник РС, бр. 36/09, 88/10 и 14/16)
- у зонама водопривредних објеката применити техничка решења којима се обезбеђује континуитет травне вегетације приобалног појаса и проходност терена за слабо покретљиве ситне животиње
- далеководне објекте и инфраструктуру изоловати и обележити тако да се на минимум сведе могућност електрокуције (страдања услед удара струје) и колизије (механичког удара жице) летећих организама: носаче изолатора изоловати пластичним навлакама, изолаторе поставити на носаче у положају на доле а жице обележити на упадљив начин
- планско подизање зелених појасева уз постојеће и планиране државне саобраћајнице I и II реда у обухвату Плана треба да се одвија у складу са предеоним карактеристикама подручја:
 - није дозвољено стварање пошумљеног коридора уз сам појас саобраћајнице који би привлачио животињске врсте и довео до повећања морталитета њихових популација
- због еколошког значаја простора, план озелењавања треба да буде саставни део планске и пројектне документације. Озелењавање треба да се остварује паралелно са изградњом објеката:
 - забрањено је сађење инвазивних врста (циганско перје, јасенолисни јавор, кисело дрво, багремац, западни копровић, дафина, пенсилвански длакави јасен, трновац, жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан, касна сремза, јапанска фалоп, багрем и ибирски брест) у простору еколошког коридора, а током уређења зеених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста
 - обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста који је неопходно обогатити жбунастим врстама

- обезбедити редовно одржавање зелених површина
- приликом парцелисања обезбедити континуитет обале са вегетацијом у природном или блископриродном стању, у ширини од 4-20м од линије средњег водостаја, односно у ширини од 10м код високих обала. Овај појас приобаља, поред своје улоге кључног станишта и еколошког коридора, може да садржи пешачку стазу.
- уређењем окућница и простора око нестамбених објеката, дефинисањем правила озелењавања и удаљености објеката од обале, као и дефинисањем типова ограда уз обалу (забрана изградње ограда непроходних за ситне животиње, уз примену еколошки прихватљивих елемената са отворима већим од 10цм) обезбедити проходност обале канала за ситне животиње. Приликом легализације захтевати прилагођавање постојећих ограда функцији еколошког коридора (померањем ограда или измене делова ограда код међних тачака суседних парцела према речној обали.)

Концептом озелењавања унутар Плана:

- формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању
- учешће аутохтоних врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом
- очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) становања као и блоковима са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину
- приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања
- дуж фреквентних саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима
- избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6.3 ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС”, бр.135/04, 88/10), планска решења урбанистичког плана су, кроз израду Извештаја о стратешкој процени утицаја, проверена са аспекта утицаја њихове реализације на животну средину, а на основу резултата анализе утврђене су мере за уређење и заштиту животне средине, односно мере превенције у поступку имплементације Плана и реализације планираних намена и мере за спречавање и отклањање постојећих и потенцијалних узрочника загађивања.

У оквиру постојеће и планиране намене потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

Мере заштите животне средине, утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине. Општи услови заштите животне средине обезбеђују се придржавањем одредби:

- **Закон о заштити животне средине** („Службени гласник РС” бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон и 72/09 – др. закон и 43/2011 – одлука УС и 14/16, 76/18),
- **Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 88/2010),
- **Закон о процени утицаја на животну средину** („Сл. гласник РС” бр. 135/04 и 36/09) и других важећих прописа у овој области.

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

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на минимум, постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи грађевинских прописа, нарочито код избора конструктивног склопа и фундација, а за сеизмичке утицаје 7⁰ EMS-98 скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарним возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

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

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 69/2005) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 84/2005).

Заштита земљишта и вода

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

- Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног и опасног отпада није дозвољено како у грађевинском подручју тако и ван њега.
- Планирана сточна јама се измешта са постојеће локације, на повољнију локацију у атару где се задржава до изградње регионалног сакупљачког центра. Планирана сточна јама мора испуњавати услове прописане законским и подзаконским актима за ову врсту објеката. Након изградње регионалног сакупљачког центра, сточна јама планирана овим планом се мора санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

- Простор некадашње депоније комуналног отпада је такође неопходно санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији
 - Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на градску депонију.
 - Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у планском подручју, у зони становања мора бити заштићено од негативних утицаја атмосфералија (ветра, кише)
 - Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да не долази до стварања емисије и дифузне прашине.
 - Проблем отпада који настаје као последица будућих активности у планском подручју и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.
 - Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.
 - У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о неконтролисаном одлагању отпадне амбалаже од средстава за заштиту биља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.
- Неопходно је придржавати се следећих услова када је у питању **заштита вода**:
- Забрањено је у мелиоративне канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају IIб класи.
 - Предвидети сепаративни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода (расхладне воде и др.), посебно за санитарно фекалне и посебно за зауљене атмосферске воде
 - У периоду док се не изгради јавна канализација, санитарно-фекалне отпадне воде се могу испуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућих бунара, (одговарајућих капацитета) уз одговарајући предтретман
 - Водоснабдевање објеката планирати према условима надлежног комуналног предузећа.
 - Како капацитет водоводне мреже не задовољава потребе напајања становништва пијаћом водом неопходно је планирати проширење капацитета истог изградњом бунара
 - Заштита водотокова спроводиће се редовним одржавањем , обезбеђењем проточности и одговарајућег квалитета односно категорије воде, забраном упуштања отпадних вода и примарно непречишћених вода из насељске атмосферске канализације и поједних наслањајућих корисника, спречавањем загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.
- У границама обухвата плана основна превентивна мера је забрана делатности које могу да угрозе земљиште, надземне и подземне воде, односно код којих то не може да се предупреди одговарајућим техничким и другим мерама или је то нерационално.
- У зонама породичне стамбене градње, земљиште и подземне воде су највише угрожене комуналним, и кућним отпадним водама и материјама. Стога је изградња канализације отпадних вода за насеље, као и изградња УПОВ-а, од изузетног значаја.
- Према Правилнику о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите (Сл.гласник РС, бр. 92/2008) чл.3, подручје на ком се налази извориште мора бити заштићено од намерног или случајног загађивања и других утицаја који могу неповољно утицати на издашност изворишта и природни састав изворишта.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења

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

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

За сваки конкретан пројекат производње (прераде малих капацитета) у планском подручју (и то у зонама где је ова врста садржаја дозвољена овим Планом), у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирани услови емисије гасова из процеса (нпр. за примарни пречистач отпадних вода у зони комуналних садржаја), и даће се конкретна решења за смањење и елиминисање штетних утицаја на атмосферу.

Заштита од буке и вибрација

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

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

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

Бука у будућим производним погонима малих капацитета (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) може негативно да утиче на здравље и опште стање људи који раде у близини извора буке. Контролу звука је могуће постићи на следеће начине: редуковањем извора буке, умањењем звучног извора или заштитом реципијента (пријемника). С обзиром да се ова врста садржаја може јавити у зони становања неопходно је различитим техничким решењима умањити ниво буке који потиче од машина (апарата) на ниво дозвољен у стамбеној зони. Раднике у који су изложени буци неопходно је опремити опремом која ће их штитити од буке.

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

Мере заштите обалног и приобалног појаса

Ради очувања функционалности канала Шеловренац и Јарчина, неопходно је одржавати обалу мелиорационог канала и приобални појас ради несметаног пролаза и рада механизације која одржава канал и то у појасу минималне ширине 7,0м (у ванграђевинском подручју 14,0м). У овом појасу се не смеју градити никакви објекти, постављати ограде и сл.

Границе и намене земљишта, чији је носилац права коришћења ЈПВ „Воде Војводине“ Нови Сад, не могу се мењати без сагласности овог предузећа.

Саобраћајне површине планирати ван експропријације канала.

За евентуално уклањање или садњу вишегодишњег засада на водном земљишту, обавеза је корисника да обезбеди посебну сагласност надлежног водопривредног предузећа.

Пољопривредно земљиште заштитиће се од сувишних вода реконструкцијом, доградњом и одржавањем система мелиорационих канала.

Заштиту од подземних вода обезбедити избегавањем градње на подручјима где је она висока, односно избегавањем градње подрума и сутерена, као и применом свих техничких мера заштите прописне хидроизолације у фази пројектовања и изградње и укупног уређења простора.

6.4 ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи на територији обухвата Плана представља одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине.

Мере заштите живота и здравља сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити којим је дефинисано да се друштвена брига за здравље становништва остварује на нивоу Републике, аутономне покрајине, општине, односно града, послодавца и појединца.

Активности и мере којима се, у складу са овим Законом, у оквиру друштвене бригае за здравље обезбеђује здравствена заштита обухватају:

- 1) очување и унапређење здравља, откривање и сузбијање фактора ризика за настанак обољења, стицање знања и навика о здравом начину живота;
- 2) спречавање, сузбијање и рано откривање болести;
- 3) правовремену дијагностику, благовремено лечење, рехабилитацију оболелих и повређених;
- 4) информације које су становништву или појединцу потребне за одговорно поступање и за остваривање права на здравље.

Кроз наведене активности, а захваљујући спровођењу мера пореске и економске политике на републичком, покрајинском и локалном нивоу, којима се подстиче развој навика о здравом начину живота, обезбеђује се адекватна друштвена брига о здрављу становништва.

У циљу одговарајуће друштвене бригае о здрављу становништва, дефинисано је да се на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине дефинишу мере заштите и превентиве од:

1. штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту,
2. одлагањем отпадних материја,
3. опасним хемикалијама,
4. изворима јонизујућих и нејонизујућих зрачења,
5. буке и вибрација.

Такође, као мера заштите живота и здравља људи дефинисана је и неопходност вршења систематских испитивања животних намирница, предмета опште употребе, минералних вода за пиће, воде за пиће и других вода које служе за производњу и прераду животних намирница и санитарно-хигијенске и рекреативне потребе, ради утврђивања њихове здравствене и хигијенске исправности и прописаног квалитета (мониторинг).

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, дефинисаних овим Законом, на територији Републике и јединица локалних самоуправа неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и пожара.

6.5 ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ

Мере заштите од вода - киша и поплава

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

Како подручје Доњих Петроваца може бити угрожено поплавама неопходне су одговарајуће мере заштите од поплава али и постојећих надземних и подземних вода.

Мере заштите у случају земљотреса

На карти макросеизмичке рејонизације територија општине Рума се својим највећим делом налази у зони максимално могућег турсног поремећаја тла од 7° EMS-98, па при пројектовању и изградњи објеката треба узети у обзир и третирати сеизмичност терена.

Ниска просечна спратност објеката у Доњим Петровцима смањује могућност општих већих последица од земљотреса.

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса су уграђене у сама просторна решења ПГР-е : зонирање, оптималне густине насељености и степени изграђености, системи изградње, умерена

спратност објеката, оптималне ширине улица где је то простор дозвољавао, прилази и пролази, обавезни пролази код приватних кућа у дубину парцеле, слободне и зелене површине за разне намене у случају потребе.

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

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

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

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

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

Мере заштите од експлозија и пожара

С обзиром да простор Доњих Петроваца не представља густо изграђену средину, угроженост од пожара није изражена, иако је подручје незаштићено од ветрова јер је окружено њивама, са којих је могуће преношење ватре при сезонском паљењу стрњике. Због заштите од неповољних ветрова, планира се озелењавање површина дуж граница грађевинског подручја.

У Доњим Петровцима је у разним зонама различита угроженост од пожара. У зонама старе породичне градње због густине изграђености, објеката од лошијег материјала, код пољопривредних домаћинства и због смештаја лако запаљивих материја (сено, слама, жито ...) као и складиштења разног материјала или технолошког процеса производње (у зонама где је то дозвољено овим Планом) на парцелама које садрже складишне и/или производне објекте малих капацитета.

У оквиру пословних комплекса унутар зоне становања водиће се рачуна о степену изграђености, висини објекта, положају објеката, избору квалитетног и ватроотпорног материјала, обезбеђењу противпожарних комуникација и хидрантске мреже. Ватроосетљиви комплекси и објекти морају бити изоловани од осталих садржаја и противпожарно обезбеђени.

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

Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима. У пословним комплексима условљава се обезбеђење противпожарних путева.

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

Заштита од интереса за одбрану

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

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

Саобраћајна мрежа, као битан елемент у овом домену, је развијена. Систем улица у насељу је углавном ортогоналног типа. Улична мрежа се преко локалног пута Л-3 који води до Путинаца повезује са Румом као општинским центром односно са државним путем IIБ бр. 126. Доњи Петровци су јужно повезани и са насељем Попинци, општине Пећинци. Овај саобраћајни систем ће се задржати и развијати и даље уз обезбеђење оптималних ширина коридора, усавршаваће се и технички елементи путева односно улица.

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

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

Ортогонални систем улица - у духу предходног, штити се у смислу задржавања постојећих уличних коридора, односно уличних регулационих линија, с евентуалним проширењима на појединим потезима и евентуалним пробијањем попречних улица, уколико то конкретни план разраде буде утврдио.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим објектима, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, пећине и други природни објекти.

7. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Даље спровођење Плана генералне регулације насељеног места Доњи Петровци вршиће се на два начина и то:

- **непосредним спровођењем** према урбанистичким условима утврђеним овим Планом (Локацијски услови, Пројекат парцелацији и препарцелације, Геодетски елаборат исправке границе суседних парцела)
- **на основу урбанистичких планова и пројеката разраде** (планови детаљне регулације, урбанистички пројекти архитектонске разраде, јавни урбанистичко-архитектонски конкурси)

7.1 ПОДРУЧЈА НА КОЈИМА СЕ СПРОВОДЕ ПРАВИЛА УТВРЂЕНА ОВИМ ПЛАНОМ

Непосредно спровођење плана генералне регулације могуће је у зонама (блоковима или деловима блокова) за које је овим Планом одређена намена површина и локацијски услови за изградњу и уређење, прецизно дефинисана регулација, а за које није утврђена обавеза израде урбанистичких планова и пројеката разраде. Непосредно спровођење подразумева директно издавање урбанистичко-техничких докумената.

7.2 ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ДАЉА РАЗРАДА И ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом су дефинисане целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама за које ће се утврдити правила за уређење и изградњу.
Дефинисаће се блокови (зоне, целине) за које ће се условити даља разрада :

- **плановима детаљне регулације**, за зоне и објекте где је потребно утврдити нову регулацију (формирање саобраћајница, проширење коридора саобраћајница односно улица) односно за:
 - блок 1-3 (уређење и изградња зоне туризма, спорта и рекреације и формирање нове уличне регулације)
 - блок 2-4 (формирање површине јавне намене - излаз у атар)
 - блок 2-6 (зона пречистача отпадних вода)
 - блок 3-3 (зона заштитног зеленила, водоизвориште)
 - блок 4-4 (зона заштитног зеленила, планирано гробље)
 - делове насеља где је потребно извршити разграничења јавног од осталог грађевинског земљишта (у случају дефинисања нове регулације када није предвиђена овим Планом нпр.: ради издвајања нових јавних површина у циљу изградње објеката јавне намене, ради формирања нових улица или других јавних површина (трга, сквера, парка), ради накнадно планиране изградње комуналне и енергетске инфраструктуре, ради утврђивања детаљне регулације мелиорационог канала и сл.).

Смернице за израду наведених планова које нису обухваћене овим планом, у правилима уређења и грађења, садржане су у **Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу** "Службеном гласнику РС" бр. 22/2015 као и у **законским прописима, тј. нормативима за одговарајућу делатност.**

- **урбанистичким пројектом** за парцеле на којима се планирају сложени садржаји, као што су већи пословни објекти у зони становања, производни објекте мале привреде (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа), објекти сложеније намене или специфични објекти који захтевају посебну проверу у зони централних садржаја - објекти од јавног значаја (објекти културе, спорта, рекреације, туризма, здравства, образовања, администрације, верски објекти...), већи садржаји компатибилне намене који се граде у оквиру појединих зона ради провере урбанистичко архитектонских параметара и уклопљености у окружење (нови компатибилни садржаји у оквиру зоне становања: туризам, угоститељство, здравство, садржаји спорта и рекреације, верски објекти и сл.), уређење површина јавног зеленила...;
- **јавним урбанистичко-архитектонским конкурсима** – како у обухвату Плана нема локација за које се обавезно расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, као основ за даљу реализацију (израду пројектно-техничке документације, изградњу и уређење), јавни архитектонски или урбанистички конкурс се може расписати кад год се за то појави потреба или инвеститор покаже интерес. Ово се нарочито односи на јавне и репрезентативне објекте и садржаје, као што су уређење зоне централних садржаја, реконструкција, ревитализације и пренамена објеката који су под заштитом као споменици културе и слично након дефинисања конкретних потреба и намена, као што су парцеле са објектима са претходном заштитом и објекти друштвеног стандарда (основна школа, амбуланта, дом културе, локална администрација...) и сл.

7.3 ОГРАНИЧЕЊЕ ЗА ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА

У простору обухвата плана, на локацијама за које је предвиђена даља урбанистичка разрада плановима детаљне регулације до доношења односно усвајања истих, забрањује се градња нових објеката и реконструкције објеката (изградња објеката или извођење радова којим се мења стање у простору).

8. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

8.1 Инжењерско-геолошки услови изградње

Насеље Доњи Петровци се простире на плавни која је прекривена лесом. Површина леса на територији катастарске општине Доњи Петровци је прилично заравњена са благим, готово не приметним падом према југу. Висинска разлика терена је слабо изражена и креће се од 96м у северном делу до око 89м у најјужнијем делу атара.

Из тих геолошких и геоморфолошких карактеристика проистиче и сеизмичност. Приликом изградње објеката у неопходно је поштовање инжењерско-техничких и заштитних мера предвиђених за зони максималног турског померања тла од 7° EMS-98 скале.

Кроз катастарску општину Доњи Петровци пролазе канали Јарчина и Шеловренац који су реципијент свих сувишних вода на том делу територије општине и који је истовремено и непосредни реципијент сувишних подземних вода прве издани са належајућих површина, тј са површине насеља Доњи Петровци. Просечне подземне воде су на коти око 87м са правцем тока према југу.

Сходно горе наведеном насеље са околином није значајније угрожено од подземних и површинских вода, али при изградњи подземних етажа (подрума, сутерена) потребно је испунити све техничке услове за максимално обезбеђење објекта од негативних утицаја подземних вода (пројектовањем и извођењем прописане хидроизолације с одговарајућим материјалима).

Приликом пројектовања значајнијих инвестиционих објеката, објеката већих димензија и сложенијих намена обавезно је испитивање носивости тла.

8.2 Мере енергетске ефикасности

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.

Планом генералне регулације насељеног места Доњи Петровци предвиђене су следеће мере за остварење енергетске ефикасности на површинама јавне намене:

- изградња пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења комуникације унутар насеља и смањење коришћења моторних возила;
- подизање улучног зеленила ради смањења загревање тла тј. ради стварања бољих микроклиматских услова за живот и рад;

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније коришћењу и одржавању објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;

8.3 Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS V. A9. 204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати, тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима приступачности.

8.4 Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планирана за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу (у зависности од техничко-технолошког решења система грејања могуће је загревање објеката обезбедити из сопствених извора, нпр. применом других енергената, обновљивих извора енергије, а све уз обавезно поштовање мера заштите животне средине). Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

- 1) у зонама породичног становања, спортских објеката и терена и за верске објекте, снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника и уколико вооснабдевање путем бунара није у супротности са условима надлежног водопривредног предузећа. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом се може вршити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);
- 2) за јавне службе, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда;
- 3) претежно за пословање, пољопривредна газдинства као и мини погоне (за производњу пољопривредних производа, воћа, поврћа и сл.), снабдевање водом може се решити и преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника и технолошког процеса за који се користи и уколико вооснабдевање путем бунара није у супротности са условима надлежног водопривредног предузећа. Одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом локалних извора (агрегата) и обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). Снабдевање топлотном енергијом такође

се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);

8.5 Услови за приступачност и прикључење на саобраћајну мрежу

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Саобраћајни прикључак планирати у складу са Законом о путевима (Сл. гласник РС, бр.41/18), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр. 50/2011) односно уз сагласност управљача пута. Сагласност садржи нарочито: посебне услове изградње, потребну саобраћајну сигнализацију и опрему. Прикључак мора бити изведен под правим углом (управно на јавни пут).

Систем одвођења површинских вода мора бити усклађен са системом одводњавања јавног пута.

Услови за приступ парцели и паркирање

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле.

Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле ("нужни пролаз") за изузетне потребе - опште (пожар, санитетско возило) и посебне - везане за делатност на парцели.

Парцеле породичног становања:

- Колски приступ на јавни пут за парцеле породичног становања мора бити мин ширине 3,0м (оптимално 3,5м).
- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,0м или кроз покривени колски пролаз ("ајнфорт") ширине 3,5м, висине 4,0м.

Парцеле породичног становања са пољопривредним газдинством:

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 4,0 м, односно у складу са габаритима пољопривредне механизације поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 5,5 м).

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

Парцеле пословања и производње/складиштења мањих капацитета у зони становања:

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 4,0 м односно у складу са условима надлежног предузећа.

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

8.6 Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Објекат са више улаза, односно засебних целина, може имати независне прикључке водовода. За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт.

Водомерни шахт изградити на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Где је могуће прикључење будућих корисника извршити на постојеће цевоводе, у супротном прикључење будућих корисника извршити на најближи продужетак водоводне мреже, а у свему према сагласности надлежног предузећа.

Снабдевање индивидуалних објеката водом могуће је из бунара прве водоносне издани, под условом да се не погорша режим ових вода у широј околини и уколико то није у супротности са условима надлежног водопривредног предузећа.

Технолошке потребе за водом пољопривредних економија и привреде морају се обезбедити из сопствених бунара а у свему према сагласности надлежног водопривредног предузећа.

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

8.7 Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

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

Канализациони прикључак извести са гравитационим прикључењем.

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

Прикључење будућих корисника извести на најближи фекални цевовод, а у свему према сагласности надлежног предузећа.

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

8.8 Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу изводи се подземно каблом одговарајућег пресека, или надземно самоносивим каблом, такође одговарајућег пресека, дефинисаног у зависности од ангажоване снаге потрошача и услова надлежне дистрибуције. Прикључење већих потрошача могуће је и директно из трафо станице, подземно, или изградњом сопствене трафостанице, која би се каблом прикључила на уличну инфраструктуру.

Ако је приликом подземног полагања потребно подбушити пут, то се обавезно изводи кроз заштитну цев, на дубини 1,2m од коловоза. Надземни прикључак преко коловоза мора да задовољава сигурносну висину, сходно категорији пута.

8.9 Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Објекти се прикључују на гасоводну мрежу водећи рачуна о укрштању са постојећом инфраструктуром, а све према условима локалног дистрибутера гаса. Прикључни орман се поставља на фасаду објекта, са дворишне стране.

8.10 Услови за прикључење на телекомунациону мрежу

Објекти се прикључују надземно, или подземно са стубова телекомуникационе мреже. Када се изврши комплетно каблирање телекомуникационе мреже насеља објекти ће се прикључивати подземно, преко прикључних ормарића, смештених, за више објеката, на зеленој површини, уз тротоар.

Ако је приликом подземног полагања потребно подбушити пут, то се обавезно изводи кроз заштитну цев, на дубини 1,2m од коловоза.

Иста правила прикључења важе и за КДС.

8.11 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.

Паркови

У насељу не постоји ни једна површина која испуњава услов да буде парк. У наредном периоду могуће је формирање мањих парковских површина унутар планираних зона (зоне централних садржаја, туристичко-рекреативне зоне...) у складу са потребама корисника као и просторним могућностима.

Површина парка се намењује пасивној рекреацији (осим у туристичко-спортско-рекреативној зони где су могући садржаји активне рекреације у складу са овим Планом прописаним смерницама за план детаљне регулације за предметну зону), док активну рекреацију треба обезбедити само за децу.

Могући садржаји су: парковски мобилијар, чесме, фонтане, јавни тоалет и сл. Такође је могуће формирати засену и одморишта за посетиоце формирањем групација високог дрвећа, дрвореда и различитих типова пергола.

Поред примене декоративног високог растиња за озелењавање користити и биљни материјал из средњег и ниског биљног асортимана.

Скверови

У ову категорију спадају зеленило тргова, скверови дуж улица и скверови на пресецима улица. Планира се озелењавање постојећих површина из ове категорије као и нових простора, а све у складу са потребама и могућностима насеља Доњи Петровци.

Улично зеленило

Свака улица треба да је озелењена како би обезбедила повезивање свих зелених површина у насељу и ван њега у јединствени целовити систем. У улицама, где се за то укаже потреба, извршиће се реконструкција постојећих дрвореда и подизање нових.

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

Улице ужих профила могу да садрже дрвеће мањих и ужих крошњи или пак шибље обликовано као високостаблашице.

Нижа вегетација (шибље, 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.

Заштитно зеленило

Заштитни зелени појасеви у насељском ткиву ублажавају дејство негативних појава, али и повећавају масив зеленила.

Ширина заштитног појаса зависи од низа чинилаца, као и просторних могућности, а учешће високог зеленила треба да буде до 80% (осим уколико услови надлежних предузећа на пропису другачије, нпр. код зоне санитарне заштите планираног водоизворишта и сл.).

Зеленило осталих намена

Ова категорија зеленила обухвата просторе са објектима образовања, локалне управе и културе (школски комплекс, Дом здравља и Дом културе, пошта...), верске објекте, спортско-рекреативне површине, просторе комуналних намена (гробља, пречистача употребљених вода...) и сл.

У зони централних садржаја као и у зони породичног становања (на парцелама намењеним пословању, услугама као и производњи мањег обима (воћа, поврћа и др.) у оквиру зоне становања) тежиће се озелењавању простора приликом чега је пожељно формирање више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примере егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних врста.

Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама.

За горе наведене намене заступљеност зеленила ће се одређивати у складу са нормативима за дату делатност (школски комплекс, дом здравља, спортско-рекреативне површине, просторе комуналних намена и др.) или према условима за озелењавање прописаним овим Планом за одређену зону.

Вртови и баште око породичног становања као категорија зелених површина не сврставају се у општи фонд насељског зеленила, али заузимају видно место у укупном фонду зеленила насеља.

Све слободне површине, унутар парцела намењених становању, преостале након изградње објеката и површина са тврдим забором, потребно је уредити као зелене површине (појединачно дрвеће, травњаци, цветњаци и сл.) на основу жеље инвеститора а према решењу пројектанта.

Зеленило стамбених као и осталих парцела по ободу насеља, где за то постоје услови, пожељно је организовати у виду широких потеза и треба да се везује са зеленилом атара.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката који се могу градити на парцели

Главни објекти: објекти управе и администрације, објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, трговини на мало, угоститељству, затим, пословни, верски објекат (храм), породични стамбени објекти, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти. За

остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби и друге етаже објекта.

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног, односно стамбеног објекта, као другог објекта на парцели (уз главни објекат горе наведене намене).

Помоћни објекти: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, бунари, оgrade и сл.

На парцели објекта који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) градња других и помоћних објекта ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга (зелена пијаца) и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине.

Трговине на велико, складишта, затим млинови и силоси (било ког капацитета), производни и економски објекти у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или објекти у непрекинутом низу.

Верски комплекс:

Главни објекат: верски објекат – храм.

Други објекти : забрањује се изградња објекта на припадајућим парцелама предметне непокретности добра осим објекта у функцији заштите и презентације истог

Градња других објекта на парцелама објекта који су споменици културе (Српска православна црква - непокретно културно добро) ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Школски комплекс:

Главни објекат: школски објекат

Други објекти: фискултурна сала

Градња других објекта на парцелама објекта који су споменици културе (зграда нове Основне школе - непокретно културно добро) ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Услови за парцелацију, препарцелацију и образовање грађевинске парцеле

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле за све врсте објекта је 10,0m, минимална површина парцеле је 300,0m².

Услови за образовање грађевинских парцела намењених становању су исти као за сву преосталу зону становања.

На парцелама објекта који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом), парцелација, препарцелација и формирање грађевинске парцеле су ограничени у складу са условима Завода за заштиту споменика.

Верски комплекс

Задржава се постојећа парцелација.

Школски комплекс:

Потребно је формирати јединствену катастарску парцелу намењену школском комплексу.

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

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за мах. 6,0 m.

У делу зоне центра насеља, а из разлога очувања урбанистичке матрице и амбијенталних карактеристика потенцира се задржавање положаја грађевинске линије већ изграђених објекта на регулационој линији.

Нови објекат се гради на минимално 0,5m од границе парцеле ближег суседа (изузетно дозвољава се постављање на удаљености мањој од 0,5m од бочне границе ближег суседа или на самој граници са суседом, уз обавезну писмену сагласност суседа оверену у суду, при чему је неопходно испоштовати

услов минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5м), односно на минимално 3,0м од границе парцеле даљег суседа.

Задња грађевинска линија нових објеката је на 1,0м од границе суседне парцеле изузетно на мањој удаљености или на самој граници уз сагласност суседа оверену у суду и уз поштовање минималног међусобног растојања објекта на суседним парцелама (ширина дилатације или половина вишег објекта али не мање од 3,5м).

Могућа је доградња затечених, постојећих објеката грађених на мањој удаљености од горе наведене (изграђених према правилима УП МЗ Доњи Петровци: 2,5м од границе даљег суседа и 0,5м од границе ближег суседа) уз примену услова минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5м (односно доградња није могућа у делу објекта који не испуњава или којим би се нарушило правило минималног прописаног растојања објекта на суседним парцелама).

На парцелама објекта који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле је ограничен у складу са условима Завода за заштиту споменика.

Верски комплекс:

Забрањује се доградња и надградња предметне непокретности (верског објекта – храма).

Грађевинске линије за изградњу других објеката (објекта за заштиту и презентацију верског храма) на припадајућим парцелама Српске православне цркве (непокретно културно добро) одредиће се Урбанистичким пројектом а у свему у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Школски комплекс:

Забрањује се доградња и надградња предметне непокретности – зграде нове Основне школе.

Грађевинске линије за изградњу физкултурне сале одредиће се Урбанистичким пројектом а у свему у складу са условима Завода за заштиту споменика културе и осталих надлежних предузећа као и норматива за предметну делатност.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 70%, док је за парцеле намењене преосталом становању 60%.

Највећи дозвољени индекс заузетости на парцелама објекта који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Верски комплекс

Индекс заузетости парцеле је максимално 20% при чему је неопходно изградњу на предметној парцели ускладити са нормативима за дату делатност као и условима Завода за заштиту споменика културе.

Школски комплекс:

Индекс заузетости парцеле је максимално 30% при чему је неопходно изградњу на предметној парцели ускладити са нормативима за дату делатност као и условима Завода за заштиту споменика културе.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

У зони централних садржаја дозвољена спратност и висина објекта је:

- породични стамбени и стамбено-пословни објекат макс. П+2+Пк (са или без подрума / сутерена);
- За помоћни објекат макс. П+Пк,

За све врсте објекта дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажне, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Највећа дозвољена спратност објекта који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

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

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,

- минимална кота пода приземља пословних (радних просторија) је 0,20м од коте тротоара (или околног терена)
- кота приземља може бити највише 1,2m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2m од планиране коте уличног тротоара.

Верски комплекс:

Забрањује се надградња главног верског објекта (храма).

Максимална спратност и висина објеката у функцији заштите и презентације верског објекта одредиће се условима надлежног предузећа за заштиту културних добара.

Школски комплекс:

За школски објекте – нову зграду Основне школе задржава се постојећа спратност, у складу са условима надлежног предузећа за заштиту културних добара; максимална спратност за фискултурну салу је П+1 (спратна висина је условљена наменом објекта).

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекти на парцели, као и помоћни објекти се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Гаража, као помоћни објекат, се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Минимална међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је 0,0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 3,5m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

Услови за оградњавање грађевинске парцеле су исти као и у оквиру зоне становања.

Градња других објеката на парцелама објеката који су споменици културе ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Верски комплекс:

Основни услов за изградњу других објеката је да минимална међусобна удаљеност објеката не буде мања од половине висине вишег објекта (а не мање од 3,5m).

Минимална удаљеност других објеката од верског објекта – храма (који је непокретно културно добро) одредиће посебним условима надлежна установа за заштиту.

Школски комплекс:

Основни услов за изградњу фискултурне сале је да минимална међусобна удаљеност објеката не буде мања од половине висине вишег објекта (а не мање од 3,5m).

Минимална удаљеност фискултурне сале од школског објекта (који је непокретно културно добро) одредиће посебним условима надлежна установа за заштиту.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, или изузетно, ако се то не може остварити, посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле(а). Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

За грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m и пешачка стаза ширине мин. 1,5m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, односно минимум једно паркинг место на сваких 70m² корисне површине објекта пословне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Верски комплекс:

Користити постојеће колске и пешачке прилазе парцели, а код реконструкције обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачку стазу ширине мин. 1,5m.

Паркирање возила вршити ван парцеле, у склопу уличног коридора или најближег јавног паркинга.

Школски комплекс:

Користити постојеће колске и пешачке прилазе парцели, а код реконструкције обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачку стазу ширине мин. 1,5m.

Паркирање возила вршити ван парцеле, у склопу уличног коридора или најближег јавног паркинга.

10. ЗОНА СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката који се могу градити на парцели

Главни објекти: породични стамбени објекти, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти или пословни објекти као и објекти компатибилних намена (трговина, угоститељство, занатство и услуге, здравство, заштита деце и старих, образовање, култура и верски објекти);

Други објекти: у зависности од величине парцеле, у оквиру ове зоне, је дозвољена изградња пословног или стамбеног објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Парцела намењена породичном становању може да садржи највише 3 стамбене јединице.

Градња других објеката на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Поред главног и другог објекта на парцели могу се градити и помоћни, економски као и пратећи објекти (производни и складишни објекти мањих капацитета).

Помоћни објекти: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на неселску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде и сл.

Економски објекти: објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице а према важећој Одлуци о држању домаћих животиња), затим испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, алат и опрему, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, туризма, спорта и рекреације, као и услужних делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, делатности верских организација и др., ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Производне делатности мањег обима у зони становања (мини погони за прераду пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине.

У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса капацитета преко 500 t, односно максимална висина силоса може бити 12,0m) нити као основног садржаја парцеле (производни и складишни објекти су пратећи објекти уз пословање, пољопривредна газдинства...), такође није дозвољено бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. Држање стоке ће се регулисати општинском одлуком. Ако се грађевинска парцела у оквиру зоне становања намењује за чисто пословање, потребно је за потребе урбанистичко-архитектонске

разраде локације изградити урбанистички пројекат. Објекти својом делатношћу не смеју угрожавати животну средину, као ни примарну функцију у зони - становање.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат и објекат у прекинутом низу минимална ширина фронта парцеле је 12,0m, а минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m; односно за већ постојеће парцеле са двојним објектима мин 16,0m, тј. 2x8,0m), а минимална површина је 500,0m² (2x250,0 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 8,0 m, а минимална величина парцеле је 250,0 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0m, а минимална површина 600,0m² (затечена пољопривредна газдинства на парцелама површине 500m² и са ширином фронта од 12,0m задржавају се у постојећем стању и на њима је могућа само пољопривредна производња за сопствене потребе);
- за грађевинску парцелу намењену за чисто пословање минимална ширина фронта парцеле је 16,0m, а минимална површина 600,0 m²;
- за грађевинску парцелу где се поред објеката становања и/или пословања као основног садржаја на парцели планирају и објекти производње и складиштења као пратећи објекти (укупна површина под постојећим и планираним објектима складиштења и/или производње мора бити мања од половине максималне дозвољене површине свих објеката на предметној парцели, тј. индекс заузетости за складишне и производне објекте је Из <25% и уз услов да максимална дозвољена укупна површина ових објеката на парцели износи 400m²) минимална ширина фронта је 16,0m а минимална површина је 600m²
- услови за парцелацију и препарцелацију на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничени су у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се може поклапати са регулационом линијом или је увучена за максимално 6,0m од исте, или на удаљеност на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу удаљеност уколико специфични услови објекта или парцеле то захтевају.

У деловима блокова 2-1, 3-1 и 3-2, за парцеле зоне становања које својим фронтом излазе на улице к.п.бр. 635 и 636, грађевинска линија је одређена на минималној удаљености од 6,0m у односу на регулациону линију.

По изричитој жељи власника могуће је повлачење новог стамбеног (стамбено/пословног, пословно/стамбеног, пословног) објекта и на већу удаљеност од 6,0m од регулационе линије али не више од 10,0m (уколико то микролокацијски услови дозвољавају) јер нови стамбени (стамбено/пословни, пословно/стамбени, пословни) објекат не може бити лоциран у зону изграђених „прљавих“ и пољопривредних објеката (постојећи објекти постављени на већој удаљености од 10,0m од регулације задржавају се као у затеченом стању).

На минималну удаљеност од 10,0m у односу на регулациону линију (у зони „прљавих“ објеката) постављају се пратећи објекти – производни и складишни као и „прљави“ економски и помоћни објекти.

Ако се у сутеренској или приземној етажи главног објекта планира гаража, предња грађевинска линија се повлачи на мин. 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, се може поставити на регулациону линију уз услов да је и главни објекат постављен на регулациону линију, а кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осе или у унутрашњост гараже.

Нови објекат се гради на минимално 0,5m (изузетно дозвољава се постављање на удаљености мањој од 0,5m од бочне границе ближег суседа или на самој граници са суседом, уз обавезну писмену сагласност суседа оверену у суду, при чему је неопходно испоштовати услов минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5m) од границе парцеле ближег суседа, односно на минимално 3,0m од границе парцеле даљег суседа.

Задња грађевинска линија нових објеката је на 1,0m од границе суседне парцеле или на мањој удаљености и на самој граници уз сагласност суседа оверену у суду и уз поштовање минималног међусобног растојања објеката на суседним парцелама (ширина дилатације или половина вишег објекта али не мање од 3,5m).

Могућа је доградња затечених, постојећих објеката грађених (према правилима УП МЗ Доњи Петровци) на мањој удаљености од горе наведене (2,5m од границе даљег суседа и 0,5m од границе ближег суседа) уз примену услова минималног одмицања од суседног објекта за половину висине вишег објекта, али не мање од 3,5m.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцела у зони породичног становања је максимално 50%.

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Код постојећих парцела површине до 300m² (на парцели је могуће применити атријумско решење где ће се у склопу наћи и основни помоћни (пратећи) објекти (гаража и остава за огрев и сл.)), индекс заузетости је максимално 70%, односно индекс изграђености је 0.8.

Код парцела на којима се поред основног садржаја парцеле становања и/или пословања планирају и објекти производње и складиштења мањих капацитета који не угрожавају околину, максимални дозвољени проценат заузетости под производним и складишним објектима износи Из < 25% али не више од 400m² (складишни и производни објекти мањих капацитета нису дозвољени као основни садржај на парцели већ као пратећи објекти уз пословање или пољопривредна газдинства).

Остале слободне и манипулативне површине чине максимално 20% од површине парцеле.

Индекс заузетости парцеле на парцелама објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

У зони породичног становања дозвољена спратност и висина објеката је:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат је спратности макс. П+1+Пк (са или без подрума / сутерена);
- самостални пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк (са или без подрума / сутерена);
- економски објекат је максималне спратности П (са или без подрума), односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку)
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље са или без подрума).

Највећа дозвољена спратност објеката који су споменици културе (непокретна културна добра и добра под претходном заштитом) ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног 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
- минимална кота пода приземља пословних (радних просторија) је 0,20m од коте тротоара (или околног терена)
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута

- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2m од планиране коте уличног тротоара.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 3,5m (основни габарит са испадом) или за половину висине вишег објекта.

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 3,5m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија (осим отвора за потребе вентилације и нужног осветљења са минималном висином парапета 1,8m и максималном површином до 0,8m²).

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели).

Гаража (помоћни објекат) се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Помоћни и економски објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта уз услов да се објекат од границе парцеле гради на минимално 1,0m одстојања (односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа и уз услов да се вода са крова своди у сопствено двориште).

Економски објекти се обавезно граде у економском делу парцеле, који је обавезно одвојен и формиран у задњем делу парцеле, односно иза стамбеног дворишта.

Други, помоћни и економски објекат на парцели где је главни двојни објекат се граде на заједничкој граници парцеле.

Други и помоћни објекат се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на прописаним минималним одстојањима од суседне парцеле као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта (тј. међусобни размак не може бити мањи од 3,5m) ако пословни објекат има отворе са те стране.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између нових помоћних и/или економских објеката и границе суседних парцела не може бити мање од 1,0m, изузетно могуће је постављање ових објеката и на мањој удаљености или на самој граници уз сагласност суседа оверену у суду и уз поштовање минималног међусобног растојања објеката на суседним парцелама (ширина дилатације или половина вишег објекта али не мање од 3,5m).

Производни и складишни објекти се постављају на минималном растојању од 1,0m од границе са ближим суседом односно на минимално 3,0m од границе са даљим суседом.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал (сено, слама...) од других објеката не може бити мања од 6,0 m (односно у складу са противпожарним условима за ову врсту објеката).

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0m од свих објеката и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0m од границе парцеле и ако су површине до 12m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0m (односно у складу са прописима и нормативима за дату делатност, тј. за одређену врсту спорта) од границе парцеле и ако се изводе у равни терена се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Грађевинске парцеле се ограђују, тако да ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле.

Улична ограда може бити зидана до висине од 0,9 m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентна ограда до висине од 2,0. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине од 2,0 m од коте терена, која се поставља тако да ограда и стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade.

Спортски терени се ограђују транспарентном оградом тако да њена висина буде усклађена са потребама и карактеристикама спорта којем су намењени.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, или изузетно, ако се то не може остварити, посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле(а). За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0m.

За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5m, односно у складу са габаритом меродавног возила које се користи. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70m² пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

11. ЗОНА ТУРИЗМА, СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Врста и намена објеката који се могу градити на парцели

Простор туристичко-спортско-рекреативне зоне је намењен за активну рекреацију, тј највећи део простора је резервисан за спортски терен, а пратећи садржаји који се могу јавити на парцели су свлачионице, тушеви, мокри чворови, надстрешнице, ограде и сл.

Могуће је у оквиру ове зоне планирати и фискултурну дворану или монтажно-демонтажни објект – балон халу за потребе рекреације када су неповољне временске прилике (у јесењем и зимском периоду).

Од туристичких садржаја планиран је инфо (визиторски) центар са пратећим садржајима.

За уређење и изградњу простора унутар ове зоне условљава се израда Плана детаљне регулације.

Услови за парцелацију, препарцелацију и образовање грађевинске парцеле

За зону туризма, спорта и рекреације је планирано да се будући садржаји одвијају унутар јединствене парцеле за одговарајућу намену (јединствена парцела за туризам, спорт и рекреацију). Садржаји који ће се планирати на планираној парцели морају бити у складу са просторним могућностима предметне локације односно поред планираних садржаја основне намене могуће је планирање и пратећих садржаја при чему је неопходно водити рачуна да планирани склоп чини једну функционалну целину пројектовану у складу са нормативима за ову врсту делатности, тј. уз обезбеђење дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености.

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

Грађевинске линије за парцеле у Зони спорта и рекреације дефинисаће се Планом детаљне регулације и на основу законских прописа тј. норматива за одређену делатност.

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Максималан дозвољен индекс заузетости за парцеле у Зони туризма, спорта и рекреације је 10% (у индекс заузетости не улазе површине под отвореним спортским теренима).

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Највећа дозвољена спратност у зони туризма, спорта и рекреације је П+1 а највећа дозвољена висина планираних објеката ове зоне зависиће од намене (поједини објекти могу због специфичности намене захтевати нестандартну висину етаже као нпр. спортска хала) и одредиће се Планом детаљне регулације за предметну локацију.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Међусобна удаљеност објекта на сопственој парцели ће се дефинисати Планом детаљне регулације и на основу законских прописа тј. норматива за одређену делатност уз поштовање зоне обрушавања (тј. међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 3,5 m.)

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За грађевинску парцелу зоне туризма, спорта и рекреације мора се обезбедити колски и пешачки прилаз у складу са планираном наменом. Колска саобраћајница прилаза парцели је минималне ширине 3,5m, док је пешачки прилаз парцели минималне ширине 1,5m (осим уколико нормативи за одређену врсту делатности не прописују другачије).

Паркирање за потребе ове зоне, уколико није могуће решити у оквиру припадајуће парцеле, може бити организовати на површини јавне намене, тј. у оквиру уличног коридора уколико то дозвољавају просторне могућности, а све у складу са нормативима за ову врсту делатности, односно у складу са правилима и условима уређења и грађења која ће се дефинисати приликом израде плана детаљне регулације.

12. ЗОНА КОМУНАЛНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката који се могу градити на парцели

У Плану генералне регулације насељеног места Доњи Петровци издвојене су зоне планираних комуналних садржаја (гробље, заштитно зеленило, пречистач отпадних вода, водоизвориште...). У оквиру ових зона могу се градити објекти искључиво за ту намену, а све у складу са нормативима за

одређену намену, тј. делатност. Изградња осталих објеката је искључена. Изградња комуналних објеката (планирано гробље, пречистач отпадних вода, водоизвориште) вршиће се на основу Плана детаљне регулације (а све у складу са графичким прилогом: лист бр.7– Спровођење плана).

Услови за парцелацију, препарцелацију и образовање грађевинске парцеле

За зону комуналних садржаја је планирано да се будући садржаји одвијају унутар јединствене парцеле за одговарајућу намену (јединствена парцела: за пречистач отпадних вода, за водоизвориште, за планирано гробље, за заштитно зеленило а све у складу са графичким прилозима и билансом површина датим у тексту; изузетак од овог правила су мелиорациони канали који се пружају преко више парцела). Садржаји који ће се планирати на овим парцелама морају бити у складу са просторним могућностима предметних локација односно поред планираних садржаја основне намене могуће је планирање и пратећих садржаја при чему је неопходно водити рачуна да планирани склоп чини једну функционалну целину пројектовану у складу са нормативима за ову врсту делатности, тј. уз обезбеђење дозвољеног степена искоришћености земљишта и индекса изграђености.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Грађевинске линије за парцеле у Зони комуналних садржаја (планирано гробље, пречистач отпадних вода, водоизвориште (хидротехничке површине и објекти)) дефинисаће се Плановима детаљне регулације и на основу законских прописа тј. норматива за одређену делатност.

У зони пречистача отпадних вода је обавезно формирати појас заштитног зеленила одговарајуће ширине (ширину и тачан положај, тј. оријентацију појаса установити на основу урбанистичке анализе приликом израде Плана детаљне регулације).

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле

Максималан дозвољени индекс заузетости за планирано и постојеће гробље је 60% (гробна места и површина под капелом при чему је максимална површина капеле 150м²).

Максималан дозвољени индекс заузетости на простору на коме је предвиђена изградња водоизворишта (експлоатациони бунари и пратећи садржаји (објекти)) је 30%.

Максимални индекс заузетости на простору предвиђеном за изградњу пречистача отпадних вода је 60%.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Највећа дозвољена спратност у зони комуналних садржаја је такође П+1 а највећа дозвољена висина планираних објеката ове зоне зависиће од намене односно од технолошког процеса (поједини објекти могу због специфичности намене захтевати нестандарну висину етаже због технологије) и одредиће се Планом детаљне регулације за предметну локацију.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Међусобна удаљеност објекта на сопственој парцели ће се дефинисати Плановима детаљне регулације и на основу законских прописа тј. норматива за одређену делатност уз поштовање зоне обрушавања (тј. међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 3,5 m.)

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За грађевинске парцеле зоне комуналних садржаја мора се обезбедити колски и пешачки прилаз у складу са планираном наменом. Колска саобраћајница прилаза парцели је минималне ширине 3,5m, док је пешачки прилаз парцели минималне ширине 1,5m (осим уколико нормативи за одређену врсту делатности не прописују другачије).

Паркирање за потребе ове зоне, уколико није могуће решити у оквиру припадајуће парцеле, може бити организовати на површини јавне намене, тј. у оквиру уличног коридора уколико то дозвољавају просторне могућности, а све у складу са нормативима за ову врсту делатности, односно у складу са правилима и условима уређења и грађења која ће се дефинисати приликом израде плана детаљне регулације.

13. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

Рушење објекта могуће је због: дејства више силе – природних непогода, угрожености статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, објекта који нису на евиденцији заштите културног, историјског и архитектонског наслеђа објекта наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичност (темеља, конструктивних елемената, заштите од природних фактора – топлотних разлика, атмосферичности, ветра и сл.)

Реконструкција постојећих објеката (потпуна или делимична) може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом; 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; потпуна реконструкција постојећег објекта новим (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели.

Доградња постојећих објеката је могућа до дозвољеног степена заузетости и изграђености (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације; доградња над објектом је могућа до дозвољене спратности уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења.

Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом, а одобраваће се у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У складу са Законом о планирању и изградњи, поред горе наведених радова могући су санација, инвестиционе одржавања и текуће одржавања постојећих објеката.

Обнова, реконструкција и доградња објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

14. АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед оgrade, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом, а за објекте под заштитом или евидентирани објекта и према условима надлежне установе за заштиту - Завода за заштиту споменика културе.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне објекте). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине озеленити.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите (објекте

градити од ватроотпорних материјала, односно у складу са противпожарним прописима и условима надлежног предузећа).

Конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240).

При пројектовању и изградњи пословних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, просторије са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено. Могуће је постављање рекламних паноа и јарбола у оквиру уличних коридора тј. јавних површина (зелене или поплочане површине) тако да не ометају саобраћај. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Фасаде објеката могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алукобонд и сл.), природног или вештачког камена, од фасадне опеке или малтерисане и бојене.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Пожељна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује тегола и цреп.

Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

У планском подручју, изузетно могућа је и примена равних кровова уз адекватно решење одвођења атмосфералија (једно од могућих решења може бити и примена зелених кровова).

Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (код истурене кровне баце или повучене поткровне етаже).

Висина надзетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $h=1,8$ m рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице, а одређује се према конкретном случају.

Светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40m (оптимално 2,70m), пословних просторија треба да буде начелно 3,0m односно зависно од планиране делатности, помоћних просторија (у функцији становања – оставе, гараже) мин 2.20m односно код помоћних просторија у функцији пословања и рада мин. светла висина се одређује у складу са нормативима за планирану делатност.

У зони централних садржаја пројектном документацијом предвидети места за клима уређаје у објекту и решење одвођења воде из клима-уређаја. За пословне и јавне објекте се препоручује уградња централних инсталација за климатизацију.

Такође у зони централних садржаја пројектном документацијом предвидети и место за истицање фирми, уколико су у приземљу објекта предвиђени локали. Висина места за истицање фирми треба да буде усклађена са суседним објектима.

Приликом доградње над постојећим објектом (потпуна или делимична надградња) надзидане етаже морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује, без обзира за коју се варијанту решења одлучи пројектант (истоветна архитектура и материјали; коришћење принципа и елемената композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу; освремењавање целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде).

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

15. ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Уколико се објекти наслањају инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције целокупног постојећег објекта. Нови објекат према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 3,5м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за половину висине вишег објекта односно за објекте са потенцијално угрожавајућом наменом за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Према суседу на мањој удаљености од 2,5м се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, луксфер призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице, магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење просторија чији је парапет минималне висине 1,80м од пода просторије. Такође, на зиду који је лоциран на заједничкој међи са суседом не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, минималне висине парапета од 1,8m, површине до 0,8m².

Такође није дозвољено испуштање, према суседу, непријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. Гласник РС 22/2015).

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Зеленилом треба да се обезбеди изолација пословних/административних објеката од објеката намењених производњи/складиштењу мањих капацитета, изолација пешачких токова, као и заштита паркинг простора од утицаја сунца.

16. ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

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

Не могу се градити објекти неодговарајућих намена, супротних ближем окружењу (нпр. у зони централних садржаја је забрањена изградња објеката за узгој стоке (узгоја за тржишну производњу и за сопствене потребе)).

У грађевинском подручју, према Закону о заштити животне средине, не могу се градити објекти на било који начин представљају стварну или потенцијалну опасност по човека или његову околину или су у супротности са Извештајем о стратешкој процени утицаја на животну средину.

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

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

На грађевинским парцелама малих површина до 500,0м² у зонама породичног становања није могуће изградити засебно стамбени и пословни објекат.

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 зони становања не могу се градити објекти који производе прекомерну буку и објекти који на било који начин нарушавају животну средину.

У зонама комуналних објеката као и у зони туризма, спорта и рекреације не могу се градити други објекти осим оних који су предвиђени наменом, односно објеката компатибилне намене.

Није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада.

20. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објеката могу да се јаве за специфичне, сложене намене пословних, производних (мини погоне за производњу пољопривредних производа, воћа, поврћа и др.) и складишних објеката.

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

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора (с тим да свака фаза мора да представља једну функционалну целину, потпуно саобраћајно и инфраструктурно опремљену).

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 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.