

ОПШТИНА РУМА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА  
НАСЕЉЕ ХРТКОВЦИ**

Рума, децембар 2014. године

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН"

ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА  
НАСЕЉЕ ХРТКОВЦИ**

-----  
Председник СО РУМА

Рума, децембар 2014. године

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН"

ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА  
НАСЕЉЕ ХРТКОВЦИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : ОПШТИНА РУМА

Носилац израде 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.

ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж.грађ.

ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.

Рума, децембар 2014. године

## ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ХРТКОВЦИ

### Тачка 1.

Овим Изменама и допунама, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације насеља Хртковци (Сл. лист општине Срема број 39/11) мења се и допуњује План генералне регулације насеља Хртковци (Сл.лист општина Срема број 33/09) у границама грађевинског подручја.

### Тачка 2.

У садржају Плана генералне регулације насеља Хртковци у Текстуалном делу у поглављу 7.Правила уређења простора додаје се:

одељак „7.9 Мере енергетске ефикасности градње“

■

У садржају Плана генералне регулације насеља Хртковци у Текстуалном делу у поглављу 8.Правила грађења додаје се:

одељак „8.18 Правила за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица“

■

У садржају Плана генералне регулације насеља Хртковци у Графичком делу додају се следеће тачке:

После тачке 4. Планирано стање- намена површина у грађевинском реону Р 1:2.500 додаје се тачка 4А. која гласи“ Измене и допуне планиране намене површина у границама планског подручја 1:5.000“

После тачке 4А. која гласи“ Измене и допуне планиране намене површина у границама планског подручја 1:5.000“ додаје се тачка 4Б. која гласи“ Упоредни приказ планиране намене површина у границама планског подручја према Плану генералне регулације насеља Хртковци и Изменама и допунама плана генералне регулације за насеље Хртковци 1:5.000“

После тачке 5. Власничка структура у границама обухвата плана са приказом „јавног“ и „осталог“ грађевинског земљишта 1:2.500 додаје се тачка 5А. која гласи“ Измене и допуне предвиђеног грађевинског подручја са предлогом одређивања површина и објеката јавне намене 1:5.000“

После тачке 7/1. Планирано стање- регулација, нивелација, саобраћај и инфраструктура (водовод, канализација и гас) 1:2.500 додаје се тачка 7/1 А. која гласи“ Измене и допуне планиране инфраструктуре, регулација, нивелација и саобраћај (водовод, канализација и гас) 1:5.000“

После тачке 7/2. Планирано стање- регулација, нивелација, саобраћај и инфраструктура (електро и телекомуникациона мрежа) 1:2.500 додаје се тачка 7/2 А. која гласи“ Измене и

допуне планиране инфраструктуре, регулација, нивелација и саобраћај (електро и телекомуникациона мрежа) 1:5.000“

После тачке 7/2 А. Измене и допуне планиране инфраструктуре, регулација, нивелација и саобраћај (електро и телекомуникациона мрежа) 1:5.000 додају се следеће тачке:

„8. Основи за уређење и изградњу у блоковима 1:5.000 “

„8А. Измене и допуне основа за уређење и изградњу у блоковима 1:5.000“

### **Тачка 3.**

У тексту Плана генералне регулације насеља Хртковци термин грађевински реон се мења термином грађевинско подручје.

■

У поглављу Увод – Мотив за приступање изради плана после става 2 додају се ставови 3 и 4 који гласе:

„Основ за приступање изради Измена и допуна плана генералне регулације насеља Хртковци је усклађивање планске документације са Планом вишег реда (Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута првог реда број 19 Шабац- Лозница ) и исказаним новонасталим потребама од стране наручиоца плана.“

„За израђивача Измена и допуна ПГР-е насеља Хртковци одређен је : ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ.“

■

У поглављу 1.) Правни и плански основ за израду плана после тачке 5.) додаје се део текста који гласи:

„ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ :

1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13)

2.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА

("Сл. гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11)

3.) ПРОСТОРНИ ПЛАН РУМЕ

(Сл. лист општина Срема бр. 19/07)

4.) ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ

(Сл. лист општина Срема бр. 33/09)

5.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ХРТКОВЦИ

(Сл. лист општина Срема бр. 39/11)“

■

У поглављу 2.) Опис границе подручја обухваћеног планом у одељку 2.1. Грађевински реон насеља Хртковци став 1 се мења и гласи:

„Планирано грађевинско подручје има површину око 473ha. Смањење грађевинског подручја у односу на постојеће (из Плана генералне регулације насеља Хртковци) износи око 12ha.“,

делови става 2 се мењају и гласе:

„Од тачке бр.9 граница иде у правцу северозапада дужином око 23м до тачке бр.10 на западној тремеђи к.п.3600, к.п.4271 и к.п.4269.“

„Од тачке бр.36 граница прати северну границу пута Хртковци-Никинци к.п.4392 дужином око 448м до тачке бр.37 на тремеђи к.п.3980/2, к.п.3981и пута Хртковци-Никинци к.п.4392.

Од тачке бр.37 граница сече пут Хртковци-Никинци к.п.4392 до тачке 38 на тремеђи к.п.4195, к.п.4019 и к.п.4018.

Од тачке бр.38 граница прати источну међу к.п.4019 до тачке 38а на тремеђи к.п.2228, к.п.4019 и к.п.4018.

Од тачке 38а граница прати северну међу к.п.2228 до тачке 39 на тремеђи к.п. 4422, к.п.2228 и к.п.3959.

Од тачке 39 у правцу запада граница прати северну међу к.п.2228 до тачке 42 на тремеђи к.п.2228, к.п.3959 и к.п.2217.“

а делови става 2 који гласе се бришу :

„Од тачке бр.40 граница иде у правцу запада, паралелна јужној међи к.п.2218 дужином око 415,5м до тачке бр.41 на међи к.п.2218 и к.п. 2217.

Од тачке бр.41 у правцу југа граница иде источном страном улице к.п.2217 дужином око 20м до тачке бр.42 на тремеђи канала Врањ к.п.2228, к.п.3959 и пута к.п.2217.“

■

У поглављу 3.) Подаци и документација од значаја за израду плана у одељку 3.1. Планска документација од утицаја на подручје обухвата плана после алинеје 3 додаје се нова алинеја четврта по реду која гласи:

Просторни план подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 Нови Сад – Рума – Шабац и државног пута првог реда број 19 Шабац-Лозница (Сл. гласник РС 40/2011)

■

Алинеје на крају текста одељка 3.3. Основни циљеви уређења и грађења простора мењају се следећим алинејама које гласе:

„- Постојеће грађевинско подручје насеља Хртковци има површину..... П(око)= 485ha

(према Плану генералне регулације насеља Хртковци)

- Планирано грађевинско подручје насеља Хртковци износило би..... П(око)= 473ha

(према Измена и допунама плана генералне регулације насеља Хртковци)

- РАЗЛИКА, тј. смањење постојећег грађевинског подручја Плана генералне регулације насеља Хртковци у односу на планирано грађевинско подручје Измена и допуна плана генералне регулације насеља Хртковци, износи..... П(око)= 12ha“

■

У одељку 4.2. Створене вредности , пододељак 4.2.3 Мрежа насељске инфраструктуре у делу под називом Водовод додаје се став 2 који гласи:

Претходним планом (Планом генералне регулације насеља Хртковци) је за водоводну мрежу предвиђено одржавање и доградња дела мреже у проширеном грађевинском подручју, а у даљој перспективи је планирано прикључење месног водовода на региоални водовод “Источни Срем“.

■

У одељку 4.2. Створене вредности , пододељак 4.2.3 Мрежа насељске инфраструктуре у делу под називом Телекомуникације у ставу 1 последња реченица се брише, и додају се ставови 2,3 и 4 који гласе:

Телекомуникациона мрежа је урађена углавном као подземна, при чему је је развод ка објектима изведен ваздушно, преко стубова. Потребно је и развод према објектима, секундарну мрежу, извести подземно. Постојећа мрежа омогућава корисницима приступ широкопојасним сервисима. Мрежа је флексибилна и омогућава инсталције мултисервисних приступних чворова ( мини централа).

На простору насеља постоје две станице мобилне телефоније, што не искључује могућност постављања нових, других, или истих оператера.

Насеље нема мрежу КДС, која би се могла извести по стубовима електроенергетске мреже, преко постојеће телекомуникационе мреже, или изградњом засебне, подземне мреже

■

У одељку 4.2. Створене вредности , пододељак 4.2.3 Мрежа насељске инфраструктуре у делу под називом Електроенергетска мрежа у ставу 2 последња реченица се брише, и додаје се став 3 који гласи:

Мањи део мреже је на дрвеним стубовима. Јавна расвета је постављена на стубовима надземне мреже. Могућа је доградња постојеће мреже, продужетком, или изградњом нових трафостаница, за делове насеља, или веће потрошаче.

■

У одељку 4.2. Створене вредности , пододељак 4.2.3 Мрежа насељске инфраструктуре део под називом Саобраћај мења се у целисти и гласи:

Окосницу саобраћајне мреже насеља Хртковци чини магистрални пут ДП II Б број 21 и локални пут Л-7 Хртковци-Никинци. Дугорочним плановима Републичке дирекције за путеве

предвиђено је измештање постојеће трасе пута ДП II Б број 21 из грађевинског подручја насеља Хртковци и изградња новог државног пута ДП II Б број 21 кроз атар.

Улична мрежа у насељу опремљена је савременим коловозом, ширине габарита улица углавном између 20-35 м, и коловоза ширине 6м, мада у појединим насељским улицама ширина коловоза износи око 3м, и неопходно је проширење коловоза за нормално одвијање двосмерног саобраћаја.

Кад је водни саобраћај у питању близина реке Саве, као међународног пловног пута са најближим лукама у Шапцу и Сремској Митровици, није довољно искоришћена. Због локације Археолошког налазишта Гомолаве (споменик културе, археолошко налазиште од изузетног значаја) на подручју КО Хртковци и тежње за развојем туристичких потенцијала приобаља насеља Хртковци постоји потреба за планирањем пристана за туристичке бродове.

На железнички саобраћај насеље Хртковци се ослања и даље посредно, путем аутомобилског саобраћаја, јер је до железничке станице Никинци удаљен око 4, а од железничке станице Платичево 5км.

■

У одељку 4.2. Створене вредности, пододељак 4.2.3 Мрежа насељске инфраструктуре додају се следећи делови:

#### Фекална канализација

Фекална канализација није изведена у насељу. Планом се предвиђа изградња фекалне канализације и одвод до уређаја за пречишћавање употребљених вода (отпадних и фекалних), а одатле изливање пречишћене воде до, Законом прописане категорије воде, у један од постојећих мелиоративних канала.

#### Атмосферска канализација

Атмосферска канализација за одвођење кишних вода са површина је решена тако да се отвореним путним каналима и испустима вода прикупља и усмерава према најближем мелиоративном каналу.

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

#### Систем за пречишћавање вода

Предходним планом генералне регулације одређен је простор за изградњу уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода на к.п 3667, уз југозападну границу грађевинског подручја насеља Хртковци.

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије).

■

У одељку 4.2. Створене вредности, пододељак 4.2.8 Трговина се брише.



У одељку 4.2. Створене вредности , нумерација и садржај пододељка 4.2.9 Привреда се мења у целости и гласи:

#### 4.2.8. Привреда

По функционалној типологији Хртковци 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.

Дрвна индустрија је поред пољопривреде, од оснивања првих производних објеката до економске стагнације деведесетих година XX века, била носилац привредног развоја насеља Хртковци. Дрвна индустрија “Сава“, некадашњи део друштвеног сектора, данас је приватизована и у функцији.

Функционална повезаност Хртковаца са Румом, Сремском Митровицом и Шапцом резултирала је миграцијама запосленог становништва према овим насељима. Од укупно 555 запослених становника Хртковаца дневни мигранти чине чак 50,63% (према попису становништва из 2002.год.).

Примарни сектор привреде:

Примарна делатност на подручју К.О. Хртковци јесте пољопривреда. У овој делатности запослено је око 54% од активних лица.

Пољопривредна производња у Хртковцима одвија се данас у оквиру индивидуалног сектора.

Секундарни сектор привреде:

Хртковачка индустрија обухвата углавном прераду дрвета (резање и прерада дрвета - Дрвно индустријско привредно друштво АД Сава (некада део друштвеног сектора, данас приватизован и у функцији), производња дрвених пелета-Англер доо).

У овом сектору заступљено је и производно занатство (грађевинска лимарија, грађевинска занатска радња...).

Терцијарни сектор:

Терцијарне делатности које су заступљене у Хртковцима су: трговина на велико и мало, угоститељство, занатство и комунална привреда.

Капацитети трговине на мало опслужују насеље у делу свакодневних и повремених потреба, међутим постоји потреба за измештањем и планирањем адекватнијег простора за зелену пијацу као и привођење намени простора пољопривредне пијаце (планиране на простору некадашњег магацина депоније репе).

Обзиром на постојање археолошког налазишта Гомолаве насеље Хртковци има изузетне услове за развој туризма међутим тај потенцијал није искоришћен.

Ванпривредне делатности:

У кварталном сектору привреде насеља Хртковци су заступљени образовање, култура и здравство.

У одељку 4.2. Створене вредности , нумерација пододељка 4.2.10 Комуналне делатности у делу се мења у 4.2.9. а став 2 мења се и гласи :

Ватрогасна служба такође не задовољава основне потребе за рад и функционисање службе те је неопходна обнова и реконструкција простора ватрогасног дома.

■

У поглављу 7. Правила уређења простора у одељку 7.1 Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште став 1 тачка а) мења се и гласи:

„Сачињавају га пре свега габарити насељских улица и тргови, излази у атар, канали а такође и извесне намене и објекти јавног карактера, јавног и општег интереса: Заштитно зеленило, Археолошко налазиште Гомолава, Зона за одмор и рекреацију, Зона спортско –рекреативних површина и објеката, Парковске површине, комплекс основне школе, предшколска установа, простори са објектима локалне управе и културе (Дом здравља, Дом културе, Ватрогасни дом, Пошта) комуналне намене (комплекс пречистача употребљених вода, пољопривредна-кванташка пијаца, зелена пијаца, простор насељског гробља, депонија и сточно гробље, водозахват (бунари, хидрофорска станица)) Заједничко им је да су то простори у државном власништву (корисник је МЗ Хртковци, односно општина Рума), односно након реализације овог плана површине које су планиране као " ЈАВНО " грађевинско земљиште постају државна својина (власништво Општине Рума).“

■

У одељку 7.1 Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште у списку парцела "јавног " грађевинског земљишта у грађевинском реону, у алинеји целе катастарске парцеле, брише катастарска парцела бр. 3573, а на крају текста додају се следеће парцеле: „1632 , 3876/3, 3959, 2209, 2214, 1631, 1630, 4452, 2213, 2205, 2230, 2216, 4383, 1168/9“

■

У одељку 7.1 Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште у списку парцела "јавног " грађевинског земљишта у грађевинском реону, у алинеји делови катастарских парцела бришу се катастарске парцеле 3959, 625, 630, 628, 632, 634, 636, 638, 640, 643, 3967/2, 3966, 3964, 3963/2, 3963/1, 3962, 3961, 3897, 3898, 3900, 3902, 3904 , а на крају текста додају се следеће парцеле: „1633/1, 3876/1, 4431, 2221, 4448“

■

У одељку 7.1 Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште у списку парцела "јавног " грађевинског земљишта у атару, у алинеји целе катастарске парцеле бришу се катастарске парцеле 3896, 4383, 4422, 4427, 4431, 4448, 4465, 3959, а додају се следеће катастарске парцеле: „4288, депонија - 3512, 3513, 3514, 3515, 3516, 3517, 3518“

■

У одељку 7.1 Подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште у списку парцела "јавног " грађевинског земљишта у атару, додаје се нова алинеја која гласи:

„-делови катастарских парцела : 2220, 2221, 2227, 2228, 2235, 2236, 4269, 4427, 4465, 4431, пречистач отпадних вода – 3667“

■

У одељку 7.1 Подела земљишта на „јавно“ и „остало“ грађевинско земљиште на крају текста тачке а) додаје се став који гласи:

„У случају непоклапања регулационе линије из Плана генералне регулације насеља Хртковци и Измена и допуна плана генералне регулације насеља Хртковци меродавна је регулациона линија приказана на графичком прилогу „Предвиђено грађевинско подручје са предлогом одређивања површина и објеката јавне намене“ (Измене и допуне плана генералне регулације насеља Хртковци). “

■

Одељк 7.2 Преовлађујуће намене површина (сем дела под називом Површине за уличне коридоре)“ мења се и гласи:

„Просторном концепцијом планира се формирање зона са одговарајућом наменом у зависности од планираног начина коришћења.

Овим планом предвиђене су :

1. Зона централних садржаја
2. Зона становања
  - а) породично б) мешовито
3. Зона пословања са становањем
4. Радна зона
5. Спортско – рекреативно - туристичке зоне (спортско-рекреативне површине и објекти, зона за одмор и рекреацију, зона археолошког налазишта “Гомолаве“)
6. Зоне комуналних садржаја (зелена пијаца, пољопривредна-кванташка пијаца, хумано гробље, сточно гробље, депонија, пречистач, водозахват...)
7. Зоне зелених површина (заштитно зеленило, парковске површине...)
8. Зона инфраструктурних објеката

#### 7.2.1 Зона централних садржаја

Предложена зона централних садржаја заузима око 8.1ha, односно планира се проширење зоне централних садржаја за око 1.9ha.

Простор који заузима зона централних садржаја обухвата површине у самом центру насеља. У склопу ове зоне налази се објекат месне заједнице, здравствена станица, дом културе.

Концепт планираног уређења Зоне централних садржаја задржава концентracију централних функција уз допуне новим, у складу са потребама и развојем насеља.

У склопу централних функција уз постојеће и планиране комплексе и објекте од општег интереса, могу се градити објекти намењени угоститељству, пословању, комерцијалним и услужним делатностима, спорту и рекреацији, комунални објекти.

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 паркови,
- 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, услужно занатство, складишта и сл. ). Постојеће објекте ове намене, уколико се налазе на простору центра, потребно је дислоцирати у њима примерене радне зоне.

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, док је објекат средње школе могуће лоцирати у оквиру постојећег школског комплекса или на другој адекватнијој локацији која задовољава конкретне потребе.

Како предшколска установа не задовољава своје потребе у погледу просторних капацитета Изменама и допунама плана је предвиђено формирање ове врсте објекта на засебној парцели у оквиру зоне централних садржаја у блоку 3-4 или на другој адекватнијој локације која задовољава конкретне потребе. До реализације предшколског објекта на засебној парцели могуће је у оквиру постојеће локације (у склопу комплекса основне школе) планирати проширење капацитета само уколико то дозвољавају просторне могућности (у складу са нормативима за дату делатност).

#### 7.2.2 Зона становања

Породично становање

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

Становање , према Измена и допунама ПГР-а насеља Хртковци, заузима око 303ha (тј. око 63,4%) и углавном су заступљени породични стамбени објекти у оквиру пољопривредног газдинства и породични стамбени објекти на мешовитим и 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 ( стаје, свињци, амбари ), дозвољена је искључиво у зонама породичног становања ниских густина, уз услов да минимална површина парцеле износи 1000м<sup>2</sup>.

Изградња производних пољопривредних објеката - фарми дозвољена је искључиво у атару насеља на 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.

Мешовито становање

Мешовито становање ће се одвијати само на затеченој локацији у средишту насеља (преко пута Српске православне цркве). Параметри који ће се примењивати за овај вид становања јесу параметри прописани за зону породичног становања (осим у делу где је то другачије прописано овим Планом) , а радови који су могући у оквиру ове зоне су радови на изградњи, обнови и реконструкцији (рушење, реконструкција и доградња (уз и над постојећег објекта)) а све до дозвољеног индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

### 7.2.3 Зона пословања са становањем

Ова зона планирана је на неколико локација у насељу и то у северном, северозападном, југозападном и источном делу.

У постојећем стању ова зона је била чисто становање , али је због изражених потреба локалне управе за зоном пословања, овај простор дефинисан као пословање са становањем. На парцелама се планира одвијање таквих активности које не угрожавају становање ( терцијарне делатности, занатска производња,складишта...), с тим што је у овом случају пословни објекат главни објекат, док је становање пратеће (становање није обавезно). На парцели се може градити и више пословних објеката, с тим да морају задовољити планом дефинисан проценат изграђености. Могућа је и изградња помоћних(пратећих) објеката у функцији пословања и становања.

Делатности у новоформираним комплексима биле би следеће: пословање (услугне делатности) и мањи капацитети производње, прераде, складиштења сировина и готових производа који могу бити основни садржаји на парцели. Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у свој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и

његову околину било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних и прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и сл. Обавезна је израда претходне анализе утицаја на околину за одређене планиране делатности, по потреби и УПР-а.

Изменама и допунама плана прецизније су утврђена правила и услови уређења и грађења за зону пословања са становањем а изузетак од примене ових правила прописаних Изменама и допунама јесте локација за коју је израђен План детаљне регулације (ПДР за „Зону пословања са становањем“ у западном делу насељеног места Хртковци) где ће се примењивати правила и услови утврђени поменути ПДР-ом.

На парцелама у зони пословања са становањем у изузетним случајевима утврђеним Изменама и допунама плана (поглавље 8.2 „Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели“) примењиваће се правила уређења и изградње која важе за Зону породичног становања.

#### 7.2.4 Радна зона

Радна зона је предвиђена у јужном делу насеља се задржава, док радна зона планирана у источном делу се новим концептом смањује због изградње државног пута I б реда и мења јој се намена у пословање са становањем.

Овај простор је углавном намењен за обављање радних делатности које према Закону о заштити животне средине нису одређене као загађивачи (делатности које производне прекомерну буку, које користе радиоактивне супстанце, које директно загађују животну средину-воду, ваздух и земљиште).

У радној зони се планира изградња садржаја секундарног и терцијарног сектора привреде: пословне (услугне делатности), мала привреда и занатство, радне активности мањег или већег обима односно капацитета уз обезбеђење услова заштите животне средине - производња, прерада и складиштење (сиrovина и готових производа). Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у свој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и његову околину било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних и прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и сл.

За све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на стање животне средине неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину. За овакве објекте инвеститор је дужан да уз захтев за прибављање Услови приложи Идејно решење планираних објеката и технолошки пројекат израђен од предузећа овлашћеног за израду истих.

У оквиру зоне намењене производњи дозвољена је изградња мањих комерцијалних садржаја (магацини, продавнице) као и изградња спортских терена запослених. Није дозвољена изградња стамбених објеката, а изузетак представља могућност за изградњу једног стана површине око 80 м<sup>2</sup> за портира или чувара комплекса и то уз услов да се та стамбена јединица гради уз пословни део објекта и то само након изградње пословно – производног објекта.

У планираној радној зони дефинисани су само основни саобраћајни правци, док ће се формирање секундарних саобраћајница разрадити плановима детаљне регулације. За парцеле које имају директно излаз на пут Извод из плана се може издати директно из плана или из Урбанистичког пројекта разраде за сложеније намене или за препарцелацију.

Делатности се могу одвијати у оквиру постојеће парцеле, али је могуће вршити и парцелацију и препарцелацију постојећих парцела.

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

#### 7.2.5 Спортско-рекреативно-туристичка зона

Зона спортско-рекреативних површина и објеката

Ова зона се налази у централном делу насеља, јужно од зоне централних садржаја и у западном делу насеља, источно од зоне за одмор и рекреацију. Заузима површину од око 4,36ха.

У новоформираној спортско-рекреативној зони у западном делу насеља, на месту некадашње депоније, приликом привођења намени, неопходно је извршити санацију и рекултивацију земљишта према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

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

Простор намењен централном комплексу спортско рекреативних површина на територији насеља задржава се на постојећој локацији у западном делу насеља, у непосредној близини реке Саве. На овој локацији се могу одвијати разни видови рекреације у зависности од потреба и расположивог простора. Могућа је изградња универзалног спортског објекта, мултифункционалног, са великом салом која може послужити за низ спортских активности.

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

У оквиру зоне спорта није дозвољена изградња стамбених објеката као ни објеката намењених производњи.

Зона за одмор

Зона за одмор се налази у западном делу насеља, прати границу грађевинског подручја уз обалу Саве и заузима површину око 3,1ха. У овој зони планирани су следећи садржаји : шеталиште, марина, угоститељски и спортско-рекреативни објекти (базени и други објекти у складу са наменом ове зоне).

У циљу развоја излетничко-рекреативног, риболовног и наутичког туризма за потребе посетилаца и локалног становништва потребно је привести намени и уредити постојеће локалитете намењене овој врсти туризма, спорта и рекреације.

За привођење намени овог локалитета потребно је изградити приступни пут и паркинг, обезбедити одговарајућу санитарно-хигијенску опрему и друге стандардне опреме излетничких локалитета (клупе, столови, надстрешнице и сл.) у складу са карактером локалитета.

Археолошко налазиште “Гомолава“

Посебно обележје очуване баштине насеља чини археолошки локалитет “Гомолава“ (археолошко налазиште од изузетног значаја, “Сл. гласник РС” бр.16/90 од 03.12.1990.).

Овај локалитет због свог изузетног значаја за науку стављен је под заштиту закона и има споменичку вредност. Заштитни режим обухвата целокупну археолошку зону.

Будући захвати унутар заштићене зоне намећу потребу за одговарајућим планом разраде, који ће бити израђен на основу свестраних културно-историјских и просторно-урбанистичких анализа у којима ће наслеђе културне историје бити сачувано за будуће генерације.

#### 7.2.6 Комуналне површине

##### Водозахват

Месни водовод у Хртковцима постоји од 1696. године и функционише на задовољавајући начин. Међутим, ово техничко решење ( бунари + хидрофор ), иако до сада задовољавајуће, ипак је на нижем технолошко-економском нивоу од могућег решења коме треба тежити – прикључења на регионални водовод “Источни Срем“.

Потребе за водом расту а бунари старе и захтевају нова улагања, зато се поред редовног одржавања, реконструкције и проширења система водоснабдевања (изградња нових насељских бунара) као једино трајно решење за цео плански период планира прикључење на регионални водовод.

На простору атара К.О.Хртковци, у наредном периоду, планира се изградња новог водозахвата на потесу “Хртковачка драга“ са фабриком воде (у току је израда Претходне студије оправданости са Генералним пројектом Регионалног водоводног система Источни Срем).

##### Зелена пијаца

Насеље нема уређену пијачну површину. Претходном планском документацијом простор зелене пијаце је био лоциран у парку иза Римокатоличке цркве на улазу у Школску улицу. Како у периоду примене Плана генералне регулације насеља Хртковци овај простор није приведен намени а од стране Месне заједнице је указана потреба за проналажењем адекватнијег простора, планирано је формирање зелене пијаце на делу парцеле к.п.644/25 (уз јужну границу зоне централних садржаја). Новопланирана локација просторно може да прими садржаје неопходне за зелену пијацу и задовољила би потребе становника у наредном периоду.

Зелена пијаца мора имати обезбеђене прилазе за возила за снабдевање и потрошаче. Простор треба да буде поплочан уз довољан број канализационих отвора а чесме се постављају на тржном простору.

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи, односно анализе еколошких, комуналних, пољопривредних, ветеринарских, санитарних и других услова.

##### Гробље

Налази се у североисточном делу насеља и заузима површину од око 7,6ha. Простире се уз границу грађевинског подручја, и проширује се у односу на постојеће стање за око 2,7ha.



Анализом потребног броја гробних места (на основу броја становника, стопе морталитета и периода закупа гробног места) за насеља Хртковци је утврђено да површина постојећег гробља задовољава потребе насеља и у наредном планском периоду.

На површинама гробља могућа је изградња следећих типова површина и објеката, и то : алеје, парк, површине намењене за гробна места, капела, споменик, маузолеј и други тематски садржаји. 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 одржавања гробља (као што су оставе, чуварска кућа, цвећара) планирати у склопу једног објекта (у виду капеле, капије и сл.).

Пољопривредна пијаца (кванташ)

Налази се у јужном делу насеља. Планирана је изградња потребних садржаја, инфраструктуре, озелењавања и уређења постојеће локације.

Депонија

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 до депоније биће посао надлежног предузећа.

Постојећа депонија у северном делу насеља користиће се до изградње регионалне депоније, а након тога санацијом на санитарно-хигијенски и законом прописани начин, те одговарајућим озелењавањем, земљиште привести одговарајућој намени.

Систем за пречишћавање вода

Овим планом задржава се простор за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода, према графичком прилогу бр.7/1, на к.п 3667, уз југозападну границу грађевинског подручја насеља Хртковци.

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије).

Као решење одвода употребљених вода може бити варијанта међунасељске мреже и заједничког пречистача 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).

### 7.2.7 Зоне зелених површина

#### Зона заштитног зеленила

У насељу Хртковци нема услова за подизање целовитог заштитног појаса, те је поред планиране зоне заштитног зеленила уз канал Врањ и реку Саву (крај археолошког налазишта Гомолове) 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.

#### Парковске површине

Поред мањих парковских површина (лоцираних у склопу зоне централних садржаја) у насељу Хртковци постоји потреба за формирањем веће, јединствене парковске површине у централном делу насеља а све циљу побољшања квалитета живљења становника и посетилаца овог насеља и стварања нових потенцијала за развој излетничког туризма (дневног, викенд и празничног карактера).

Простор на коме се планира формирање овакве врсте парковске површине се налази уз канал Врањ у непосредној близини зоне централних садржаја и зоне спортско-рекреативних површина, обухвата површину од око 2бха и по претходној планској документацији је био намењен за заштитно зеленило.

### 7.2.8 Зоне инфраструктурних објеката

#### Аутобуска станица

У Хртковцима не постоји међумесна аутобуска станица. У наредном планском периоду, а на основу очекиване фреквенције аутобуског саобраћаја се не планира изградња ове врсте објеката.

Постојећа аутобуска стајалишта су лоцирана уз магистрални пут М-21 Рума-Хртковци-Шабац, у самом центру насеља и преко пута ДИП АД "Саве" и планирано је редовно одржавање истих.

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

#### Бензинске станице

У насељу Хртковци постоје две бензинске станице : једна северно, на уласку у насеље и друга у средишњем делу насеља, обе лоциране уз постојећи магистралном путу М-21 Рума-Хртковци-Шабац.

Бензинске станице је могуће подизати и у другим деловима насеља (улазним правцима) где се обезбеде локације које могу да задовоље прописане просторне, техничке и друге услове за ову намену односно делатност. Обавезана израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА :

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО		ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ	
	ha	%	ha	%	ha	%
Становање (породично)	310,8	78,29	333	68,67	303.14	64.09
Мешовито становање	-		-		0.15	0.03
Пословање са становањем	-		7,0	1,4	47.23	9.98
Централни садржаји	6,6	1,66	6,2	1,27	8.1	1.71
Школски комплекс	1,3	0,27	1,3	0,27	*у склопу зоне Централних садржаја	
Српска православна црква	-		-		0.17	0.03
Економија	2,2	0,55	1,0	0,21	-	
Пољопривредна и зелена пијаца	-	-	1,3	0,27	1.42	0.30
Радна зона	-	-	40,1	8,26	27.19	5.75
Бензинска станица	-		-		1.5	0.31
Спортско-рекреативне површине и објекти	-	-	4,62	1,13	4.41	0.93
Спортско-рекреативне површине	0,06	0,01	-	-	-	

Парковске површине (*ван зоне Централних садржаја)	-	-	-	-	2.75	0.58
Заштитно зеленило	9,1	2,3	5,0	1,04	2.46	0.52
Археолошко налазиште “Гомолава”	3,1	0,78	3,1	0,64	3.16	0.67
Гробље	4,9	1,23	7,6	1,56	7.67	1.62
Зона за одмор	-	-	3,1	0,64	3.05	0.64
Улични коридори и мелиор. канали	58,94	14,91	72	14,64	60.6	12.81
<b>УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ</b>	<b>397 ha</b>	<b>100</b>	<b>око 485 ha</b>	<b>100</b>	<b>око 473 ha</b>	<b>100</b>

**БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА (К.О ХРТКОВЦИ) :**

НАМЕНА ПОВРШИНА	према Просторном плану општине Рума		према ПГР-е насеља Хртковци		ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ	
	ha	%	ha	%	ha	%
Радна зона у атару	1,3	0,03	1,3	0,03	1,3	0,03
Грађ. подручје насеља	397	9,61	485	11,74	473	11,45
Депонија и сточна јама	2,7	0,065	8,0	0,19	8,0	0,19
Зона пречистача	-	-	1,7	0,04	1,7	0,04
Шуме и шумско земљиште	283,22	6,86	280,82	6,79	280,82	6,79
Пољопривредно земљиште	3067,45	74,25	2961,22	71,69	2973,22	71,98
Дубоке баре	36,3	0,87	36,3	0,87	36,3	0,87
Речни водоток, канали	217,01	5,25	217,01	5,25	217,01 5,25	

Остало земљиште( путеви, насипи и сл)	126,02	3,05	139,66	3,39	139,66	3,39
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	4131 ha	100%	4131 ha	100%	4131 ha	100%

#### ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ ПРЕМА ПРЕОВЛАЂУЈУЋИМ НАМЕНАМА

Подручје насеља у оквиру грађевинског поручја, из практичних разлога употребе (идентификација простора, утврђивање јединице планирања) је издељено на мање просторне јединице- блокове. Примењен је координантни 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 42 блока (1/1 - 1/9, 2/1 - 2/6 , 3/1 - 3/20 и 4/1 - 4/7). Блокови су различити по величини, намени и сложености садржаја што се види у графичким прилозима.

##### Блок 1-1

Намена блока: централни садржаји, породично становање

Блокови 1-2, 1-3,1-5, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9

Намена блока: породично становање

##### Блок 1-4

Намена блока: гробље

##### Блок 2-1

Намена блока: централни садржаји, породично становање

##### Блок 2-2

Намена блока: породично становање

##### Блок 2-3

Намена блока: пословање са становањем

##### Блок 2-4

Намена блока: парковска површина, спортско-рекреативне површине, зелена пијаца

##### Блок 2-5

Намена блока: породично становање

##### Блок 2-6

Намена блока: радна зона

##### Блок 3-1

Намена блока: централни садржаји, породично становање

Блок 3-2

Намена блока: породично становање, зона заштитног зеленила

Блок 3-3, 3-4, 3-5, 3-7, 3-8, 3-9, 3-10, 3-11, 3-12, 3-14, 3-16, 3-19

Намена блока: породично становање

Блок 3-6

Намена блока: радна зона, пољопривредна пијаца (кванташ)

Блок 3-13

Намена блока: породично становање, пословање са становањем

Блок 3-15

Намена блока: породично становање, пословање са становањем

Блок 3-17

Намена блока: спортско-рекреативне површине, зона за одмор и рекреацију

Блок 3-18

Намена блока: породично становање, зона заштитног зеленила, археолошко налазиште  
Гомолава

Блок 3-20

Намена блока: породично становање, мешовито становање, бензинска станица, радна зона

Блок 4-1

Намена блока: централни садржаји, породично становање, Српска православна црква

Блок 4-2, 4-3

Намена блока: породично становање

Блок 4-4

Намена блока: породично становање, пословање са становањем

Блок 4-5

Намена блока: породично становање, пословање са становањем, бензинска станица

Блок 4-6

Намена блока: породично становање, пословање са становањем, радна зона

Блок 4-7

Намена блока: пословање са становањем

■

Одељак 7.4 Мрежа објеката и постројења саобраћајне, енергетске, водопривредне мреже, комуналне инфраструктуре мења се у целисти и гласи:

## 1. Саобраћајна мрежа

Дугорочним плановима Републичке дирекције за путеве, на територији КО Хртковци предвиђено је измештање постојеће трасе пута М-21 из грађевинског подручја насеља и изградња новог магисталног пута М-21 кроз атар.

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

У радној зони Планом су формиране је само примарне саобраћајнице, док ће се секундарне дефинисати кроз планове разраде. У свим улицама предвиђена је изградња обостраних тротоара минималне ширине 1.2-1.5м. Површине за пешачки саобраћај је потребно планирати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

Хртковци су равничарско насеље што значи да је његова конфигурација терена повољна за одвијање бицикличког саобраћаја. За сад не постоје изграђене бицикличке стазе у насељу, али их је потребно градити на територији читавог насеља, где год за то постоје просторне и техничке могућности.

У наредном планском периоду Хртковци ће користити погодност излаза катастраске општине, односно грађевинског подручја на реку Саву за развој водног саобраћаја а све у циљу искоришћавања туристичких потенцијала приобаља (за едукативни, излетнички, спортско-рекреативни и научки туризам). У том смислу неки од садржаја које је потребно планирати на овом простору су пристан за туристичке бродове и мини марина. Израдом плана разраде за Зону одмора и рекреације, а у складу са условима надлежних предузећа (водопривредним и других јавних предузећа која газдују инфраструктуром на овом потесу), ће се утврдити Правила за уређење и изградњу на подручју ове зоне.

За железнички транспорт роба и путника у наредном планском периоду и даље ће се користити железничке станице Никинци и Платичево.

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

## 2. Енергетска инфраструктура

### Електроенергетска мрежа

Планира се подземно извођење нисконапонске мреже, ако је могуће по постојећим коридорима. Могућа је и изградња мешовите мреже, али ван зоне централних садржаја. Трафостанице је могуће радити као зидане, стубне или монтажно бетонске.

Постојеће нисконапонске мреже на дрвеним стубовима су предвиђене за реконструкцију, односно потребно је изградити мреже на бетонским и гвоздено-решеткстим стубовима.

Каблове је потребно полагати у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница и пешачких стаза или испод пешачких стаза, на растојању мин 1м од коловоза, на дубини мин 0,8м.

Планом се предвиђа и измештање надземног високонапонског далековода у радној зони и зони породичног становања, у источном делу насеља, у улични габарит. Прецизна траса

измештања овог високонапонског далековода ће се утврдити Планом детаљне регулације према условима надлежног предузећа.

#### Телекомуникациона инфраструктура и КДС

Планом се предвиђа постављање трасе ТТ каблова са обе стране улице како у постојећем тако и у планираном грађевинском подручју, јер ће се постојећа надземна ТТ мрежа временом укинута и градити подземна разводна мрежа.

Каблови ТТ мреже, као и каблови КДС-а постављају се подземно на дубину најмање 0,8м. Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница, на растојању мин 1м од коловоза, или поред пешачких стаза, или испод пешачких стаза на дубини мин 0,8м.

ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2м.

#### Мобилна телефонија

Радио базне станице мобилне телефоније, антене и антенски стубови, могу се постављати на јавном простору, на постојећим магацинским, или производним објектима, на осталим парцелама, тако да не угрожавају људе и околне објекте.

#### Гас

ЈП "Гас-Рума" поседује, у постојећем грађевинском подручју, планирану али још не у целости изведену, дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска (улични ПЕ гасовод) у насељу, и разводну гасну мрежу средњег притиска (међумесни челични гасовод) планирану и у целости изведену, у ванграђевинском подручју, од Никинаца до Хртковаца.

Гасификација у планираним новим зонама насеља ће се вршити у свему према техничким условима ЈП "Гас-Рума"

#### Алтернативни и обновљиви извори енергије

Постоји стална потреба да се топлотна и електрична енергија, као најчешће коришћени облици енергије, добијају из обновљивих извора. Тако се избегавају негативне последице коришћења необновљивих, али најраспрострањенијих облика енергије, као што су фосилна горива: угаљ, природни гас, нафта и нафтини деривати. Отуда треба посебно стимулисати коришћење следећих обновљивих извора :

- биообновљиви извори (биомаса),
- сунчева енергија,
- геотермална енергија.

Као биомаса, могу се користити : дрвена маса (отпадно дрво, остаци из шумарства), дрвена узгојена биомаса (брзорастуће дрвеће), остаци и отпаци из пољопривреде ( слама соје, пшенице, јечма и кукуруза). Могућа је и производња биогорива (биодизела и етанола).

Сунчева енергија, као обновљив и неограничен извор енергије, може се користити за директно претварање у топлотну енергију, углавном као додатни енергент, постављањем соларних панела, на кров објекта. Могуће је и коришћење соларних панела за производњу електричне



енергије, а уз претходну сагласност и услове прикључења, од стране надлежне електродистрибуције.

Могуће је користити геотермалне изворе енергије, поготово ако се користи принцип топлотне пумпе, за загревање простора, чиме се уз незнатно трошење електричне енергије може грејати простор.

### 3. Водопривредна инфраструктура

#### Водоснабдевање

Садашње снабдевање насеља из локалног водовода чине два бунара (трећи бунар, Б1 није у функцији) и дистрибутивна мрежа.

Како је водоводна мрежа задовољавајућег капацитета (за потребе пијаће воде и хигијенско санитарне потребе малих предузећа), планирано је њено одржавање и реконструкција изворишта и дистрибутивне мреже али и проширење дистрибутивног система водоснабдевања и изградња нових насељских бунара за зоне проширења грађевинског подручја. Цеви водоводне мреже у новим улицама биће постављене у зеленом појасу између тротоара и коловоза .

За потребе пољопривредних економија и привредних објеката могуће је обезбедити воду из сопствених бунара прве водоносне издани, под условом да се не погорша режим ових вода у широј околини.

У ужој зони заштите објеката водоснабдевања није дозвољена изградња објеката, постављање уређаја и вршење радњи које могу на било који начин загадити воду.

У широј зони заштите објеката водоснабдевања забрањена је изградња индустријских и других објеката чије отпадне воде и друге отпадне материје из технолошког процеса производње могу загадити извориште, осим објеката од посебног значаја за заштиту земље.

Трајно решење водоснабдевања насеља Хртковци јесте прикључење на регионални водовод "Источни Срем".

#### Фекална канализација

По садашњем решењу употребљена вода се евакуише у септичке јаме.

Овакво стање због презасићености истих, еколошких и санитарних проблема требало би се превазићи у предстојећем планском периоду, те се само по себи намеће као неминовно решење, 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 до, Законом прописане категорије воде, у један од постојећих мелиоративних канала. За све речено обавезно је обављање процедуре од идејног пројекта мреже и пречистача, прибављања потребних сагласности и услова надлежних институција и предузећа, а потом и избора локације пречистача уз решење имовинско-правних питања.

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 индустријских загађивача, на линији технолошких отпадних вода предвидети изградњу уређаја за примарно пречишћавање, тако да квалитет ефлуента задовољава санитарно техничке услове за испуштање у јавну канализацију.

До изградње јавне канализације, као прелазно решење, дозволиће се изградња водонепропусних септичких јама, уз перманентну контролу изградње, одржавања и чишћења истих.

#### Атмосферска канализација

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 зацевљење 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 II 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. Атмосферске воде с зауљених површина и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, уз претходно прибављене услове надлежног комуналног предузећа ЈКП "Водовод" Рума, а потом одвести на УПОВ насеља.

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

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

#### Систем за пречишћавање вода

Овим планом планира се простор за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода, према графичком прилогу бр.7/1, на к.п 3667, уз југозападну границу грађевинског подручја насеља Хртковци.

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије).

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.

#### 4. Комунална инфраструктура

##### Депонованье отпада

Планом су измештени депонија и сточно гробље, на повољнију локацију, у атар, на довољној удаљености од стамбене зоне у насељу, према графичком прилогу бр.4.

Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије). Детаљно уређење овог комплекса треба да буде у складу са свим важећим техничким прописима и законима (законским, подзаконским актима) прописаним за ову врсту делатности. Планира се и затварање и санација свих постојећих “дивљих депонија”.

Привремено депонованье комуналног отпада са појединачних локација вршиће се у контејнере и у сопствене канте за смеће, а потом ће се у сарадњи са комуналним предузећем специјалним возилом одвозити на депонију.

Смеће треба редовно покривати земљом како не би дошло до деградације животне средине услед разношења отпадног материјала по околиним парцелама од стране птица, гмизаваца и ветра. Пре депонованья отпада урадити заштиту подземних вода.

Дугорочна концепција одлагања комуналног отпада општине Рума, а самим тим и насеља Хртковци, 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.

Планирана депонија и сточно гробље су предвиђени да се користе све до изградње регионалне депоније. Након изградње регионалне депоније, депонију и сточно гробље је потребно санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

##### Хортикултурно уређење простора и насеља

У насељу се подразумева реконструкција односно подизање квалитетних дрвореда, уређених мањих паркова, скверова и слободних простора око јавних, стамбених и других објеката и комуналних површина. По ободу насеља предвиђени су масиви зеленила, првенствено ради заштите од ветрова. До реализације овог заштитног зеленила, површине предвиђене за ту намену могу се користити у постојећу, пољопривредну сврху.

У атару се предвиђа формирање дрвореда уз путеве (као ветрозаштитних препрека) а у оквиру привредних комплекса у радној зони је обавезно подизање заштитног и другог зеленила. Зеленило у атару повећаће се подизањем нових засада поред канала, подизањем пољозаштитних појасева, озелељавањем депоније смећа и сточног гробља.

Под зеленим површинама у насељу подразумевамо следеће :

- вртови и баште унутар стамбених парцела или уређене зелене површине испред јавних, 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 окућница плацева уз границу насеља, зеленило на површинама јавне намене: гробља, површинама спорта и рекреације, водозахвата, пречистача отпадних вода и радних зона)
- ветрозаштитни појас, који се формира на удару доминантних ветрова на насеље
- паркови, скверови и остале хортикултурне површине намењене пасивној рекреацији становништва
- зеленило осталих намена ( зеленило радних зона и зоне пословања са становањем, зеленило простора са објектима образовања, локалне управе и културе, спортско-рекреативних површина, комуналних намена и сл.)

■

У одељку 7.6 Ограничења за извођење одређене врсте радова, односно грађење по зонама из плана у другој реченици реч „рад“ се мења у реч „пословање“.

■

На крају поглавља 7. Правила уређења простора додаје се нови одељак 7.9 Мере енергетске ефикасности изградње и гласи:

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

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

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења комуницирања унутар насеља и смањења коришћења моторних возила;

- подизањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);

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

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

да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најчешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

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

-Улични простор осветлити штедљивим светиљкама , са контролом нивоа осветљености , с обзиром на прометност.“

■

У одељку 8.1 Услови за образовање грађевинске парцеле под тачком Б) Општи услови парцелације и параметри за парцеле подтачка 2.) мења се и гласи:

„2.) Парцеле породичног становања

- за слободностојеће и традиционалне типове објекта морају да имају мин параметре :
  - мин ширина уличног фронта дим.12,0м ...мин површина парцеле  $P=360,0\text{m}^2$  и излаз на јавни пут (улицу).  $i=50\%$  ... $k=2,0$   
( Изузетно постојеће парцеле у зонама породичне стамбене градње које излазе на јавни пут (улицу) а имају параметре : ширине око 8,0м а површине око  $300,0\text{m}^2$   $i=70\%$ .. $k=0,8$  могу се користити за намену чисто становање (разлог је погушћавање градње у селу)
- за двојне и објекте у прекинутом низу морају да имају мин параметре:
  - мин ширина уличног фронта дим.10,0м ... мин површина парцеле  $250\text{m}^2$  и излаз на јавни пут (улицу)  $I_i=50\%$ ...  $k=2,0$
- Парцеле чистог пословања у оквиру породичног становања-намењене пословним (услужним објектима) и сл. морају да имају излаз на јавни пут (улицу) и следеће параметре:
  - мин. површине парцеле  $1000\text{m}^2$ / мин ширина уличног фронта 20,0м;  $i=50\%$  ;  $k=2,0$
- За пољопривредна домаћинства морају да имају излаз на јавни пут (улицу) и следеће минималне параметре :
  - мин. површина парцеле  $1000\text{m}^2$ / мин. ширина уличног фронта 20,0м;  $i=40\%$   $k=1,6$ “

■

У одељку 8.1 Услови за образовање грађевинске парцеле под тачком Б) Општи услови парцелације и параметри за парцеле у подтачки 4.) у параметрима за парцеле површина већих од 3.000м<sup>2</sup> мења се коефицијент изграђености са вредности  $k = \text{макс.} 1,0$  у вредност „ $k = \text{макс.} 1,2$ “.

■

У одељку 8.2 Врсте и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели, став 1 тачка а) У зонама породичног становања, на крају треће алинеје додаје се текст који гласи:

„производни и складишни објекти (дозвољени у овој зони) нису могући као основни садржаји парцеле већ смо као пратећи објекти уз пословање (становање)“,

а после пете алинеје додаје се реченица која гласи:

„Правила и услови који се користе при уређењу, изградњи, обнови и реконструкцији на парцелама мешовитог становања су правила која важе за зону породичног становања, осим правила о максималном броју стамбених јединица где се дозвољава више од три стамбене јединице у склопу објекта становања.“

■

У одељку 8.2 Врсте и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели тачка б) У зонама пословања са становањем мења се и гласи:

„б) У ЗОНАМА ПОСЛОВАЊА СА СТАНОВАЊЕМ :

- пословни објекат као примарни и објекат становања као пратећи, главни објекат је пословно/стамбени, а помоћни (пратећи) објекти су у функцији главног објекта;
- пословни објекат као главни објекат на парцели, а помоћни(пратећи) објекти су у функцији главног;
- Производни, прерађивачки објекти и складишта као главни објекти (помоћни објекти су у функцији главног) који ни на који начин не смеју да угрожавају човекову околину (за све оне објекте за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на животну средину обавезна је израда Студије о процени објеката на животну средину)

У овој зони могуће је да се формирају чисто стамбене парцеле (породичног становања) уз примену свих дефинисаних услова за парцеле породичног становања: површина, ширина уличног фронта и сл., примене свих просторних параметара, установљених услова изградње и уређења у зонама у којима је оно и претежна намена.

Ово се односи пре свега на :

- већ постојеће породично становање у овим зонама (задржава се у постојећем стању)
- на парцелама на којима је почео процес реализације за раније установљене услове (пре израде Измена и допуна)
- за специфичне случајеве, где није могуће остварити планиране намене: 1. (пословање са становањем) са дефинисаним планираним условима због микролокацијских услова 2. услед непостојања интереса инвеститора да у датом тренутку развија пословање на сопственој парцели (у постојећем или новопланираном стању)

- у случајевима развргавања сувласничких односа према судским решењима или решавања имовинско-правних спорова.“

■

У одељку 8.2 Врсте и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели тачка ц) У радним зонама мења се и гласи:

„ц) У РАДНИМ ЗОНАМА :

- пословни објекти, (производни комплекси секундарних и терцијерних делатности), где су сви објекти производни у функцији технолошког поступка који се одвија на парцели (помоћни објекти и отворени простори су у функцији производних објеката);
- На парцелама је могућа изградња производних, прерађивачких, складишних и других пословних објеката и пратећих (помоћних) објеката уз пословање и објеката за потребе инфраструктуре (помоћни објекти и отворени простори су у функцији производних објеката); објекти ни на који начин не смеју да угрожавају човекову околину (за све оне објекте за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на животну средину обавезна је израда Студије о процени објеката на животну средину)
- Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности, као и разне услужне делатности
- Дозвољена је изградња мањих комерцијалних садржаја (магацини , продавнице) као и изградња спортских терена за потребе запослених
- У оквиру комплекса могуће је формирати стамбени простор (једна стамбена јединица површине око 80м<sup>2</sup> у оквиру или уз пословни објекат и то само након изградње пословно-производног комплекса) за портира или чувара комплекса

Целокупна делатност мора да се одвија на властитој парцели;“

■

У одељку 8.2 Врсте и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели након тачке ц) додају се нове тачке д), ђ), е), ж), з) и и ) које гласе:

„д) У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА :

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

- трговине,
- услужног занатства (фризерске, кројачке, обућарске, фотографске, пекарске, посластичарске и друге радње ),
- услужних делатности ( фотокопирнице, видеотеке и сл.),
- угоститељства и туризма ( ресторани, кафеи и сл.),
- школства

- социјалне заштите ( вртићи, обданишта и сл.),
- културе ( биоскоп, позоришна сала, библиотека, галерија ),
- забаве ( билијар сале ),
- пословно - административних делатности ( банке, пошта, агенције, бирои)
- верски објекти
- други објекти који су у складу са општом наменом простора и који могу допринети бољем функционисању централне зоне.

Постојећи појединачни објекти јавних служби (чија се функција одвија претежно у затвореном простору) могу се реконструисати и доградити (надоградити), уз поштовање важећих

норматива за димензионисање изграђених и слободних површина, утврђених за одређену област , и у складу са режимом простора у окружењу, на основу Плана генералне регулације и Измена и допуна плана генералне регулације Хртковци.

Привођење намени постојећих објеката других намена за јавне службе који су погодни за те намене, је могуће на основу Плана генералне регулације и Измена и допуна истог, уз поштовање одговарајућих критеријума и норматива.

За изградњу нових објеката, предвиђа се израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде, осим за парцеле породичног становања (за које ће се примењивати сви параметри уређења и грађења који важе за зону породичног становања).

У зони централних садржаја постоји могућност израде плана детаљне регулације уколико се због промене регулације за то укаже потреба.

#### ђ) У ЗОНИ СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА

У спортско-рекреативној зони, у зависности од облика рекреативне односно спортске активности грађана (потенцијалних корисника) простори могу бити намењени за активне облике рекреације односно спорта који се одвијају у за то посебно уређеним површинама, просторијама и објектима (терени за разне спортове, спортске хале, неопходни пратећи садржаји - свлачионице, тушеви, мокри чворови и сл.) и површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално (шетња, игра, одмор, забава). Поред горе наведених садржаја могуће изградња и осталих пратећих садржаја примерених и предвиђених за ту намену (комерцијални садржаји у оквиру спортских објеката; угоститељски садржаји (кафеи, ресторани) у оквиру спортских објеката или као самостални објекти; паркинг простор (гаража) у служби спортских површина и објеката и сл.).

Зеленило у оквиру зоне спортско-рекреативних површина и објеката треба да има функцију заштите од утицаја околних простора и обезбеђења несметаног одвијања спортских активности на слободном простору.

За изградњу и уређење простора у оквиру зоне спортско-рекреативних површина и објеката условљава се израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.



#### е) У ЗОНИ АРХЕОЛОШКОГ НАЛАЗИШТА „ГОМОЛАВЕ“

На простору Зоне археолошког налазишта Гомолаве могућа је изградња и уређење садржаја намењених едукацији, култури и туризму а све у складу са заштитним режимом археолошког локалитета (зоне).

За утврђивање правила и услова за изградњу и уређење у овој зони условљава се даља разрада одговарајућим планом разраде (Планом детаљне регулације или Урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде).

Постоји могућност израде јединственог плана разраде за Зону археолошког локалитета Гомолаве, Зоне за одмор и Зоне спортско-рекреативних површина и објеката чиме би се постигло формирање јединственог локалитета од изузетне вредности за развој туристичких потенцијала насеља Хртковци.

#### ж) У ЗОНИ ЗА ОДМОР

У оквиру ове зоне могућа је изградња и уређење садржаја намењених туризму (пристан за туристичке бродове, угоститељски објекти и сл.) , спорту и рекреацији (спортско-рекреативни објекти и површине – базени, мини марине и сл.) и других пратећи садржаји у складу са наменом ове зоне.

У зони за одмор и рекреацију посебну пажњу треба посветити архитектонско-обликовном решењу уређења партерних (формирање пешачких стаза, платоа, шеталишта – кеја) и зелених површина као и елементима мобилијара ( клупе, столови, надстрешнице, канте за отпатке, јавна расвета, жардињере и сл.).

За изградњу и уређење простора у оквиру зоне за одмор условљава се израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

#### з) У ЗОНИ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зона парковских површина

На простору ове зоне није могућа изградња објеката осим салетла и јавних тоалета (у зависности од просторних могућности), а остали садржаји који се могу организовати на овим локацијама јесу: урбани мобилијар (клубе, засене – перголе), канделабри, чесме, споменици, фонтане, дечија игралишта и сл.

За уређење простора зоне парковских површина условљава се израда урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Зони заштитног зеленила

У оквиру ове зоне није предвиђена изградња објеката.

#### и) У ЗОНАМА КОМУНАЛНИХ САДРЖАЈА:

У Плану генералне регулације насеља и Изменама и допунама истог издвојене су зоне комуналних садржаја од осталих намена .То су зоне водозавхвата, гробља, пијаце (зелене и пољопривредне), депоније и сточне јаме, пречистача – УПОВ-а. У оквиру ових зона могу се градити објекти искључиво за ту намену, предвиђени одређеним правилницима. Изградња осталих објеката је искључена. Уређивање постојећих и планираних објеката ове намене вршиће се на основу услова из овог плана или урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

У зони комуналних садржаја постоји могућност израде плана детаљне регулације уколико се због промене регулације за то укаже потреба.“

■

У одељку 8.3 Врсте и намене објеката који су забрањени за изградњу на грађевинским парцелама после става 6 додају се ставови 7, 8, 9, 10, 11, 12 и 13 који гласе:

„У зони централних садржаја забрањена је изградња објеката за узгој стоке (узгоја за тржишну производњу и за сопствене потребе).

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 неоговарајућих намена.

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

У радним зонама не могу се градити објекти који су према Закону о заштити животне средине означени као загађивачи односно објекти који на било који начин предствљају стварну или потенцијалну опасност по човека или његову околину.

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

У грађевинском подручју није могуће градити објекте који својом наменом угрожавају или загађују човекову околину, или су у супротности са Извештајем о стратешкој процени утицаја на животну средину.

Није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада.“

■

Одељак 8.4 Положај објеката на парцели у односу на регулациону линију и у односу на границе парцеле мења се у целости и гласи:

„8.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

.....

Концепцијом се дефинише изградња и уређење на локацији и то :

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

## Лоцирање објеката у зони породичног становања:

### 1.) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ (РЛ) :

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

Код парцела већих ширина могуће је на регулациону линију поставити одређене пословне и помоћне објекте, као засебне, уколико услови на парцели то дозвољавају, односно, ако се између главног објекта на парцели и овог може обезбедити 2,5 м, односно 4,0м код пољопривредних домаћинстава као пролаз у дно парцеле. Могуће је поставити следеће врсте објеката : чисто пословање ( канцеларија, агенција и сл. ), трговински, угоститељски, објекат разоноде , или објекат комбинованих наведених садржаја. Остали услови лоцирања важе као и за главни објекат.

Сви објекти на регулационој линији морају бити квалитетни архитектонски објекти .

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

Објекат се лоцира на предњу грађевинску линију (Г.Л.) која може да буде померена у дно парцеле од Р.Л. мах. 6,0м. Уколико је гаража у сутерену објекта обавезна је удаљеност од 6,0м од регулационе линије. По изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах до 10,0м од Р.Л. уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зону \* прљавих \* и пољопривредних објеката)

На мин удаљености од 10.0м у односу на регулациону линију (у зони прљавих објеката) постављају се пратећи – производни и складишни објекти.

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

а) од ближег суседа - - за објекте становања> на мин 0,5м од границе, или на граници (уз сагласност суседа) искључиво за приземне објекте док је за објекте веће спратности мин удаљеност 1,0м, за објекте пословања> на мин 1,0м од границе са суседом, за објекте производње, складиштења> на мин 4,0м од границе са суседом (изузетно на мин 2,0м уколико су задовољени услови противпожарне заштите, односно уколико не постоји потреба за успостављањем кружног тока на парцели)

б) од даљег суседа - - мин 2,5м (код становања) ) искључиво за приземне објекте док је за објекте веће спратности мин удаљеност 3,0м и мин 3,0 за објекте пословања и мин 4,0м (код пољопривредних домаћинстава и производних, складишних обј.)

Задржавају се изграђени објекти и објекти на којима је почео процес реализације за раније установљене услове (пре израде Измена и допуна) чија удаљеност од границе суседне парцеле износи мање од овим планом предвиђених, при чему се приликом реконструкције не могу предвиђати отвори стамбених просторија на суседним странама.

Помоћни(пратећи) објекти у дну парцеле постављају се на 0,5м од бочних суседа, изузетно и на граници уз сагласност суседа (помоћни, тј пратећи објекти становања; помоћни - пратећи

објекти пољопривредних газдинстава који не угрожавају околину (околне објекте) односно за које није другачије прописано Планом, Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацији и изградњу и другим законима и законским актима), односно на мин 1,0м од бочних суседа за помоћне (пратеће) објекте пословања и производње, складиштења.

в) Могуће је да се објекат лоцира по целој ширини парцеле код парцела шир. до 20м односно за тоталну пуну ширину, уз сагласност бочних суседа. Овако лоцирани објекти обавезно имају колски, наткривен пролаз у дно парцеле (\*ајнфорт\*) мин ширине 3,0м, чисте висине 3,5 м, Код пољопривредних домаћинстава потребна је ш=4,0м за пролаз пољопривредне механизације,

г) Могуће је планирање и двојних објеката и објеката у прекинутом низу за које важи правило да се објекти морају лоцирати на мин удаљеност од 4,0м од даљег суседа

х) Лоцирање објеката производње, прераде и складиштења у оквиру пословања (становања), за сложеније намене, ће зависити од успостављене функционалне шеме и технолошког поступка, а биће регулисано кроз даљу разраду УПР-ом.

#### **Лоцирање објеката у зони пословања са становањем:**

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

-За искључиво пословне објекте предња грађевинска линија се утврђује на 6,0м од регулационе, изузетно и на неку другу удаљеност(не ближе од 6,0м) уколико то захтевају специфични услови објекта или парцеле. Бочне грађевинске линије (за пословно-стамбене и пословне обј.) се утврђују на 1.0м од ближег суседа и мин 3.0м од даљег суседа (ради обезбеђивања колског пролаза у дно парцеле). Задња грађевинска линија је удаљена 1м од границе са суседом.

-За објекте производне и прерађивачке делатности предња грађевинска линија се утврђује на 10,0м од регулационе изузетно и на неку другу удаљеност(не ближе од 10,0м) уколико то захтевају специфични услови објекта или парцеле. Бочне грађевинске линије се утврђују на 4.0м од ближег суседа (изузетно на мин 2,0м уколико су задовољени услови противпожарне заштите, односно уколико не постоји потреба за успостављањем кружног тока на парцели) и мин 4.0м од даљег суседа (ради обезбеђеног колског пролаза у дно парцеле). Задња грађевинска линија је удаљена 1м од границе са суседом.

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

-Помоћни(пратећи) објекти становања постављају се на 0,5м од бочних суседа, изузетно и на граници уз сагласност суседа, односно на мин 1,0м од бочних суседа за помоћне (пратеће) објекте пословања и производње, складиштења.

#### **Лоцирање објеката у радној зони:**

Лоцирање објеката у привредним комплексима ће зависити од успостављене функционалне шеме и технолошког поступка, а биће регулисано кроз израду плана разраде или УПР-а архитектонске разраде за сложене намене на парцелама и у складу са следећим правилима:

-Предња грађевинска линија (осим код постојећих - затечених објекта) за пословне објекте (управне, административне зграде) је утврђена на мин.5.0м, а мах. 10,0м од регулационе линије, док се за објекте производне и прерађивачке делатности предња грађевинска линија се утврђује на мин.10,0м од регулационе линије.

-Бочне грађевинске линије се утврђују на 5.0м суседа тако да се обезбеђује размак између објекта суседних комплекса од најмање 10м; на тај начин ће се уз ограде комплекса (односно границе са суседним комплексом) формирати заштитни зелени појас мин ширине 5,0м; изузетно удаљеност објекта од ближег суседа може бити на мин 2,0м од границе са суседом уколико су задовољени услови противпожарне заштите, односно уколико не постоји потреба за успостављањем кружног тока на парцели

-Задња грађевинска линија за све парцеле је 2,0м удаљена од границе са суседом.

-Пратећи (помоћни) се постављају уз главни објекат или самостално у дубини парцеле. Уколико објекат није лоциран у дну парцеле поред објекта или кроз сам објекат се мора обезбедити колски пролаз у дно парцеле, у ширини од мин 5,0м. Помоћни (пратећи) објекти се постављају на мин 1,0м од границе са суседном парцелом.

■

Одељак 8.5 Најмања дозвољена међусобна дозвољена удаљеност објекта мења се у целисти и гласи:

„Потребно је да се утврди глобална организација на парцели у зонама где је заступљено становање (зона породичног становања, зона пословања са становањем), тако да се формира :

- \*чиста зона \*: појас уз уличну (регулациону) линију мин ширине 10.0м: становање / пословање са главним објектом на парцели ...стамбеним или стамбено-пословним, пословно-стамбеним и пословним (у зависности од зоне - породично становање или зона пословања са становањем) и помоћним (\*чистим \*) објектима у функцији овог објекта,

- \*прљава зона \*- зона помоћних(пратећих), пољопривредних, производних, прерађивачких, складишних објекта

- баште и воћњаци, зелене, слободне, паркинг површине... - преостали простор

Најмање дозвољене међусобне удаљености објекта су:

- Главни објекти на парцели ће се лоцирати на међусобне удаљености зависно од величине, облика парцеле, функционалне организације и повезаности објекта, а мин 3,0м. за приземне стамбене, стамбено-пословне, пословно-стамбене објекте (сем полуатријумских и у непрекинутом низу), односно мин 4.0м за пословне објекте и за веће спратности стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног објекта (сем полуатријумских и у непрекинутом низу)

- Код производних комплекса међусобна удаљеност објекта зависиће од величине и облика парцеле, функционалне организације и технолошке повезаности објекта а мора да задовољи нормативно рушење (случајног или намерног) објекта као и прописе о успостављању противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже;

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

Пратећи (помоћни) објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног објекта мин 3.0м. Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји који прате становање и пољопривредна газдинства: летња кухиња, оставе за алатке и сл., засебан санитарни чвор служи након обављања прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних домаћинстава.

Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени. Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине 4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз је наткривен. Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји који прате пословање (производњу, прераду, складиштење): магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери) и сл.

\*Прљави \* помоћни(пратећи) објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта. Септичка јама (која ће се користити до изградње фекалне канлизације) мора бити удаљена од властитих објеката мин 5,0м а од суседних 10,0м.

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

■

Одељак 8.6 Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености грађевинске парцеле мења се у целости и гласи:

#### „8.6 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

.....

##### 1. ИЗГРАЂЕНОСТ НА ПАРЦЕЛАМА ..... (% , К) :

.....

а) за парцеле породичног становања је мах :

-код постојећих парцела П око 300м<sup>2</sup> ( 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.) , и=70%.. К= 0,8

-код постојећих и планираних парцела и= 50%... К= 2,0 осим за парцеле пољопривредних домаћинстава за које важе следећи параметри и= 40%... К= 1,6

б) за парцеле радних зона и зоне пословања са становањем је мах. :

-код постојећих и планираних парцела и=50% ...к=(мах)1,5 осим за парцеле чија је П=3,0ha и више и=30% ... к(мах)=1,2“

■

У одељку 8.7 Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели став 3, тачка б) мења се и гласи:

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

То су поред \*главног\* пратећи објекти : разне оставе, складишта сировине, готових производа (затворени тип и полуотворени тип за који је обавезна подлога (плато) од тврдог

застора (бетон, асфалт...) и надстрешница, а зидови према потреби а у зависности од врсте намене складишног простора), алата и сл.“

■

Одељак 8.8 Вертикална регулација и највећа дозвољена спратност објеката мења се у целисти и гласи:

„8.8 ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА :

.....

а) Мах спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је П+2+ Пк (са или без подрума)

в) Мах спратност пословних објеката (управне, административне зграде) П+2+Пк. Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.

г) Мах спратност производних (прерађивачке, складишне) и помоћних(пратећих) објеката је П (приземље са галеријом, без подрума), изузетно П+1 уколико то технологија захтева.

Вертикалном регулацијом одређују се :

а) Коте подова приземља за главни објекат на парцели - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или дворишта) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%, Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20м од коте дворишта, а зависиће од технолошко-техничких захтева производње.

Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависиће и од намене објекта.

Коте подова приземља објеката друштвених намена су мах 1,5м од коте тротоара (или околног терена) а зависиће од конкретних садржаја објекта и постојања сутерена, те гаражирања у сутерену објекта. (Код објеката јавних намена обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању)

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

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

■

Одељак 8.9 Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и за паркирање мења се у целисти и гласи:

„8.9. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА 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 дну парцеле (\*нужни пролаз\*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитарско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл).

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

ш=2,5м за чисто стамбене парцеле, ш=4,0м за пољопривредне парцеле, ш=4.0м за парцеле на којима је основна делатност пословање и ш=6.0м за парцеле на којима се планирају комплекси производње и прераде (уколико се приступ користи као јединствени улаз-излаз тада би ширина требала да се повећа на мин.7.5м).

Паркирање возила у радној зони организовати унутар сопствене парцеле.

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

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

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

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

■

У одељку 8.10 Услови заштите суседних објеката став три мења се и гласи:

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

■

На крају одељка 8.11 Услови прикључења на комуналну инфраструктуру додају се следећа правила и услови:

#### „ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

#### Паркови

У насељу не постоји ни једна површина која испуњава услов да буде парк. У наредном периоду требало би просторе опредељене планским документом за ову категорију зелених површина привести намени и уредити у складу са техничким нормативима за пројектовање оваких врста површина.

Унутар простора намењеног за парк, а с обзиром на величину истог, могуће је формирање већег броја мањих амбијенталних и пејзажних целина.

Читава површина парка се намењује пасивној рекреацији, док активну рекреацију треба обезбедити само за децу. На целокупној парковској површини не планирају се објекти трајног карактера, једино постоји могућност постављања салетла уз веће травнате површине.



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

Постојећу квалитетну вегетацију треба максимално сачувати уз редовно одржавање, а допуну вегетације извршити коришћењем декоративног високог, средњег и ниског биљног асортимана.

#### Скверови

У ову категорију спадају зеленило тргова, скверови дуж улица и скверови на пресецима улица. Постојеће површине из ове категорије се задржавају и у плану је да се озелене нови простори.

#### Улично зеленило

Свака улица треба да је озелењена како би обезбедила повезивање свих зелених површина у насељу и ван њега у јединствени целовити систем. Потребна је 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 садржаће 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

У виду широких потеза формираће се на свим просторима где за то постоје услови и треба да се везује са зеленилом атара. 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%.

#### Зеленило осталих намена

Ова категорија зеленила обухвата поред радних зона које су доминантне, просторе са објектима образовања, локалне управе и културе (школске објекте, Дом здравља, предшколску установу, Дом културе, Ватрогасни дом, Пошта...), верске објекте, спортско-рекреативне површине, просторе комуналних намена (гробље, пољопривредну и зелену пијацу, пречистача употребљених вода...) и сл.

У зони радних комплекса (и зони пословања са становањем) тежиће се што компактнијој зони изолације у циљу спречавања загађења осталог простора, односно простор ће се обогатити зеленилом, посебно у ободном делу према околним наменама тј. становању, и то у виду зеленог заштитног појаса. Минимална површина зеленила у овим зонама је 25% од величине комплекса. 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 остале горе наведене намене заступљеност зеленила ће се одређивати у складу са нормативима за дату делатност (школски комплекс, предшколску установу, дом здравља, спортско-рекреативне површине, просторе комуналних намена и др.)

Вртови и баште око породичног становања као категорија зелених површина не сврставју 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 застором, потребно је уредити као зелене површине (појединачно дрвеће, травњаци, цветњаци и сл.) на основу жеље инвеститора а према решењу пројектанта.

#### УСЛОВИ ЗА ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депонованье отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (сопственом комплексу) или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту (у зони пословања са становањем и радној зони). Евакуација се врши на насељску, односно по успостављању регионалну депонију (тј. трансфер станицу), преко за то надлежног предузећа. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетона или асфалта.

Отпад (неопасан отпад пословних - прерађивачких, производних и складишних објеката) који је могуће користити за даљу прераду и производњу, те се у том случају предвиђа одлагање на одговарјућем месту у склопу радног комплекса, у зависности од организације технолошког процеса.

#### УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За оградивање парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,
- на угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом висине до 0,90м од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90м,
- ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др., без подзида или са подзидом висине до 1,00 м, као и жива ограда,
- висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00 м, према улици начелно уједначена с околним оградама, оптимално до 1,60 м, а максимално до 2,00 м.

- простор на парцели, посебно оној где је дозвољена нека друга делатност (прерађивање, производња), може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда,
- грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, оградају се на начин који одреди надлежни орган
- грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти могу се оградајувати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20м“

■

Одељак 8.12 Архитектонско-естетски обликовни израз објеката мења се у целисти и гласи:

#### „8.12 АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКАТА

##### ОПШТА ПРАВИЛА :

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

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

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

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

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

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

Кров се пројектује и изводи у складу са функцијом објекта.

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

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

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

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

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

Поред општих важе и следећи посебни архитектонски услови:

## Стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекти

- Породични стамбени објекат може да има максимално три стамбене јединице (уколико се на парцели планира изградња два независна стамбена објекта изграђен број станова на једној парцели неће прелазити број станова којим се дефинише породично становање).
- Породични стамбени објекат може да садржи и пословне, односно радне просторије интерног карактера или јавног карактера (контакт са спољним корисницима) када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима до 30% бруто површине објекта, такав објекат се третира као стамбено-пословни (уколико пословни простор заузима више од овог процента ради се о пословно-стамбеним или пословним објектима)
- Главне отворе стамбених и других просторија пословно-стамбеног објекта по правилу предвидети на уличној и дворишној фасади објекта
- Отвори пословних, стамбених и других просторија на пословно-стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 3,0м (изузетно 2,5м) начелно се не предвиђају
- Изузетно, на мањој удаљености се могу предвидети веће површине с фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор,) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија (оставе, санитарни чвор, ходник и сл.) мах дм. ш=0,6м а вис=0,4м чији је парапет мин. 1,80 м од пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.)
- објекти за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела (уз сагласност суседа), на фасадама које су на поменутој граници није дозвољено пројектовати или накнадно изводити отворе. На овим фасадама се могу уграђивати само фиксни непровидни (мат) стаклени елементи (копилит стакло, стаклене призме, полигал и сл.) који служе искључиво за нужно осветљење просторије.
- уграђени објекти (у низу) на делу према суседима не могу имати никакве отворе, али могу имати светларник за осветљење и вентилацију споредних стамбених односно пословних просторија, на рачун сопственог габарита.
- стандардна спратност стамбеног, стамбено пословног, пословно стамбеног објекта може да буде највише П+2 са поткровљем (односно таваном); са подрумом или сутереном - према потреби, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе,
- нестандартна спратност подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље, галерија и међуспрат;
- нестандартна спратност може да се појави и код пратећих (помоћних) објеката као што су котобање, кошеви за пољопривредне производе изнад надстрешница за смештај пољопривредне механизације и сл.
- при комбиновању етажа, максимално дозвољена спратност може се прећи за 1/2 висине стандардне стамбене етаже, уколико планом разраде или другим условима није другачије утврђено,

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

#### **Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти**

- Отварање отвора нормалних димензија (као и великих отвора) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту,
- кота пода приземља радних (производних, прерађивачких и сл.), односно пословних просторија у приземљу ових објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од технолошко-техничких захтева производње;
- Коте подова приземља пословних објеката (управне, административне зграде и сл.) - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависиће и од намене објекта.

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

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

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

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

Помоћни објекти могу бити: уз становање летња кухиња, оставе за храну, огрев, алат и сл.), уз пословни и производни (разни магацини, складишта (за сировину или готове производе, механизацију, алат...), гаража за пословно возило, простори посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери...) и сл.) и уз пољопривредне намене (оставе за људску и сточну храну, сточни објекти, за пољомеханизацију и сл.).

Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Код објеката за држање стоке не врши се отварање према суседу.

Кровне равни, уколико је кров кос, имају нагиб ка улици или ка бочним странама властите парцеле.

Кишна вода са кровних равни води се обавезно на властиту парцелу.

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

Помоћни (пратећи) објекти зависно од своје намене (ткз. \*прљави \* и \*чисти \*) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле.

Услови одмицања од бочних суседа, граница са суседима и међусобне удаљености од објекта на сопственој парцели увек морају бити задовољени.

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

Објекти специфичних намена имаће и допунске инсталације .

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

■

У поглављу 8. Правила грађења додаје се нови одељак 8.18 Правила за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица који гласи:

#### 8.18 ПРАВИЛА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности:

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС, бр. 18/97), као и другим прописима и стандардима који регулишу ову област:

- Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама (окно лифта и излазни подест димензионисати тако да се омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања – окно лифта минимум 110/140цм, излазни подест мин 140цм)
- Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12)
- На паркиралиштима планирати према закону и правилнику одређени број паркинг места за индвалидна лица.

#### **Тачка 4.**

Саставни део ове одлуке су следећи графички прилози:

4А. “ Измене и допуне планиране намене површина у границама планског подручја 1:5.000“

4.Б “ Упоредни приказ планиране намене површина у границама планског подручја према Плану генералне регулације насеља Хртковци и Изменама и допунама плана генералне регулације за насеље Хртковци 1:5.000“

5А. “ Измене и допуне предвиђеног грађевинског подручја са предлогом одређивања површина и објеката јавне намене 1:5.000“

7/1 А. “ Измене и допуне планиране инфраструктуре, регулација, нивелација и саобраћај (водовод, канализација и гас) 1:5.000“

7/2 А. “ Измене и допуне планиране инфраструктуре, регулација, нивелација и саобраћај (електро и телекомуникациона мрежа) 1:5.000“

8А. „ Измене и допуне основа за уређење и изградњу у блоковима 1:5.000“