

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВИТОЈЕВЦИ**

јул , 2008. године

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

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВИТОЈЕВЦИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПРОГРАМА : ОПШТИНА РУМА

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

Носилац израде плана: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, диа
Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, диа

Сарадници: ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ел.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг. геод.

Рума, јул, 2008. године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВИТОЈЕВЦИ**

За општину Рума

јул, 2008. године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

Н ° УВОД

**МОТИВИ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВИТОЈЕВЦИ**

- 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**
- 2. ОПИС ПРЕДЛОГА ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM**
- 3. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**
 - 3.1 ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
 - 3.2 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА
- 4. АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ У
ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА**
 - 4.1 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА**
 - 4.2 СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА :**
 - 4.2.1 ОСВРТ НА ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ И КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ
 - 4.2.2 МРЕЖА НАСЕЉСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 4.2.3 ГЛОБАЛНА НАМЕНА ПРОСТОРА СА КАРАКТЕРИСТИКАМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
ПОСТОЈЕЋИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ОБЈЕКТА
 - 4.2.4 СТАНОВНИШТВО
 - 4.2.5 ПРИВРЕДА
 - 4.2.6 ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
 - ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ
- 5. КОНЦЕПТ ПЛАНА**
 - 5.1 ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ
ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА
ВИТОЈЕВЦИ
 - 5.2 НАМЕНЕ ПОВРШИНА, ПОДЕЛА НА "ЈАВНО" И "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО
ЗЕМЉИШТЕ, ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ
ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**
 - 6.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА "ЈАВНО" И "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - 6.2 ПРЕОВЛАЂУЈУЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА
 - 6.3 МРЕЖА ОБЈЕКТА И ПОСТРОЈЕЊА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ,
ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 6.4 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА
ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА
ИЗГРАДЊУ
 - 6.5 ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСО ГРАЂЕЊЕ
ПО ЗОНАМА ИЗ ПЛАНА
 - 6.6 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА *ЈАВНОГ* ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У
ОБУХВАТУ ПЛАНА
 - 6.7 ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ САОБРАЋАЈНИЦА И
ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 7.1 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7.2 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 7.3 ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА
- 7.4 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА
- 7.6 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 7.8 ВЕРТИКАЛАНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- 7.9 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ
- 7.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
- 7.11 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
- 7.12 АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА
- 7.13 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА
- 7.14 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 7.15 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

8. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

ГРАФИЧКИ ДЕО:

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА:

- ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ

-
- 1. **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ -К.О ВИТОЈЕВЦИ СА ПРИКАЗОМ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНАP 1:10000**
 - 2. **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ- НАМЕНА ПОВРШИНА.....P 1:5000**
 - 3. **УПОРЕДНИ ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕГ И ПЛАНИРАНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА
P 1:5000**
 - 4. **ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУP 1:5000**
 - 5. **ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРИКАЗОМ
"ЈАВНОГ" И "ОСТАЛОГ" ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТАP 1 :2500**
 - 6/a **ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕP 1 :2500**
 - 6/б **ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕ И ПЛАНИРАНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕP 1 :2500**

НАЦРТ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВИТОЈЕВЦИ

° УВОД

.....

МОТИВ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ ПЛАНА

.....

Изради ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВИТОЈЕВЦИ приступа се на основу законске обавезе општина за израду потребне урбанистичке документације, а на захтев надлежних општинских органа.

За израђивача ПГР-е одређен је : Јавно урбанистичко предузеће општина Рума и Пећинци

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА :

.....

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр. 47/03)...
- 2.) ЗАКОН О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр. 34/06)
- 3.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ ИЗРАДЕ, НАЧИНУ ВРШЕЊА СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, КАО И УСЛОВИМА И НАЧИНУ СТАВЉАЊА ПЛАНА НА ЈАВНИ УВИД ("Сл. гласник РС" бр. 12/04).
- 4.) ПРОСТОРНИ ПЛАН РУМЕ ("Сл. лист општина Срема" бр.19/07)

2.) ОПИС ПРЕДЛОГА ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ- границе грађевинског реона

.....

Граница подручја обухваћеног планом обухвата простор од око 146ha, и односи се на грађевински реон насеља Витојевци дефинисан овим планом.

За простор изван границе обухвата плана правила уређења и грађења се дефинишу ПРОСТОРНИМ ПЛАНОМ ОПШТИНЕ РУМА.

Граница плана, односно граница грађевинског реона, има следећи ток:

Од тачке бр.1 која се налази у тачки спајања северне и западне границе к.п. бр. 232, граница иде према истоку, до тачке бр.2, која се налази у тачки спајања северне и западне границе парцеле бр.710, преко тачке бр.3, која се налази у тачки спајања северне и источне границе парцеле бр.710. Даље граница иде у правцу југа, до пресека са северном границом парцеле бр.751, до тачке бр.4, која се налази на растојању од око 5м у односу на тачку бр.3. Даље граница наставља да иде према истоку, северном границом парцела бр.751, 753/1, 753/2, 753/3, до тачке бр.5, која се налази у тачки спајања северне и источне границе парцеле бр.753/3. Даље граница води према југу, источном границом парцеле бр.753/3, до тачке бр.6, која се налази у тачки спајања источне и јужне границе парцеле бр.753/3. Од тачке бр.6 наставља се ток границе према југу пресецајући парцеле бр.1130 и 1119, до тачке бр.7, која се налази у тачки спајања северне и источне границе парцеле бр.762. Граница даље наставља према југу, источном границом парцеле бр.762, до тачке бр.8, која се налази у тачки пресека источне и јужне границе парцеле бр.762. Од тачке бр.8 граница води источном границом обухвата плана пресецајући парцелу бр.1132, до тачке бр.9, која се налази у тачки спајања северне и источне границе парцеле бр.766. Даље граница иде источном границом парцеле бр.766, до тачке бр.10, која се налази у тачки спајања источне и јужне границе парцеле бр.766. Од тачке бр.10 граница иде до границе бр.11, пресецајући парцелу бр.852. Тачка бр.11 налази се у тачки спајања северне и источне границе парцеле бр.847. Даље граница иде источном границом парцеле бр.847, преко тачке бр.12, која се налази у тачки спајања источне и јужне границе парцеле бр.847, до тачке бр.13, пресецајући парцелу бр.1137. Тачка бр.13 се налази у тачки пресека северне границе парцеле бр.837 и правца одређеног тачкама бр.11-12, а на растојању од око 4м у односу на тачку бр.12. Даље граница скреће према истоку, идући северном границом парцеле бр.837, до тачке бр.14, која се

налази у тачки спајања северне и источне границе парцеле бр.837. Граница даље иде источном границом парцела бр.837, 836, 835, 834 и 833, према југу, до тачке бр.15, која се налази у тачки спајања источне и јужне границе парцеле бр.833. Даље се граница креће према истоку, северном границом парцела бр.36 и 35, до тачке бр.16, која се налази у тачки спајања северне и источне границе парцеле бр.35. Даље граница иде према југу, источном границом парцеле бр.35, преко тачке бр.17, која се налази у тачки спајања источне и јужне границе парцеле бр.35, тачке бр.18, која се налази у тачки спајања источне и јужне границе парцеле бр.711, до тачке бр.19, која се налази у тачки спајања источне и јужне границе парцеле бр.34. Од тачке бр.19 граница води према западу, јужном границом парцела бр.16,17, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, до тачке бр.20, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе парцеле бр.16. Од тачке бр.20 граница иде према југу, западном границом парцеле бр.1136, до тачке бр.21, која се налази на у тачки спајања јужне и источне границе парцеле бр.648. Даље граница води према западу, до тачке бр.22, која се налази паралелно са улицом Доситеја Обрадовића, према истоку, на растојању од 80м, у пресеку са јужном границом парцеле бр.648. Даље граница иде према југу, у правцу паралелном са улицом Доситеја Обрадовића, на растојању од 80м, до тачке бр.23, која се налази у пресеку претходно наведеног правца са јужном границом парцеле бр.651, . Даље граница води према западу, јужном границом парцеле бр.651, од тачке бр.24, која се налази у тачки пресека источне и јужне границе парцеле бр.710, до тачке бр.25, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе парцеле бр.710. Од тачке бр.25 граница води према југу, источном границом парцеле бр.1022, до тачке бр.26. Од тачке бр.26 граница води према западу јужном границом парцеле бр. 1022, до тачке бр.27, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе парцеле бр.1022. Од тачке бр.27 граница води према северу, западном границом парцеле бр.1022, до тачке бр.28, која се налази у тачки спајања северне и западне границе парцеле бр.1022. Од тачке бр.28 граница води према западу, јужном границом парцеле бр.677, до тачке бр. 29, која се налази у тачки спајања северне и источне границе парцеле бр.678/1. Даље граница води према југу, источном границом парцела бр.678/1, 678/2, 683, 684, 686, 687, 688, 689, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, до тачке бр.30, која се налази у тачки спајања јужне и источне границе парцеле бр.698. Од тачке бр.30 граница скреће према западу, јужном границом парцела бр. 698, 709, 699, до тачке бр.31, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе парцеле бр.699. Од тачке бр.31 граница води према северу, западном границом парцела бр.699, 700, 701, 702, 703, 704, 709, до тачке бр.32, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе парцеле бр.1012. Од тачке бр.32 граница наставља да иде према северу, западном границом парцеле бр.1012, до тачке бр.33, која се налази у тачки пресека правца одређеног северном границом парцеле пута бр.618 и западне границе парцеле бр.1012. Од тачке бр.33, граница се креће према истоку, пресецајући парцелу бр.1012, до тачке бр.34, која се налази у тачки спајања северне и западне границе парцеле пута бр.618. Даље граница води према северу, источном границом парцеле бр.1012, до тачке бр.35, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе парцеле пута бр.482. Од тачке бр.35 граница парцеле наставља западном границом парцеле бр.482, до тачке бр.36, која се налази у тачки спајања северне и западне границе парцеле бр.482. Даље граница наставља према северу, источном границом парцеле бр.1139, до тачке бр.37, која се налази у тачки спајања западне и јужне границе парцеле пута бр.306. Даље граница наставља према северу, западном границом парцеле пута бр.306, до тачке бр.38, која се налази у тачки спајања западне и северне границе парцеле бр.306. Од тачке бр.38 граница води према северу источном границом парцеле бр.1139, преко тачке бр.39, која се налази у тачки спајања јужне и западне границе парцеле бр.256, до тачке бр.40, која се налази у тачки спајања северне и западне границе парцеле бр.256.Граница завршава свој ток идући источном границом парцеле бр.720 до почетне тачке бр.1.

3.) ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

.....

3.1. ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА:

- Просторни план Руме, (Службени лист општина Срема бр.19/07)

- Урбанистички план МЗ Витојевци (Службени лист општина Срема бр.08/89)

- подаци, информације и услови прибављени од надлежних јавних предузећа (власника јавне инфраструктуре), институција надлежних за издавање података и услова по законском основу, и других учесника у планирању, МЗ Витојевци, и надлежних служби СО Рума, чије потребе, мишљење, могућности и сл. су од значаја за концепт и реализацију плана.

3.2 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА ПЛАНА

Географски положај насеља је такав да се не налази у близини неке значајне саобраћајнице нити у близини насеља Рума, која представља регионални центар. Због тога је насеље остало неразвијено, а већина запосленог становништва свакодневно путује на своја радна места у околна насеља. Насеље иначе нема постојећу радну зону, тако да је обим делатности у самом насељу ограничавајући.

Стога се уочава потреба за израдом и доношењем урбанистичког плана са циљем да се на плански начин изврши анализа просторних и других могућности и створи амбијент за нове друштвено-економске, привредне и друге промене насеља Витојевци.

Циљеви:

- дефинисање просторне организације насеља којом се стварају квалитетнији животни услови
- очување природних и створених вредности насеља
- стварање нових вредности
- очување пољопривреде, животне средине као и суседних насеља и региона уопште
- усклађивање инфраструктурних водова, саобраћајних токова и уопште уређење грађевинског земљишта
-

Ови циљеви треба да почивају на основама реалних могућности простора (природних и створених вредности):

- потребама друштвено економске заједнице (МЗ и општине), као и појединачних субјеката, носиоца друштвеног и привредно-економског развоја,
- да буде у складу са плановима ширег подручја чији параметри се условљавајуће рефлектују на плански простор, његову организацију, уређење и изградњу (Просторни план Руме)
- да буде у складу са принципом уважавања континуитета планова, са УП МЗ ВИТОЈЕВЦИ (Сл. лист општина Срема бр.08/89)
- да буде у складу са плановима развоја и условљеним факторима надлежних јавних предузећа, власника јавних инфраструктурних система, институција (прибављене информације и услови улазе у састав ПГР-е)
- и другим законима сродним и примењивим на ову проблематику

Сумирањем потреба села и анализом постојећег стања долази се до закључка да постоји реална потреба за површинама (зонама) намењеним привредним активностима (формирање радне зоне која у Витојевцима тренутно не постоји), услед чега се јавља потреба за проширењем грађевинског реона.

Просторном организацијом (концепцијом) ће се преко намене целина и зона извршити груписање просторних параметара, односно правила за уређење и изградњу, као и дефинисање зона за које ће се у даљем планерском поступку извршити потребна просторна и инфраструктурна преиспитивања (израда урбанистичке документације, разраде, студије, идејна архитектонско урбанистичка решења и сл.)

- Планиран грађевински реон насеља Витојевци износио би.... П(око)= 146ha
- Граница постојећег грађевинског реона обухватала је П(око)= 124ha
- РАЗЛИКА између постојећег и планираног грађевинског реона, тј. проширење грађевинског реона износи..... П(око)= 22ha

4.) АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ

.....

4.1 Природне карактеристике простора

Насеље Витојевци изграђено је на путу Платичево-Грабовци, и спада у групу мањих насеља општине Рума, са површином око 124 ха.

Витојевци су насеље друмског типа правца пружања северозапад-југоисток. Насеље је издужено, правилног облика, развијено дуж једног уличног потеза, који је уствари локални пут број 6, Платичево-Грабовци.

Географски положај Витојеваца је без макрорегионалног и микрорегионалног значаја за општину Рума. Витојевци су преко Платичева упућени на железничку пругу правца Рума-Шабац-Зворник.

Географски положај насеља у односу на општину је без ограничавајућих фактора за даљи просторни и економски развој. Насеље се налази у јужном делу општине Рума, а од Руме је удаљено 30км.

Насеље Витојевци се налази на 80м надморске висине и без већих је специфичности у погледу рељефа. Територија катастарске општине Витојевци налази се углавном на алувијалном земљишту. На овим површинама има издужених удубљења, сличних напуштеним токовима реке Саве. Ова удубљења су под мочварама и барском вегетацијом.

Карактеристику рељефа катастарске општине Витојевци чине баре: Точкова бара, Широка бара...

Подручје припада зони могућих тектонских померања од 8°МЦС скале.

Од педолошких типова земљишта заступљени су гајњача и солођ. Гајњаче се сматрају најбољим шумским земљиштима. Погодна су и за гајења њивских структура, а важе и за једно од најбољих воћарско-виноградарских земљишта и уопште су неопходне врстама које се дубоко укоренењују.

Постојећи рељеф омогућио је да се на 80% терена узгајају пољопривредне врсте пшенице и кукуруза, а остали део терена је под шумама.

Подручје општине Рума, па самим тим и К.О Витојевци карактерише умерено континентална клима са свим типичним и често екстремним карактеристикама: жарка лета-оштре зиме, доста падавина распоређених у јесењем и зимском периоду, честе појаве магле.

Температура ваздуха има карактеристичан правилан ход са најнижим вредностима у јануару (-0,6°Ц), а највишим у јулу (21,6°Ц). Средња годишња температура ваздуха износи 11,0°Ц, док средња температура у вегетационом периоду (април-септембар) износи 17,6°Ц у коме је повољна.

Годишњи ток релативне влажности указује на умерену влажност ваздуха на овом подручју. Средња влажност за годину је 77,4%, а у свим месецима је просечно већа од 69,2%. Релативна влажност се мења и мање вредности опадају идући од хладнијих ка топлијим месецима, са порастом у мају и јуну, што је карактеристично за наше крајеве.

Облачност није велика и у просеку износи 53% покривености неба. Најведрији месец је август са просечном облачношћу од 35%, а најоблачнији децембар са 70%.

Падавински режим на подручју општине Рума носи обележје средње-европског режима расподеле падавина, са одговарајућим климатским карактеристикама, које се поред осталог, манифестују неравномерношћу расподеле по месецима, уз развијање летњих локалних депресија са непогодама и пљусковима.

Најучесталији и најјачи ветрови овог подручја су источни (кошава), западни и северозападни.

Село се једним делом к.о простире на површину мелиоративног канала "Врањ"и у зависности од функционисања истог зависи и висина подземне воде у току године.

Други јужни део катастарске општине посредно припада сливу реке Саве путем мелиоративног "вртлошког"канала и на тој површини ниво подземне воде је под непосредним утицајем осцилације нивоа воде у реци Сави.

4.2 Створене вредности у подручју плана

4.2.1 ОСВРТ НА ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ И КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ

Извесно је да је Војводина, релативно касно насељена. Археолошки налази из овог времена веома су оскудни. Првобитна насеља су морала бити дубље, у шумовитом, заштићеном делу. Трагови првих људи на овом терену се могу пратити од неолита, преко свих каснијих епоха, све до уласка човечанства у историјску еру.

У периоду средњег века, посматрани простор је био у саставу средњевековне српске државе.

Продирањем Турака према северу и поразом Мађара на Мохачком пољу 1526. године простор Срема је дефинитивно потпао под турску власт.

Витојевци су први пут забележени 1416. године. Поново су забележени као насеље 1713. године. Кроз целу другу половину XVIII века село је имало мали број породица. Године 1810. године је било 63 српска домаћинства, а 1808. године 328 Срба. Сви досељеници крајем XVIII и почетком XIX века били су из Србије.

Ово насеље је у време војне границе, образоване 1747. године било у саставу војне границе. Становници Витојеваца имали су посебна права, били су ослобођени свих феудалних обавеза, једино су сви били војни обвезници. Кретање броја становништва и историјских обележја у току друге половине XIX века и прве половине XX века није могуће било пратити пошто је село било у саставу Грабоваца. Тек после другог светског рата постоје прецизни подаци о Витојевцима.

Стари Витојевци поплављени су 1932. године. Становништво је насељено у новосаграђено село Нови Витојевци. Куће су типске, квадратне основе, са четири прозора на главној фасади и стрмим кровом.

На територији насеља и к.о Витојевци не постоје видљиви трагови прошлости. За сада на овом подручју нема откривених археолошких налазишта.

Објекти под заштитом :

- **Објекти народног градитељства :**
Кућа у улици Доситеја Обрадовића бр.164- сазидана тридесетих година XX века
- **Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја :**
Споменик палим борцима и жртвама фашистичког терора 1941-1945, постављен у центру села, испред Дома културе

4.2.2 МРЕЖА НАСЕЉСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Електроенергетска инфраструктура

Насеље се снабдева електричном енергијом преко далековода 20 KV из правца Платичева . Нисконапонска мрежа је надземна на бетонским и понегде дрвеним стубовима. Развод објеката изведен надземно или подземно. Јавна расвета је постављена на стубовима НН мреже. Постојећи капацитети задовољавају потребе потрошача, док је јавна расвета незадовољавајућа по броју и квалитету.

Водовод

Насеља Витојевци и Грабовци водом се снабдевају из заједничког изворишта лоцираног на економији тадашње "Агроруме" у Грабовцима. Извориште чини један бушени бунар, старости преко 20 година. Коначно решење водоснабдевања насеља Витојевци је у повезивању на Регионални водовод "Источни Срем"- израдом цевовода до Платичева. До реализације коначног решења водоснабдевања, прелазно решење треба тражити у бушењу новог бунара. Атмосферске воде са територије насеља одводе се у најближу мелиоративну каналску мрежу која се провлачи кроз цело насеље и допире до периферије.

Мелиорациони канали

Мелиорациони канал "ВР-1-2" се протеже уз југозападну границу грађевинског реона, улазећи у грађевински реон дуж парцеле бр.256 до укрштања са парцелом бр.710. Са североисточне стране канал се протеже дуж парцеле бр.1119 до укрштања са североисточном границом грађевинског реона.

Телекомуникације

У насељу Витојевци инсталисана је АТЦ ИСКРА АРК 314 капацитета 180 телефонских прикључака. Веза ове АТЦ са комутационим центром у Руми је изведена оптичким каблом. Приступна мрежа је капацитета 500 уводних пари што задовољава потребе корисника у наредном периоду. Разводна мрежа је надземна.

Гасна мрежа и мрежа фекалне канализације у насељу не постоје, али се овим планом планира њихово спровођење.

4.2.3 ГЛОБАЛНА НАМЕНА ПРОСТОРА ПЛАНА СА КАРАКТЕРИСТИКАМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋИХ ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА

У граници постојећег грађевинског реона претежна намена је породично становање у приватном власништву..

Од осталих постојећих намена формиране су : зона друштвеног центра са школским комплексом, зона за спорт и рекреацију, парковски комплекс и гробље.

Од јавних функција заступљени су : школство, здравство, култура, спорт и рекреација, трговина и угоститељство, гробље.

Од јавних објеката заступљени су : објекат у ком се налазе просторије МЗ Витојевци, дом културе, месна амбуланта и пошта, школски објекат.

Од комуналних објеката : депонија смећа у ширем центру насеља (нелегална-планира се привремено измештање на подручје ванграђевинског реона до изградње регионалне депоније)

Јавно зеленило је пре свега заступљено у оквиру уличних габарита, парка, зеленила уз јавне објекте, а утиску већег зеленог фонда доприноси зеленило породичних парцела.

У границама постојећег грађевинског реона претежно се налазе парцеле намењене породичном становању , које угавном излазе " челом " на насељске улице. Парцеле обично имају предњу зону намењену стамбеном и дворишним објектима (економски, спремишта за житарице, за стопку, за пољомеханизацију, гараже, и др.), и стражњи део за башту, повртњак, воћњак и њиве.

Површине парцела су разнолике- од око 400м² до око 3000м² и више, што је задовољавало потребе и начин живота претходних раздобља.

Објекти у оквиру грађевинског реона су различитог квалитета, времена градње, архитектонског склопа и визуелног израза. Још су претежно, најчешћи објекти архитектуре настали половином XX века и раније.

Парцеле су претежно у приватној својини сем оних са објектима јавних намена :

школе, амбуланта, дома културе, МЗ, парковске и уличне површине.

Објекти су претежно приземни (П+0), појединачно П+1 и П+Пк.

4.2.4 СТАНОВНИШТВО

Анализа демографског развоја становништва извршена је на основу података пописа становништва у периоду 1948-2002.године.

Природно и механичко кретање становништва

Насеље	Укупан број становника							Просечна стопа раста	
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	1948/2	1981/02
Витојевци	625	684	796	873	878	904	913	0,70	0,19

Док у периоду 1948-2002. године укупан број становника Витојеваца расте по просечној годишњој стопи од 0,70%, у периоду 1981-2002. године стопа раста износи 0,19% , што указује на драстично смањење стопе раста становништва.

Структура становништва према миграционим обележјима у 2002. години

Насеље	Укупно	Досељено у место сталног становања	Од рођења станује у истом месту становања	Досељено из другог насеља или општине	Досељено из друге општине, републике	Досељено из друге републике, државе	Непознато насеље досељења
Витојевци	913	417	496	83	140	193	1

Запосленост и дневне миграције

Насеље	Укупно запослени	Ради у месту сталног становања	Ради у другом месту	% Укупне популације	
				2002.	1981.
Витојевци	156	12	144	16,0	6,6

Укупни дневни мигранти, њих 144, чине 13,14% укупне популације, а 93% у односу на укупан број запослених, из чега произилази да у насељу не постоји довољно расположивих привредних капацитета.

Број и структура домаћинства

Насеље	Број домаћинстава			Просечна величина домаћинства		Просечна стопа раста величине домаћинства
	1948.	2002.	просечна стопа раста	1948.	2002.	
Витојевци	139	263	0,17	4,5	3,5	-0,48

У периоду 1948-2002. број домаћинстава расте по стопи од 0,17, док у истом периоду просечна величина домаћинства опада по стопи од -0,48.

Старосна структура становништва

Насеље	0-19		20-39		40-59		60 и више		Индекс старења
	број	%	број	%	број	%	број	%	
Витојевци	241	26,4	245	26,8	228	25,0	199	21,8	0,8

Старосна структура добне групе до 19 година

Насеље	Укупно станов.	Старосна структура добне групе до 19 година					
		мање од 1 год.	од 1-3 год.	од 4-6 год.	од 7-14 год.	од 15-19 год.	% укупне популације
Витојевци	913	7	14	41	113	66	26,4

Број неписмених становника

Насеље	Укупно становништво старије од 10 год.	Број неписмених	%
Витојевци	809	59	7,29

Насеље Витојевци имају проценат неписмених од 7,29%, и с тим процентом спадају у насеље с највећим процентом неписмених у општини Рума.

Образовна структура становништва

Насеље	Укупно	Без школе свега	Осн. школа 1-7 разред	Заврш. осн. образ. %	Средње образ. %	Више образ. %	Високо образ. %	Непознато
Витојевци	738	69	214	230 31,2	201 27,2	6 0,8	17 1,2	10

Економска структура становништва

Насеље	Укупно становночника	Радни контингент број %	Активно становништво број %	Општа стопа активности у %	Искоришћеност радног контингента у %
Витојевци	913	563 61,66	307 33,63	33,6	54,5

Пољопривредно становништво

Насеље	укупно стан.	укупно пољопр.	% од укуп.пољоп.	активно пољоп.	% од актив. пољоп.	издржав. пољоп.	% од укуп. пољоп.
Витојевци	913	120	13,1	74	61,7	46	38,3

Пројекција укупног броја становништва

Насеље	Година		Стопа раста 2002-2025
	2002.	2025.	
Витојевци	913	980	0.0035

Становништво од 0-19 год. у 2022 .год.

НАСЕЉЕ	Укупно станов.	Старосна структура добне групе од 0-19 год.					УКУПНО 0-19 г.	% Укупне популације
		мање од 1 г.	од 1-3 г.	од 3-7 г.	од 7-14	од 15-19 г.		
Витојевци	980	10	17	43	112	78	260	26,6

4.2.5 ПРИВРЕДА

У насељу су заступљене следеће делатности :

- у оквиру примарног сектора (пољопривреда)
 - у оквиру терцијарног сектора (трговина, угоститељство, занатство)
- Делатности секундарног сектора нису заступљене.

4.2.6 ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

У насељу постоји једна основна школа , у непотпуном облику, до четвртог разреда, а од петог разреда ученици путују у оближња насеља Платичево или Грабовце.

Табеларни приказ анализе услова у којима се одвија рад и основне карактеристике наставе:

Основни подаци:				
- локација објекта:	Витојевци, Д. Обрадовића 133			
- старост:	објекат изведен 1938.			
- квалитет материјала:	чврст			
- спратност:	П			
- број ученика:	32			
- број годишта:	4			
- број смена:	2			
- наставно особље:	четири наставника разредне наставе			
Расположиви простор и опрема:	П/ученику	Важећи нормативи	Недостатак	
- укупна површина комплекса	3150м ²	98 м ²	25-40м ²	-
- укупна расположива корисна површина	250м ²	8 м ²	7.5м ²	-
- укупна површина учионица и кабинета	140м ²	4 м ²	2.0м ²	-

Укупно наставу похађа 32 ученика, који су распоређени у четири разреда и две смене. У склопу школе функционише и предшколско одељење са 8 полазника.

Од инфраструктуре објекат има водовод, струју и телефон, грејање на чврсто гориво, недостаје канализација. У оквиру простора школе не постоји физкултурна сала, само отворени терен за мале спортове.

Од особља у школи раде четири наставника и једна спремачица, док домар долази по потреби из основне школе у Платичеву. Аутобуски превоз ученика од петог разреда у околна насеља је задовољавајући.

ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ

У простору плана налазе се створене вредности које врше ограничавајући фактор ширењу насеља (грађевинском реону и изградњи било које врсте), а то су:

-административна подела територије.. јер се К.О Витојевци граничи са територијом суседних општина Грабовци, Кленак и Платичево

-постојеће инфраструктуре и њихова заштита те неопходан развој, увођење нових инфраструктура (гасне мреже и фекалне канализације)

-задовољење посебних захтева друштвене заједнице за решавање одређене проблематике у смислу побољшања услова живота и привредног просперитета насеља извесним просторним решењима у самом насељу, што је дефинисано прибављеним мишљењем од стране МЗ Витојевци.

5.) КОНЦЕПТ ПЛАНА

Овај концепт се заснива на реалним могућностима прецизнијег сагледавања и решавања просторних и урбанистичких проблема у грађевинском реону насеља.

Концепт се заснива на преузимању свих квалитетних просторних решења претходног УП-а МЗ Витојевци (Сл. лист општина Срема бр. 8/89), као и усаглашавању исказаних потреба на нивоу идеја и жеља МЗ Витојевци.

Концепт уграђује све обавезе произашле из документације вишег реда (по хијерархији планова), обавеза из прибављених података и претходних услова од стране надлежних јавних предузећа, институција, захтева и мишљења локалне управе у складу са могућностима природних и створених вредности.

5.1 ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ВИТОЈЕВЦИ

На основу података из Просторног плана Руме за насеље Витојевци, везано за малу стопу прираштаја становништва, закључује се да не постоји потреба за увођењем нових стамбених зона. Такође је закључено да постоји потреба за увођењем радне зоне, како би се смањила свакодневна миграција радно активног становништва у околна места, и истовремено допринело развоју самог насеља.

На основу података о становништву 0-19 година старости, закључује се да је постојеће стање образовних капацитета задовољавајуће. Објекат школе је у средње одржаваном стању, неопходно му је физкултурна сала.

Пошта ради 3 пута недељно, док месна амбуланта ради 2 пута недељно, што не задовољава потребе локалног становништва. На основу испитавања становника утврђено је да постојећи режим рада не задовољава њихове потребе, те се препоручује свакодневно присуство запослених у овим службама.

Дом културе је у неупотребљивом стању и потребно му је реновирање.

Просторном планом се прописује увођење отворених-уређених простора, што је и планирано овим Планом генералне регулације, путем спортско-рекреативне зоне, пошто претходним Урбанистичким планом МЗ Витојевци тај сегмент, иако је планиран, није реализован.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска, водоводна и телефонска мрежа. Гасна мрежа не постоји, као ни фекална канализација, али се овим планом планира њихово увођење, као и проширење постојећих мрежа у планираним зонама.

5.2 НАМЕНЕ ПОВРШИНА, ПОДЕЛА НА "ЈАВНО" И "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Граница грађевинског реона се у највећем делу поклапа са границом из УП МЗ Витојевци уз извесна проширења П=око 22ха :

- намене површина су у значајној мери преузете из УП МЗ Витојевци, нарочито у блоковима постојећег породичног становања, зони друштвеног центра, зони гробља

- значајне разлике у наменама површина јављају се увођењем радне зоне и радне зоне са становањем, због изражене потребе локалне управе за овим зонама, а у циљу привредног оживљавања овог простора

У сфери саобраћаја извршене су одређене промене произашле из реалне ситуације постојећег стања и потребе повезивања саобраћајница нових зона, све са циљем дефинисања и разграничења "јавног" и "осталог" грађевинског земљишта.

Јавно грађевинско земљиште чине : улични коридори и канали, зона спорта и рекреације, насељско гробље, школски комплекс, друштвени центар(месна заједница, дом културе, амбуланта), . Земљиште које не спада у " јавно " грађевинско земљиште чини " остало " грађевинско земљиште.

Концептом су дефинисани блокови по наменама :

- постојеће породично становање
- радна зона са становањем (без изразито повећања стамбене изградње и са умереним повећањем броја становника, искоришћење потенцијала постојећег стања уз могућност препарцелације у складу са правилима ПГР
- зона центра
- зона спорта и рекреације
- радна зона
- мрежа јавних саобраћајница у оквиру којих се планира потребна инфраструктура
- мрежа јавне инфраструктуре : појачање водоводне, електроенергетске, тт мреже, изградња гасне мреже, насељске фекалне канализације

Концептом се дефинишу целине(зоне) према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама за које ће се утврдити иста правила за уређење и изградњу.

Дефинисаће се целине за које ће се условити даља разрада путем : плана детаљне регулације, урбанистичког пројекта и јавног урбанистичко-архитектонског конкурса након дефинисања конкретних потреба и намена.

Објекти друштвеног стандарда(основна школа, амбуланта, дом културе, локална администрација, пошта) већ су постојећи и задржаће се локацијски и кроз овај ПГР-е.

Неки комунални објекти се задржавају, као нпр. месно гробље, док се за насељску депонију , која се тренутно налази на локацији која је предвиђена за спортско-рекреативну зону, планира привремено измештање на локацију у ванграђевинском реону, до изградње регионалне депоније за коју је општина Рума потписала уговор.

Инфраструктурни системи су предуслов за функционисање новоформираних блокова планираних намена.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска , водоводна и телефонска мрежа. Гасна мрежа не постоји, као ни фекална канализација, али се овим планом планира њихово увођење, као и проширење електроенергетске, водоводне и телефонске мреже у новим зонама.

1.1. Електроенергетска инфраструктура

Постојећа електроенергетска мрежа поред редовног одржавања захтева проширење, како би се прикључили објекти планиране радне зоне. Повезивање објеката планиране радне зоне на електричну мрежу захтеваће изградњу једне или више трафостаница монтажобетонских или стубних, у зависности од снаге коју ће требати будући потрошачи. Прикључци до будућих трафостаница треба да буду подземни. Траса оваквих прикључних каблова биће уз постојећу нисконапонску мрежу. Трафостанице за веће потрошаче биће постављене на парцелама потрошача и могу бити стубне или монтажобетонске. Задржава се траса нисконапонске мреже у постојећим улицама, двострано или једнострано у зависности од ширине улице. Нисконапонска мрежа у новим лицима се изводи западном страном улице у простору између тротоара и коловоза на бетонским стубовима који се користе и као стубови јавне расвете.

1.2. Телекомуникације

Телекомуникациона мрежа има довољно капацитета за проширење грађевинског реона, једино је у новоформираним улицама потребно извести кабловску примарну мрежу, а развод преко бетонских стубова или подземно. Задржавају се трасе телекомуникационе мреже у постојећим улицама, двострано и једнострано, у зависности од ширине улице. У новим улицама траса телекомуникационе мреже може бити са јужне стране између тротоара и коловоза.

1.3. Мелиорациони канали

- Мелиорациони канал " ВР-1-2 " задржава свој ток и у планираном стању, с тиме што, услед проширења грађевинског реона са североисточне стране, део канала који се протеже дуж парцеле бр.1119, сада улази у грађевински реон, укрштајући се са планираном улицом, која дели радну зону од радне зоне са пословањем.
- Уз тај део канала, у складу са сагласношћу ЈП " Воде Војводине ", са леве и десне стране оставити појас ширине 10м за пролазак механизације ради одржавања канала.

1.4. Водовод

- Где је могуће, прикључење будућих корисника извршити на постојеће цевоводе. За проширени део грађевинског реона изградити водоводну мрежу, према стању постојећих цевовода, у профилу планираних улица и то ПВЦ П100 и ПВЦ П80.
- У постојећим улицама задржава се постојећа траса водовода, двострано или једнострано, у зависности од ширине улица. Водоводна мрежа у новој улици, између радне зоне и радне зоне са становањем, се изводи западном страном, у простору између тротоара и коловоза.

1.5. Гас

- Гасна мрежа није спроведена у насељу, тако да се планира њено спровођење и у постојећим и у новим уличним коридорима, на основу сагласности ЈП "Гас-Рума".
- Планом се предвиђа извођење гасне мреже једнострано или двострано у новим и постојећим улицама у насељу, у простору између тротоара и коловоза.

1.6. Атмосферска канализација

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

1.7. Фекална канализација

- Фекална канализација није спроведена у насељу. Планом се предвиђа спровођење фекалне канализације до сваког објекта у насељу.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

6.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА "ЈАВНО" И "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Простор обухваћен границом ПГР-е представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају две врсте земљишта и то :

а) " ЈАВНО " ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Сачињавају га улични коридори и канали, зона спорта и рекреације, насељско гробље, школски комплекс, друштвени центар (месна заједница, дом културе, амбуланта). Након реализације овог плана површине које су планиране као " ЈАВНО " грађевинско земљиште постају државна својина (власништво Општине Рума).

б) " ОСТАЛО " ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Сачињавају га све остале површине у обухвату плана које нису одређене као " јавно " земљиште.

Списак парцела " јавног " грађевинског земљишта :

-целе катастарске парцеле :

711 ; 35 ; 36 ; 37 ; 831 ; 832 ; 833 ; 40 ; 1 ; 41 ; 477 ; 478 ; 482 ; 617 ; 648 ; 618 ; 709 ; 451 ; 306 ; 191 ; 256 ; 710 ; 1138

-делови катастарских парцела :

1130 ; 1119 ; 1132 ; 852 ; 1137 ; 751 ; 752/1 ; 752/2 ; 752/3 ; 752/4 ; 752/5 ; 752/6 ; 752/7 ; 752/8 ; 752/9 ; 752/10 ; 257 ; 258 ; 262 ; 266 ; 270 ; 272 ; 274 ; 276 ; 277 ; 278 ; 279 ; 280 ; 282 ; 283 ; 285 ; 288 ; 289 ; 292 ; 295 ; 298 ; 301 ; 305/2 ; 307 ; 310 ; 314 ; 316 ; 320 ; 322 ; 325 ; 328 ; 331 ; 335 ; 338 ; 342 ; 344 ; 345 ; 348 ; 352 ; 354 ; 355 ; 357 ; 361 ; 365 ; 368 ; 371 ; 380 ; 385 ; 387 ; 390 ; 392 ; 395 ; 398 ; 402 ; 405 ; 408 ; 411 ; 414 ; 417 ; 420 ; 423 ; 428 ; 431 ; 435 ; 439 ; 443 ; 445 ; 448 ; 451 ; 452 ; 455 ; 458 ; 460 ; 463 ; 466 ; 469 ; 471 ; 474 ; 477 ; 483 ; 486 ; 489 ; 491 ; 497/1 ; 494 ; 519 ; 522 ; 525 ; 528 ; 531 ; 552 ; 555 ; 558 ; 561 ; 563 ; 566 ; 586 ; 589 ; 592 ; 595 ; 598 ; 600 ; 602 ; 619 ; 621 ; 627 ; 629 ; 631 ; 633 ; 658 ; 661 ; 664 ; 667 ; 668 ; 670 ; 672 ; 675 ; 1022 ; 645/1 ; 642 ; 640 ; 636 ; 614 ; 610 ; 607 ; 605 ; 583 ; 585 ; 580 ; 577 ; 575 ; 572 ; 569 ; 549 ; 546 ; 543 ; 540 ; 537 ; 534 ; 516 ; 513 ; 510 ; 507 ; 505 ; 502 ; 500 ; 2 ; 43 ; 46 ; 50 ; 53 ; 56 ; 59 ; 64 ; 67 ; 70 ; 72 ; 76 ; 79/1 ; 79/2 ; 84 ; 83 ; 87 ; 90 ; 93 ; 97 ; 101 ; 104 ; 107 ; 109 ; 112 ; 115 ; 118 ; 119 ; 122 ; 124 ; 126 ; 129 ; 132 ; 135 ; 137/1 ; 137/2 ; 140 ; 142 ; 145 ; 149 ; 148 ; 150 ; 153 ; 156 ; 159 ; 162 ; 165 ; 167 ; 170 ; 176 ; 182 ; 185 ; 188/2 ; 188/1

6.2 ПРЕОВЛАЂУЈУЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА

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

Овим планом предвиђене су :

1. Зона центра
2. Зона породичног становања
3. Школски комплекс
4. Радна зона са становањем
5. Радна зона
6. Спортско-рекреативна зона
7. Зона гробља
8. Површина предвиђена за верски објекат
9. Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу

Биланс постојећих и планираних површина

Намена Површина	Постојећа		Планирана	
	ха	%	ха	%
Друштвени центар	око 0,56	0,45	око 0,56	0,38
Становање	око 106,91	86,21	око 90,13	61,73
Школски комплекс	око 0,33	0,27	око 0,33	0,23
Спортски терени	око 2,65	2,14	око 2,65	1,82
Гробље	око 1,17	0,94	око 1,17	0,80
Парковске Површине	око 0,17	0,14	-	-
Површина предвиђена за верски објекат	-	-	око 0,17	0,12

Радна површина	-	-	око 18,28	12,52
Радна површина са становањем	-	-	око 16,78	11,49
Улични коридори и канали	око 12,21	9,85	око 15,93	10,91
УКУПНО :	124,00	100,00	146,00	100,00

1. Зона центра

Предложена централна зона заузима око 0,56ха, и остаје иста као у постојећем стању. Простор који заузима централна зона обухвата површине у самом центру насеља. У склопу ове зоне налази се објекат месне заједнице, амбуланта, дом културе. Сами објекти се налазе у лошем стању, поготово објекат дома културе, који је тренутно ван употребе.

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.

2. Зона породичног становања

Зони породичног становања углавном припадају површине које имају исту намену као у постојећем стању, и обухвата површину од око 90,13ха.

У зони становања разликујемо :

- 1) искључиво породично становање- главни објекат на парцели је стамбени, помоћни(пратећи) објекти су у функцији становања (шупе, гараже, летње кухиње и сл)
- 2) породично становање са заступљеним пословањем- главни објекат на парцели је стамбени, пословање у оквиру главног објекта или као засебан објекат, помоћни(пратећи) објекти су у функцији становања и пословања. Видови пословања који се могу одвијати на парцели односе се искључиво на терцијарне делатности које ни на који начин не угрожавају становање (трговина, услужно занатство, угоститељство и сл.)
- 3) чисто пословање-главни објекат на парцели је пословни, а остали пратећи објекти су у функцији главног

3. Радна зона са становањем

Ова зона планирана је у источном делу насеља, и чини прелаз између зоне становања и радне зоне, и обухвата површину од око 16,78ха. У постојећем стању ова зона је била чисто становање, али је због изражених потреба локалне управе за радном зоном, овај простор дефинисан као радна зона са становањем. На парцелама се планира одвијање таквих активности које не угрожавају становање (терцијарне делатности, занатска производња, мини фарме), с тим што је у овом случају пословни објекат главни објекат, док је становање пратеће. На парцели се може градити и више пословних објеката, с тим да морају задовољити планом дефинисан проценат изградњености. Могућа је и изградња помоћних(пратећих) објеката у функцији пословања и становања.

4. Радна зона

Радна зона је предвиђена у источном делу насеља, источно од радне зоне са становањем, у делу простора за који је извршено проширење грађевинског реона. Обухвата површину од око 18,28ха. Овај простор је углавном намењен за обављање радних делатности које према Закону о заштити животне средине нису одређене као загађивачи (делатности које производне прекомерну buku, које користе радиоактивне супстанце, које директно загађују животну средину-воду, ваздух и земљиште).

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

5. Школски комплекс

Постојећи школски комплекс се задржава, јер локација задовољава своју функцију у погледу величине.

6. Спортско-рекреативна зона

Ова зона се налази у источном делу насеља, јужно од радне зоне, у близини насељског центра. Заузима површину од око 2,65ха. Тренутно је на том простору дивља депонија смећа, чије се уклањање планира на привремену локацију у ванграђевинском реону, до успостављања Регионалне депоније.

7. Зона гробља

Налази се у крајњем источном делу насеља. Заузима површину од око 1,17ха. Простире се уз границу грађевинског реона, и задржава се у постојећем облику, јер задовољава потребе насеља.

8. Површина предвиђена за верски објекат

Површина која је у постојећем стању била парковска, на основу исказаних потреба локалне управе, планира се за изградњу верског објекта.

9. Површине за уличне коридоре и канале

Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу, представљају јавно грађевинско земљиште и обухватају простор од око 15,93ха, између регулационих линија улица и каналски појас у оквиру грађевинског реона.

6.3 МРЕЖА ОБЈЕКТА И ПОСТРОЈЕЊА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна мрежа

Дугорочним плановима Републичке дирекције за путеве, на територији насељеног места Витојевци није предвиђена изградња нових саобраћајних државних путева првог и другог реда (магистралних и регионалних путева).

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

У радној зони формирана је само основна саобраћајница, док ће се секундарне дефинисати кроз планове разраде. У свим улицама предвиђена је изградња обостраног тротоара минималне ширине 1.5м.

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

Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа у насељу је задовољавајућа. Планира се њено проширење у новим зонама, у складу са динамиком развоја и реализације капацитета.

Правила и услови за прикључење објеката

У зони породичног становања прикључење објеката се врши подземно са стуба нисконапонске мреже.

У радним зонама прикључење објеката се врши подземно са стуба нисконапонске мреже или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене трафостанице.

Правила за изградњу електроенергетских објеката

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

-висконапонску мрежу градити подземно или надземно , ако је могуће по постојећим коридорима .

-каблове полагасти у уличним зеленим површинама(тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница и пешачких стаза,или испод пешачких стаза , на растојању минимално 1м од коловоза, на дубини најмање 0,8м

-електроенергетску мрежу полагасти најмање 0,5м од темеља објекта. при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев ; угао укрштања 90°,

-при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10КВ , односно 1м за више напоне од 10 КВ ;угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,

-паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м

-електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.

-трафостанице стубне или монтажнобетонске . Трафостанице се могу градити на јавним површинама , за то формираним парцелама, на парцелама где су и стамбени или пословни објекат , при чему минимална површина резервисана за трафостаницу је 6х6 м(не односи се на стубну трафостаницу која се ради у траси надземне мреже), а њена минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

Водопривредна инфраструктура

Санација постојеће отворене каналске мреже за одвођење вишка површинских вода у насељу Витојевци је један од планираних циљева. Градња у зонама канала, изградња прелаза преко канала, зацевљења, испуштање површинских вода за платоа и објеката привредних комплекса и сл., мора се изводити у складу са сагласностима и условима надлежних водопривредних институција.

Телекомуникациона инфраструктура и КДС

Телекомуникациона мрежа задовољава потребе корисника . За функционисање телекомуникационе мреже неопходна је замена постојеће аналогне телефонске централе.Нова телефонска централа треба да буде дигитална, уз могућност подржавања савремених телекомуникационих услуга. Мрежа КДС-а ће се извести по постојећим стубовима нисконапонске мреже ,према сагласности надлежне дистрибуције. Тамо где није могуће извести мрежу КДС-а по стубовима електричне мреже , мрежа се изводи подземно.

Правила и услови за прикључење објеката

Прикључење објеката се врши надземно са стуба или подземно, преко самостојећих разводних ормана.

Прикључење на КДС објеката вршиће се ваздушним путем само ако је мрежа КДС-а постављена по нисконапонским стубовима (за шта дозволу даје надлежна електродистрибуција). У противном прикључци , као и мрежа, се изводе подземно.

Правила за изградњу ТТ и КДС објеката и објеката мобилне телефоније

Каблови ТТ мреже , као и каблови КДС-а постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница, на растојању минимално 1м од коловоза, или поред пешачких стаза, или испод пешачких стаза на дубини најмање 0,8м

Укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90°.

при паралелном вођењу електроенергетских и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10KV , односно 1м за више напоне од 10 KV ;угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,

при укрштању са цевоводом гасовода водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3м а при паралеленом вођењу веће од 0,5м

Самоносиве каблове КДС-а поставити на стубове НН мреже само уз дозволу и под условима надлежне Електродистрибуције.

Одстојање кабла КДС-а од тла зависи од прописане висине потребне за приступ објекту или прописане висине преласка преко одређених саобраћајница, за шта су потребни услови надлежних установа и јавних предузећа.

За каблове КДС-а важе исти услови паралеленог вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове,

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме КДС , мобилних централа , базних радио станица, радиорелејних станица , антене и антенских носача , могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности ,а све то на јавном простору (ако то дозвољава габарит улице) или посебној парцели.

Објекат за смештај телекомуникационе опреме може бити зидан, или монтажни, или смештен на стубу, или изведен као слободностојећи орман.

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

Гас

Гасна мрежа није спроведена у насељу, тако да се планира њено спровођење и у постојећим и у новим уличним коридорима, на основу сагласности ЈП "Гас-Рума".

Фекална канализација

Фекална канализација није спроведена у насељу. Планом се предвиђа спровођење фекалне канализације до сваког објекта у насељу и одвод до уређаја за пречишћавање употребљених вода (отпадних и фекалних), а одатле изливање пречишћене воде 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.

НАПОМЕНА:

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

За овакво решење ће се одредити општина Рума.

6.4 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ

.....

За изградњу објеката зависно од намене, односно врсте објеката, као и места градње у грађевинском реону насеља обавезна је примена важећих (општих) услова градње, норматива и техничких услова дефинисаних одговарајућим законима , а такође условима прописаним од стране надлежних институција ЈП-а.

Врста услова и прописа које је потребно прибавити, а такође обавеза израде процене утицаја на животну средину биће одређена након дефинисања конкретног захтева, сложености

проблематике која се решава и идентификације места градње у односу на утврђене зоне и намене зона у ПГР-е за насеље Витојевци.

- За уобичајене захтеве изградње : стамбених објеката, стамбенопословних, пословних, помоћних и сл. објеката (доградње, реконструкције, и адаптације)
- За сложеније намене, објекте и технологије, значајније капацитете, биће неопходна примена и посебних услова и у зонама намењеним за такву врсту градње, а посебно за намеру такве градње на местима где планом није изричито одређено.
- За поједине зоне, дефинисање уличних коридора, значајне капацитете и специфичне технологије биће обавезна разрада (ПДР, УПР-а, студија), за блокове, делове блокова и конкретне локације кроз које ће се уз примену посебних услова и сагласности надлежних институција дефинисати Урбанистички услови и други услови градње.

6.5 ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСНО ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА ИЗ ПЛАНА

У зонама дефинисаним ПГР-е са приказаним претежним наменама стриктно ће се вршити изградња планираних објеката. Изградња објеката непланираних намена или значајније повећање капацитета неће бити могуће како у редовном поступку издавања одобрења за изградњу, тако и за бесправне градње са тенденцијом накнадне "легализације" (није могуће променити услужне делатности у зони *рад са становањем* у производну делатност великог капацитета; или изградња већих стамбених капацитета у оквиру радне зоне; изградња већих пољопривредних капацитета у зонама друге намене; и сл.).

6.6 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА "ЈАВНОГ" ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Како се у оквиру обухвата ПГР-е планирају значајне квалитативне и квантитативне промене (проширење грађевинског реона, формирање нових зона, изградња значајних нових саобраћајница, капиталне инфраструктуре-фекалне канализације, гасне мреже, реконструкција и развој електро мреже, реконструкција и развој ТТ мреже), изградња и уређење простора је дуготрајан, организован и сложен процес.

Иако за изградњу и уређење простора није могуће прецизирати рокове и изворе финансирања, планом се даје предлог етапа извођења радова:

- планира се прво одвајање "јавног" од "осталог" грађевинског земљишта и формирање коридора улица, а истовремено и уклањање дивље депоније смећа на привремену локацију у ванграђевинском реону
- затим се планира спровођење гасне мреже
- након гасне мреже планира се увођење фекалне канализације у насељу
- након ових примарних циљева у плану је и спровођење комплетне инфраструктуре (електроенергетске, водоводне, телекомуникационе) у новим уличним коридорима, као и побољшање постојеће инфраструктуре
- после опремања уличних коридора потребном инфраструктуром могуће је уређење спортско-рекреативне зоне

"Јавно" грађевинско земљиште у обухвату плана се приводи намени и уређује у времену трајања плана, а пошто за извршење радова није могуће прецизирати рокове и изворе финансирања, приказ укупних и појединачних трошкова исказан кроз програм за израду ПГР-е насеља Витојевци је апроксимативан.

6.7 ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Потребна средства за уређење и изградњу јавних саобраћајница и комуналне инфраструктуре се приказују апроксимативним вредностима, због великог броја непознаница које прате било коју врсту реализације у садашњем времену.

Приказ потребних средстава за реализацију по предлогу концепције ПЛАНА усредсредиће се на просторну шему у оквиру границе грађевинског реона.

Планом генералне регулације предвиђа се оптимално рационално решење базирано на принципу равноправности, односно, све инфраструктуре за све постојеће и нове улице, могућност коришћења

истих за све кориснике (објекте), а приказ потребних финансијских средстава биће само за основне и неопходне вредности за само насеље, док за потребе већих корисника (приватних инвеститора) иста ће бити финансирана од самих инвеститора (појединачних или удружених) или по неком другом моделу.

1. САОБРАЋАЈНИЦЕ-----102.150.000,00 дин

1.1 КОЛОВОЗИ (ш=6,0м):
дужина 2810м

$$2810 \times 6,0\text{м} = 16.860,00\text{м}^2 \times 5.000,0 = 84.300.000,00 \text{ дин}$$

КОЛОВОЗИ (ш=5,0м)

$$\text{дужина } 390 \times 5,0\text{м} = 1.950,00\text{м}^2 \times 5.000,00 = 9.750.000,00 \text{ дин}$$

1.2. ТРОТОАРИ (обострано, 1,5м)

дужина 4412м

$$3000\text{м} \times 1,5\text{м} = 4.500,00\text{м}^2 \times 1.800 = 8.100.000,00 \text{ дин}$$

2. ВОДОВОД- МРЕЖА -----26.400.000,00 дин

2.1. ЗА НОВЕ УЛИЦЕ : $6.600,00\text{м} \times 4.000 = 26.400.000,00 \text{ дин}$

3. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - МРЕЖА -----41.015.000,00 дин

3.1. ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $8.203,00 \times 5.000,00 = 41.015.000,00 \text{ дин}$

4. ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ - МРЕЖА-----9.000.000,00 дин

4.1. ЗА НОВЕ УЛИЦЕ : $3.000,00\text{м} \times 3.000,00 = 9.000.000,00 \text{ дин}$

5. ГАС -----48.018.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ $16.006,00\text{м} \times 3.000,00 = 48.018.000,00 \text{ дин}$

УКУПНО ЗА КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ (ОД 1-7) -----(око) 226.583.000,00 дин
(ЗА ВРЕДНОСТ €=80,0ДИН---- (око) 2.832.287,50 €)

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

Основна подела по врсти земљишта је на : 1) " јавно "и 2) "остало " грађевинско земљиште

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

а) укрупњавање парцела у веће првенствено за формирање радних комплекса према намени и просторној организацији на парцели, али и за друге потребе ;

б) препарцелација већих грађевинских парцела на мање делове у грађевинском подручју због боље и рационалније искоришћености земљишта и повећања густине становања (уз поштовање правила парцелације према намени парцеле овог ПГР-е)

в) формирање нових грађевинских парцела за исказане потребе проширења грађевинског подручја и нових намена и садржаја, за саобраћајнице, заштитно зеленило, комуналне садржаје и др.

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

Приликом израде УПР-а, односно парцелације и препарцелације морају се примељивати правила овог ПГР-е.

1.) ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

.....

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

А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛЕ :

.....

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

а) ... чисто становање (главни објекат на парцели је стамбени објекат са пратећим објектима у функцији становања)

б)... становање са пословањем где се на парцели налази:

- стамбени објекат као главни и пословни објекат као други објекат на парцели као и други пратећи објекти у функцији становања и пословања

в) ...чисто пословање (делатности које не угрожавају основну намену простора- становање), где је главни објекат на парцели пословни и остали пратећи објекти у функцији главног

г) ... парцела за пољопривредна домаћинства (најбројнија у насељу) где се поред стамбеног и помоћних објеката становања појављују и пољопривредни објекти и већа окућница - башта и воћњак,

1.2 За обављање услужних и производних активности где је главни објекат таквог садржаја, а и остали објекти на парцели, док је становање пратећи садржај.

1.3 За јавне објекте

1.4 За потребе саобраћаја и инфраструктурних система

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ

.....

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

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

2.) За стамбене парцеле -морају да имају мин параметре :

дим.12,0м ... П=360,0м² и излаз на јавни пут (улицу). и=50% ...к=1,0

(**Изузетно постојеће парцеле** у зонама породичне стамбене градње које излазе на

јавни пут (улицу) а имају параметре : ширине око 8,0м а површине око 300,0м² и=70%..к=1,0
могу се користити за намену **чисто становање**(разлог је погушћавања градње у селу.
Могућа су ***атријумска*** решења у чијем ће се склопу наћи и гаража за путничко возило.)

3.) Парцеле породичног становања имају оптимално најпогодније параметре:
димензије 15,0/50,0м П=750,0м² и на њима могу бити заступљене намене под ***б*** ,***в***
и за мање пословне (услугне) капацитете, и=50% ..К=1,0
Ови параметри ће се узимати прилоком препарцелације и формирања нових парцела,односно треба тежити овом диманзијама.

- **Парцеле рада и пословања** морају да имају следеће параметре:

- мин. површине парцеле 1000 м²/ мин ширина уличног фронта 25,0м;

4.) За пољопривредна домаћинства најпогоднија је Ш=20,0м и П=1000м² и=40% к=0,8

5.) За намене услужне и производне делатности (оптимално најповољнији) су параметри :
мин Ш=20,0мП=1000,0м² и=50% к=(мах) 1,5

6.) За терцијерне делатности и *малу привреду* (у зонама : рад са становањем и радним зонама)
парцеле имају минималне парметре : мин ш=25,0м и П=1.500,0м² .
и=50% к=(мах) 1,5

* за парцеле површине веће од 3000,00м² и=30%

7.) Радни комплекси (производни комплекси и *мала привреда*) зависно од намене и капацитета имају димензије сразмерних површина .Површина комплекса мора да буде таква да омогућава одвијање целокупне делатности (и паркирања) у оквиру властитог комплекса.Провера потребне површине врши се израдом УПР-а.
и=30% ...к=(мах) 1,0

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

2.) ПОСЕБНА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ :

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

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

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

7.2 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

а) У ЗОНАМА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА :

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

б) У ЗОНАМА РАДА 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**, а помоћни(пратећи) објекти су у функцији главног;

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);
Целокупна делатност мора да се одвија на властитој парцели;

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

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

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

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

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

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

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

7.4. 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 : стамбени, стамбено-пословни и пословни ,*
- *Помоћни(пратећи) објекти ,један или више објеката у функцији главног објекта на локацији (стамбеног и пословног, али и пољопривредни објекти као посебан вид делатности на локацији)*
- **Положај објекта према регулационој линији (Р.Л.) и према бочним границама власите и суседних парцела**

Објекти се на локацији постављају у односу на :

1.) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ (РЛ) :

а) **НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ** се поставља објекат најистуренијим делом фасаде уколико су и суседни објекти постављени на регулациону линију, односно, уколико је такав тренд градње у околини . У овом случају у приземљу не може бити истурених архитектонских елемената објекта преко регулационе линије у јавни простор док је на спратним етажама то могуће у ширини мах 0,30м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође мах 0,30м (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. мин 3,0м

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 микролокациски 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)

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

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

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

7.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

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

- ***чиста зона ***: уз уличну (регулациону) линију: становање са главним објектом на парцели ...стамбеним или стамбено-пословним и помоћним (*чистим *) објектима у функцији овог објекта,
- ***прљава зона ***- зона помоћних(пратећих), пољопривредних, производних објеката
- **баште и воћњаци**- преостали простор код локација (парцела) преко 100,0м
- Главни објекти на парцели ће се лоцирати на међусобне удаљености зависно од величине, облика парцеле, функционалне организације и повезаности објеката, а мин 3,0м.
- Код производних комплекса међусобна удаљеност објеката мора да задовољи нормативно рушење (случајног или намерног) објеката као и прописе о успостављању противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже;
- **ПОМОЋНИ(ПРАТЕЋИ) ОБЈЕКТИ** зависно од своје намене (тзв.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (стамбени део, чисти део, и *прљави * део парцеле) .

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

летња кухиња, оставе за алатке и сл., засебан санитарни чвор служи након обављања прљавих послова на парцели, нарочито код пољопривредних домаћинства.
Помоћни(пратећи) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

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

*Прљави * помоћни(пратећи) објекти морају бити удаљени мин 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.

7.6 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1. ИЗГРАЂЕНОСТ НА ПАРЦЕЛАМА (% , K) :

- а) за парцеле породичног становања је мах :
- код постојећих парцела П око 300м² (на парцели је могуће применити атријумско решење где ће се у склопу наћи и основни помоћни(пратећи) објекти (гаража и остава за огрев,и сл.) , и=70%.. K= 0,8
 - код постојећих парцела до 360,0м² ,и= 50%... K= 1,0
 - код постојећих парцела преко 750,0м² и новонастаних парцела, и= 30%...K=0,8
- б) за парцеле радних зона је :
- услужне делатности П=1000м² и=50% ...k=(маx)1,5
 - терцијерне делатности П=1500м² и=50% ..k=(маx)1,5
 - радни комплекси П=3,0ха и више и=30% ... k(маx)=1,0

7.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

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

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

а) Уз становање то су:

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

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

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

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

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

- б) На парцелама пословања (услуга, прераде и производње) сви објекти чине функционални склоп зависно од намене, установљене технологије и просторне организације на парцели која ће се формирати планом разраде (ПДР, УПР за сложене намене).
То су поред *главног* пратећи објекти : разне оставе, складишта сировине, готових производа (затворени и отворени), алата и сл.

7.8 ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ :

- а) Мах спратност стамбених и стамбено-пословних објеката је П+2+тав.(са или без подрума)
в) Мах спратност пословних објеката П+1 . Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.
г) Мах спратност производних и помоћних(пратећих) објеката је П (приземље са галеријом, без подрума).

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.

7.9. 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 дно 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=3,0м за чисто стамбене парцеле, ш=4,0м за пољопривредне парцеле, а ш=5,0м за парцеле на којима је основна делатност рад.

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

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

Паркирање у радној зони организовати унутар сопствене парцеле.

7.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора

бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог, а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

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

7.11 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Сви објекти *главни* и *споредни* (помоћни, економски и др.) морају бити прикључени на одговарајућу инфраструктуру која постоји и за чију ће се реализацију створити услови на основу овог ПГР-е и то обавезно на : водовод, фекалну канализацију (када се створе услови, а до тада одвод до властитих, прописно изведених септичких јама), на електромрежу; док ће повезивање на ТТ и гасну мрежу бити опредељење појединачних инвеститора.

Прикључење ће се вршити на основу сагласности и услова које ће инвеститори прибавити од надлежних јавних предузећа, власника одговарајуће инфраструктуре.

7.12 АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА

ОПШТА ПРАВИЛА :

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени средини насеља Витојевци, 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 фундације.

Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 8^о МЦС скале.

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

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

Кров се пројектује и изводи у складу са функцијом објекта.

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

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

Надзидак код поткровља је мах вис 1,8м.

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

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

Помоћни(пратећи) објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала, али увек уз задовољење статичности, функционалности према намени и уз задовољење естетских критеријума. Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Код објеката за држање стоке не врши се отварање према суседу. Кровови су двоводни покривени црепом, а кишне воде се одводе у властито двориште.

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

Објекти специфичних намена имаће и допунске инсталације .

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

7.13 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

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

Објекти који подлежу заштити споменика културе у било ком виду обавезно ће прибављати сагласност и услове за било који облик извођења грађевинских радова на истим (*рушење, реконструкција, адаптација, доградња и надградња*) од надлежног Завода за заштиту споменика културе и културног наслеђа.

7.14 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објеката могући су код специфичних намена, сложених, односно посебних објеката. Пре свега то се односи на производне објекте са конкретним технолошким и архитектонско-грађевинским захтевима. У том случају инвеститор ће обавезно доставити приказе : технолошки израђен од стране предузећа са овлашћењем за израду исте; идејног пројекта на бази те технологије; процену утицаја на животну средину на основу које ће се спровести Законом прописан поступак и прибавити позитивно решење;

На основу горе реченог и општих услова уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) ће се сачинити посебни УУ.

7.15 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

Објекти и појединачни простори се опремају одговарајућим просторима и опремом за случај ратних дејстава у складу са условима које прописује надлежни орган НО. Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

Заштита земљишта и вода

У границама обухвата плана основна превентивна мера је забрана делатности које могу да угрозе земљиште, надземне и подземне воде.

У зонама стамбене градње, земљиште и отпадне воде су највише угрожене комуналним и кућним отпадним водама и материјама, стога је изградња канализације отпадних вода за насеље од изузетног значаја.

Забрањено је у мелиоративне канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по уредби о категоризацији одговарају II класи.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења

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

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

Заштита од буке и вибрација

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

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

8. ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама за израду ПГР-е су прибављене сагласности и технички услови коришћења и исти се уграђују у план, и то:

ВОДОВОД од ЈП Водовод Рума..... бр.1206/1 (од 03.08.2007.)

ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕбр.02-1135/5 (од 10.08.2007.)

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕод Електровојводина "Рума" из Руме ..бр.7.30.4.-384-6/2007 (од 15.08.2007.)

ГАСНА МРЕЖА ...од ЈП ГАС РУМА.... бр.544/1 (од 13.07.2007.)

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ од ТЕЛЕКОМСРБИЈА Ср. Митровица ...бр.02-1838/07 (од 10.07.2007.)

ЈП ЗА ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМАбр.562-1/2007 (од 06.07.2007.)

МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦАБР.217-843/07 (ОД 17.08.2007.)

МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београдбр.2288-3 (од 10.07.2007.)

ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНУ ПОЛИТИКУ..од Сектора за санитарни надзор, оделење у Новом Саду....бр.107-53-05539/2007-05 (од 30.07.2007.)

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица..бр.278-03/07 (од 23.08.2007.)

ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА.....бр.Сл/2007-ВИ (од 14.08.2007)

МЗ ВИТОЈЕВЦИ.....бр.031-131/2006 (од 05.12.2006)

