

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВОГАЊ**

јун , 2009. године

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

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВОГАЊ**

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.
МАРИЈАНА МАНДИЋ, диа
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, техничар
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инг.грађ.

Рума, јун, 2009. године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ВОГАЊ**

За општину Рума

јун, 2009. године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

Н ° УВОД

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

3. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1 ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

3.2 ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГЕ И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА

ОКРУЖЕЊЕМ

3.2.1 Положај насеља

3.2.2 Становништво

3.3 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА ПЛАНА

4. АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ

4.1 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

4.2 СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА :

4.2.1 ОСВРТ НА ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ И КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ

4.2.2 ГЛОБАЛНА НАМЕНА ПРОСТОРА СА КАРАКТЕРИСТИКАМА

ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

4.2.3 МРЕЖА НАСЕЉСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.2.4 ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

4.2.5 ЗДРАВСТВО

4.2.6 ПРИВРЕДА

- ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТОРОНИХ ВРЕДНОСТИ

5. КОНЦЕПТ ПЛАНА

5.1 ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВОГАЊ

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 ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА
- 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 –НАМЕНА ПОВРШИНА У АТАРУP**
1:15000
2. **ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ- НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ P**
1:2500
3. **ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ P**
1:2500
4. **ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРИКАЗОМ**
“ЈАВНОГ” И “ОСТАЛОГ” ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТАP
1 :2500
- 5/А. **НИВЕЛАЦИЈА, САОБРАЋАЈ, ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P**
1 :2500
- 5/Б. **НИВЕЛАЦИЈА, САОБРАЋАЈ, ПРИКАЗ ПЛАНИРАНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ P**
1 :2500

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВОГАЊ

Н ° УВОД

.....

.....

МОТИВ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ ПЛАНА

.....

.....

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

За израђивача ПГР-е одређен је : ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНИЦИ

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА :

.....

.....

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр. 47/03)... нарочито чланови: 35, 38- тачка 1., чл. 45...и остали примењиви чланови
- 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).....Поглавље бр.1.4...чл.бр.11; 12; 13; 14; 15;
4.) ПРОСТОРНИ ПЛАН РУМЕ, (Сл. лист општина Срема бр. 19/07)

2.) ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

Граница подручја обухваћеног планом обухвата простор К.О. Вогањ и К.О. Марђелос од 3689,89 хектара.
Граница грађевинског реона обухвата простор од око 212 хектара.

Граница грађевинског реона, има следећи ток:

Почетна тачка бр.1 описа границе дефинисана је на граници К.О Вогањ и К.О Марђелос на западној страни пута к.п. 219, удаљеној према западу од северозападног угла к.п235 око 10м.

Од тачке бр.1 у правцу истока граница прелази пут к.п 235, наставља јужном међом атарског пута к.п 517 дужином око 230м до тачке бр.2 на тремеђи к.п 517, 251/2 и 254.

Од тачке бр.2 у правцу севера граница иде источном међом к.п 513 дужином око 35м до тачке бр.3, на тремеђи к.п 513, 514 и 254.

Од тачке бр.3 у правцу истока граница иде јужном међом к.п 514 и 515 дужином око 70м, до тачке бр.4 на тремеђи к.п 515, 271 и 263.

Од тачке бр.4 у правцу севера граница иде источном међом к.п 515 дужином око 75м до тачке бр.5 на тремеђи к.п 516, 515 и 275/1.

Од тачке бр.5 у правцу истока граница иде јужном међом к.п 275/1 дужином око 45м до тачке бр.6 на тремеђи к.п 275/1, 276 и 516.

Од тачке бр.6 граница у правцу севера иде источном и јужном међом пољског пута к.п 516 дужином око 550м до тачке бр.7 на тремеђи к.п 321, 516 и улице Банићеве к.п 322.

Од тачке бр.7 у правцу истока граница иде северном међом Банићеве улице к.п 322 дужином око 20м до тачке бр.8, на тремеђи к.п 537, 323 и 322.

Од тачке бр.8 у правцу југоистока граница иде северном међом к.п 323, 324, 325 и 545 дужином око 170м до тачке бр.9, на тремеђи к.п 545, 546 и 599.

Од тачке бр.9 граница иде у правцу истока северном међом к.п 546 и 547, до тачке бр.10.

Од тачке бр.10 граница иде у правцу југозапада границом између к.п 547 и 548 до тачке бр.11, која се налази на тремеђи к.п 547, 548 и пута 354.

Од тачке бр.11 граница наставља у истом правцу пресецајући пут 354, до тачке бр.12, која се налази на тремеђи к.п 558, 561 и к.п пута 354.

Од тачке бр.12 граница иде у правцу истока јужном међом к.п 557, затим јужном међом к.п 561 укупном дужином око 390м до тачке бр.13, на тремеђи к.п 403, 405 и 561.

Од тачке бр.13 у правцу севера граница сече пут 561 и к.п 567/1 дужином око 150м до тачке бр.14, на међи к.п 567/1 у правцу северне међе гробља удељене од источне границе гробља за око 40м.

Од тачке бр.14 у правцу истока граница сече к.п 567/1 и дужином око 40м излази на тачку бр.15, на северозападном делу к.п 568 (пут око гробља).

Од тачке бр.15 у правцу истока граница иде северном међом пута к.п 568 дужином око 150м до тачке бр.16 на североисточном углу к.п 568.

Од тачке бр.16 у правцу истока граница сече к.п 567/1 дужином око 40м излази на тачку бр.17 на тремеђи к.п 567/1, 934 и 935/1.

Од тачке бр. 17 граница иде у правцу североистока, јужном границом к.п 934, до тачке бр.18, која се налази на тремеђи к.п 934, 932 и 935/1.

Од тачке бр.18 граница иде у правцу северозапада западном међом пољског пута к.п 932, до тачке бр.19, која се налази на тремеђи к.п 906, 932 и 782/1.

Од тачке бр .19 граница иде према истоку, северном границом к.п 906(пољски пут), дужином од око 900м , до тачке бр.20, која се налази у пресеку северне границе к.п 906 и правца пружања источне границе к.п 920/1.

Од тачке бр.20 граница даље иде према југу, источном границом к.п 920/1, дужином од око 114м, до тачке бр.21, која се налази у пресеку источне границе к.п 920/1 и северне границе планираног пута.

Од тачке бр.21, граница даље иде према југу источном границом к.п 920/1, пресецајући планирани пут, ширине 20м до тачке бр.22, која се налази у пресеку источне границе к.п 920/1 и јужне границе планираног пута.

Од тачке бр.22 граница даље наставља источном границом к.п 920/1, до тачке бр.23 која се налази на тремеђи к.п 921/7, 920/1 и 917.

Од тачке бр.23 граница и даље иде према југу, управно на јужну границу путног појаса до пресека са њом у тачки бр.24.

Од тачке бр.24 граница наставља у правцу југа истом линијом до тачке бр.25, која се налази у пресеку те линије и северне границе к.п 1015/2.

Од тачке бр.25 граница иде према истоку, северном границом к.п 1015/2, до тачке бр.26, која се налази северне и источне границе к.п 1015/2.

Од тачке бр.26 граница наставља према југу, источном границом к.п 1015/2, 1015/3 и 1015/4, до тачке бр.27, која се налази у пресеку источне и јужне границе к.п 1015/4.

Од тачке бр.27, граница иде према западу, јужном границом к.п 1015/4, до тачке бр.28, која се налази у пресеку јужне и западне границе к.п 1015/4.

Од тачке бр.28 граница иде према северу, до тачке бр.29, која се налази у пресеку источне границе парцеле пољског пута 993 и линије постављене паралелно јужној граници парцеле Румске улице-917, на растојању од 100м.

Од тачке бр.29 граница иде према западу, паралелно са јужном међом Румске улице на удаљености од 100м, сече к.п од 963/1 до 148/5, укупном дужином од око 980м, до тачке бр. 30 на међи к.п 148/3, 148/4, и 148/5.

Од тачке бр.30 граница иде према југу, источном границом к.п 148/3, до тачке бр.31, која се налази у пресеку источне и јужне границе к.п 148/3.

Од тачке бр.31 граница иде према западу, јужном границом к.п 148/3, до тачке бр.32, која се налази у пресеку јужне и западне границе к.п 148/3.

Од тачке бр.32 граница иде према северу западном границом к.п 148/3, до тачке бр.33, која се налази у пресеку јужне и источне границе к.п 37.

Од тачке бр.33 граница иде према југозападу северном границом пашњака к.п 148/1, дужином око 680м, изломљеном линијом до тачке бр.34, на четворомеђи к.п 72, 92, 95 и пашњака 148/3.

Од тачке бр.34 у правцу југоистока граница иде западном међом пољског пута који обилази спортско игралиште, део к.п 148/1 и дужином око 180м излази на тачку бр.35, на североисточном углу игралишта, део к.п 148/1.

Од тачке бр. 35 у правцу југа граница иде источном међом игралишта, део к.п 148/1 дужином око 140м излази на југоисточни угао игралишта на тачку бр.36.

Од тачке бр.36 у правцу запада граница иде северном међом канала дужином око 160м до тачке бр.37 на југоисточном углу к.п 129.

Од тачке бр. 37 у правцу запада граница иде северном међом к.п 147 дужином од 15м до тачке бр.38 на тремеђи к.п 129, 130 и 147.

Од тачке бр. 38 у правцу југа граница иде западном међом к.п 147 дужином од око 120м до тачке бр.39.

Од тачке бр.39 у правцу северозапада граница иде јужном међом к.п 146, 145 и 144 дужином од око 180м до тачке бр.40, на тремеђи к.п 144, 148/8 и пута ул. Шашиначка к.п 150.

Од тачке бр.40 у правцу југозапада граница иде јужном међом пута парцеле 150 дужином око 160м до тачке бр.41, на тремеђи к.п 148/1 и путева к.п 150 и 149.

Од тачке бр.41 граница формира плац изграђеног објекта на делу к.п 148/1 и дужином око 80м излази на тачку бр.41 на међи к.п 148/1 и пута парцеле 149.

Од тачке бр.42 у правцу запада граница прелази пут к.п 149 и излази на тачку бр.43 на граници К.О Марђелос и К.О Вогањ на југоисточном углу к.п 23/11 у К.О Марђелос.

Од тачке бр.43 граница иде према југу западном границом к.п 148/1 до тачке бр.44, која се налази у пресеку западне границе к.п 148/1 и јужне границе к.п 23/24.

Од тачке бр.44 граница иде према северозападу јужном границом к.п 23/24-151/3, до тачке бр.45, која се налази у пресеку северозападне и југозападне границе к.п 152/3.

Од тачке бр.45 граница пресеца Румску улицу-к.п 80, до тачке бр.46, која се налази на тремеђи к.п 10/39, 11/2 и 80.

Од тачке бр.46 граница иде према југозападу, југоисточним границама к.п 11/2, 19/23, 19/39, 19/24, 19/25, 19/26 и 19/27, до тачке бр.47, која се налази у пресеку југоисточне и југозападне границе к.п 19/27.

Од тачке бр. 47 граница иде према северозападу, југозападном границом к.п 19/27, 19/26, 19/4, до тачке бр.48, која се налази у пресеку југозападне границе к.п 19/4 и парцеле канала к.п 19/2.

Од тачке бр.48 граница сече канал 19/2 и 11/1, до тачке бр. 49, која се налази у пресеку југозападне границе к.п 10/18 и парцеле канала 11/1.

Од тачке бр.49 граница наставља у правцу северозапада, југозападном границом к.п 10/18, до тачке бр.50, која се налази у пресеку југозападне и северозападне границе к.п 10/18.

Од тачке бр.50 граница прати источну границу канала к.п 130, до тачке бр.51, која се налази у пресеку северне и источне границе к.п 10/1.

Од тачке бр.51 у правцу југа граница иде источном међом к.п 10/1 дужином око 85м до тачке бр.52, на западној међи улице Фрушкогорске, к.п 1 и к.п 10/1.
 Од тачке бр.52 у правцу истока граница прелази Фрушкогорску улицу к.п 1, сече к.п 7/10 на половини и дужином око 110м излази на тачку бр.53 на граници К.О Марђелос-К.О Вогањ на источној међи к.п 7/10 и К.О Марђелос.
 Од тачке бр. 53 у правцу југа граница иде границом катастарских општина, односно источном међом к.п 7/10, 7/9 и делом 7/8, дужином око 220м до почетне тачке бр.1 описа границе.

3.) ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА:

- Просторни план Руме, (Сл лист општина Срема бр.19/07)
- УП МЗ ВОГАЊ (Сл лист Општина Срема бр.2/89), РП насеља Вогањ измене и допуне
 (Сл. лист Општина Срема 9/2000, ПДР-е “Зона 1” у Вогњу (Сл. Лист Општина Срема 23/03)
- 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 ВОГАЊ, и надлежних служби СО Рума, чије потребе, мишљење, могућности и сл. су од значаја за концепт и реализацију плана.

3.2 ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ

3.2.1 Положај насеља

Насеље Вогањ простире се у северном делу општине Рума, изграђено је на путу Рума-Сремска Митровица, и спада у групу насеља средње величине општине Рума. Вогањ је насеље друмског типа правца пружања запад-југоисток. Насеље је издужено, неправилног облика, развијено дуж једног уличног потеза, који је уствари регионални пут Р-103 Рума-Сремска Митровица. Вогањ се налази 5км западно од Руме, и може се рећи да због те близине представља приградско насеље Руме. Јужно од Вогња на око 3,5км је двоколосечна електрифицирана железничка пруга Београд-Загреб, и постојећи главни међународни пут број Е-70 Београд-Загреб, односно магистрални пут М-1. Вогањ није директно везан путевима са осталим насељима општине, осим Руме. Може се констатовати да насеље Вогањ има добар географски положај у односу на територију општине Рума, и нема ограничавајућих фактора за развој.

3.2.2 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
Вогањ	1424	1558	1687	1652	1728	1627	1614	0,23	0,33

У периоду 1948-2002. године укупан број становника Вогња расте по просечној годишњој стопи од 0,23%, у периоду 1981-2002. године стопа раста износи 0,33% , што указује на уједначену стопу 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
Вогањ	1614	822	792	142	213	465	2

Запосленост и дневне миграције

Насеље	Укупно запослени	Ради у месту сталног становања	Ради у другом месту	% Укупне популације	
				2002.	1981.
Вогањ	342	76	266	16,5	9,9

Укупни дневни мигранти, њих 266, чине 16,5% укупне популације.

Број и структура домаћинства

Насеље	Број домаћинства			Просечна величина домаћинства		Просечна стопа раста величине домаћинства
	1948.	2002.	просечна стопа раста	1948.	2002.	
Вогањ	314	535	0,99	4,5	3,0	-0,76

У периоду 1948-2002. број домаћинства расте по стопи од 0,99, док у истом периоду просечна величина домаћинства опада по стопи од -0,76.

Старосна структура становништва

Насеље	0-19		20-39		40-59		60 и више		Индекс старења
	број	%	број	%	број	%	број	%	
Вогањ	382	23,7	403	25,0	379	25,6	381	25,7	1,1

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
Вогањ	1614	13	21	61	167	120	20,0

Број неписмених становника

Насеље	Укупно становништво старије од 10 год.	Број неписмених	%
Вогањ	1466	38	2,59

Образовна структура становништва

Насеље	Укупно	Без школе свега	Осн. школа 1-7 разред	Заврш. осн. образ. %	Средње образ. %	Више образ. %	Високо образ. %	Непознато
Вогањ	1352	115	315	360 26,6	499 36,9	32 2,4	23 1,7	8

Економска структура становништва

Насеље	Укупно становника	Радни контингент број %	Активно становништво број %	Општа стопа активности у %	Искоришћеност радног контингента у %
Вогањ	1614	999 61,90	679 42,07	42,1	68,0

Пољопривредно становништво

Насеље	укупно стан.	укупно пољопр.	% од укуп.пољоп.	активно пољоп.	% од актив. пољоп.	издржав. пољоп.	% од укуп. пољоп.
Вогањ	1614	376	23,3	197	52,4	179	47,6

Пројекција укупног броја становништва

Насеље	Година		Стопа раста 2002-2022.
	2002.	2022.	
Вогањ	1614	1700	0,0026

За задовољење својих потреба обављају се свакодневне миграције становништва, јавним и личним превозом, према Руми (административни, трговински, културни центар општине).

У селу су слабо развијени облици друштвеног живота, чак и кад постоје одређени смештајни капацитети : дом културе, месна амбуланта.

Становништво као и код осталих војвођанских села има у већини заступљене старије старосне групације, односно природни прираштај је у опадању. Највећи део површине грађевинског реона је зона породичног становања са постојећом парцелацијом, са стамбеним и помоћним објектима скромних грађевинско архитектонских карактеристика, у функцији пољопривредних домаћинстава.

3.3 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА ПЛАНА

Географски положај насеља Вогањ је такав да се налази у близини насеља Рума, и има добар положај, без неких ограничавајућих фактора за даљи развој. Близина општине Рума је такође и разлог свакодневних миграција становништва, поготово радно способног. Као један од разлога због кога велики део радно способног становништва насеља Вогањ не ради у месту становања јесте непостојање радне зоне у насељу, тако да је обим делатности у самом насељу веома ограничавајући.

Стога се уочава потреба за изградом 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 Вогањ.

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 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 новим површинама (зонама) намењеним привредним активностима (формирање радне зоне која у Вогњу 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 Вогањ износио би.... П(око)= 212ha
- Граница постојећег грађевинског реона обухватала је П(око)= 162ha
- **РАЗЛИКА између постојећег и планираног грађевинског реона,**
тј. проширење грађевинског реона износи..... П(око)= 50ha

4.) АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ

4.1 Природне карактеристике простора

Насеље Вогањ налази се на подручју К.О. Вогањ и К.О. Марђелос, и територија те две К.О.

представља подножје Фрушке горе са највишом котом од 105,2м на североистоку насеља.

Као што је на целокупној територији општине Рума карактеристичан пад терена у смеру север-југ, слично је и са Вогњем.

Атар Вогња простира се делом на лесној заравни, а јужном половином на лесној тераси.

Само насеље је изграђено на лесној тераси. Апсолутна висина насеља Вогањ је 97м.

Насеље и атар Вогња се налази на котима од 105,2м до 92,5м.

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

Од педолошких типова заступљени су чернозем, алувијално-делувијално земљиште карбонатно и бескарбонатно и ритска црница карбонатна.

Највеће природно богатство овог подручја су плодна земљишта типа чернозем.

Шуме се простиру на малој површини од око 12ха, што износи свега 0,3% површине атара.

Подручје општине Рума, па самим тим и К.О Вогањ и К.О Марђелос 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°С), а највишим у јулу (21,6°С). Средња годишња

температура ваздуха износи 11,0°C, док средња температура у вегетационом периоду (април-септембар) износи 17,6°C 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.

Подручје села са околином није угрожено од високих подземних вода.

4.2 Створене вредности у подручју плана

4.2.1 Осврт на историјски развој и културно наслеђе

Први помени Вогања забележени су 1339. године када се помиње под именом Фогањ. Такође је забележен у пешком поменику 1734. године, када је насеље имало 28 становника.

У летопису забележени су извесни подаци о овом месту. Тако се између осталог помиње да је насеље Вогањ 1740. године било лоцирано на другом месту у непосредној близини данашњег Вогања.

Исти летопис помиње да је тадашњи властелин гроф Марко Пејачевић позвао разбацане српске породице из околних места да се групишу, да праве куће једну уз другу и да живе на окупу. Тако су становници по заједничком договору почели да праве куће у једном реду. Убрзо затим Вогањ је постао мало, ушорено насеље данашњег изгледа са широким улицама. Већину становника чинили су срби, док је мађарских породица било око 30.

Иначе је насеље од Руме удаљено свега 5км са наглашеном тенденцијом ширења према граду.

Насеље је неправилног облика и формирало се дуж улице која је део старог пута између Руме и Сремске Митровице. Изглед данашњих кућа у Вогању је нешто другачији од првобитног где је кућа челом на уличној линији, у већини, али има доста и оних који се дужом страном окрећу према путу.

Као грађевински материјал за куће употребљава се, поред набоја и черпића и опека.

Објекти под заштитом :

ВОГАЊ :

- **Археолошки локалитети :**
 1. На потесу « Кудош » , на археолошком локалитету « Ташнерова циглана » констатовани су остаци римске некрополе.
 2. На потесу « Језаве »откривено је археолошко налазиште где је нађена керамика која припада позном бронзаном добу, млађем гвозденом добу-латену, као и један архитектонски комплекс од неколико грађевина , које хронолошки припада римском добу
 3. На потесу « Округлице », на археолошком локалитету « Одјавница 4 », констатовани су комади камења, опеке, атипичне римске керамике, који указују да је у римско доба овде могао бити комплекс од неколико грађевина.
 4. Локалитет « Леје »
 5. Локалитет « Митровачки друм », потес « Гај »
- **Споменици културе (сакрални)**
 1. Српска православна црква Св. Николе –подигнута средином XVIII века
- **Објекти народног градитељства**

1. Заветна капела св. Петке
- **Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја**
 1. Спомен плоча палим борцима и жртвама фашистичког терора постављена на фасади зграде поште, Румска улица бр.1
 2. Грбови два погинула борца у порти православне цркве

ЕРЕМ :

- **Археолошки локалитети :**
 1. Локалитет « Декалице »
- Објекти народног градитељства :
 1. Пустара Ерем (Радовановац) –некадашњи посед грофа Марка Пејачевића

4.2.2 Глобална намена простора плана са карактеристикама парцелације

.....

У граници постојећег грађевинског реона претежна намена је породично становање на парцелама у приватном власништву..
 Од осталих постојећих намена формиране су : зона друштвеног центра са школским комплексом, зона за спорт и рекреацију, гробље.

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

Од комуналних објеката : депонија смећа - у атару, у рубном подручју северног дела насеља.

Јавно зеленило је пре свега заступљено у оквиру уличних габарита, 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 стоку, за пољомеханизацију, гараже, и др.), и стражњи део за башту, повртњак, воћњак и њиве.

Површине парцела су разнолике- од око 400м² до око 4000м² и више, што је задовољавало потребе и начин живота претходног доба.
 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, амбуланте, дома културе, МЗ, уличне површине.
 Објекти су претежно приземни (П+0), појединачно П+1 и П+Пк.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска , водоводна, гасоводна и телефонска мрежа.

Фекална канализација не постоји, али се овим планом планира њено увођење, као и проширење постојећих капацитета.

4.2.3 Мрежа насељске инфраструктуре

Водовод

Водоснабдевање насеља Вогањ решено је прикључењем месног водовода на регионални водовод “Источни Срем” путем транзитног цевовода из Правца Руме .Укупна дужина водоводне мреже у насељу износи 10,65 Км. Становање у атару (Ерем) нема организовано водоснабдевање.

У оквиру предметног простора налазе се следећи мелиорациони канали: “Конав”, “Конав 10”, “Конав 10-2”, “Конав 10-4”.

Телекомуникације

У згради поште постављена је телефонска централа са 520 бројева , од чега је 488 искоришћено . Претплатичка мрежа изведена је као ваздушна , на дрвеним стубовима. Овако изведена тт мрежа није способна да трпи већа проширења.

Електроенергетика

Електроенергетска мрежа насеља је напојена електричном енергијом из правца Руме преко подземног ВН кабла 20 KV. Мрежа је изведена као надземна на бетонским и дрвеним стубовима. Већи привредни капацитети имају сопствене трафо станице. Јавна расвета је изведена светиљкама постављеним по стубовима ниско напонске мреже .Мрежа углавном задовољава садашње потребе, са могућношћу проширења .

Гас

У насељу Вогањ гас је спроведен у свим постојећим улицама. У Ерему гас није спроведен, нити се планира његова гасификација.

Саобраћај

Насеље Вогањ се налази северно од двоколосечне железничке пруге Београд-Загреб и аутопута Београд-Загреб. Кроз Вогањ, такође у правцу исток-запад пролази регионални пут Р-103 Рума-Сремска Митровица.

Источно од Вогања у правцу северозапад-југоисток, у регионални пут Р-103, са севера се улива регионални пут Р-106 из Ердевика, преко Стејановаца, који осим знатане количине теретног саобраћаја, прима на себе и локални пролазни саобраћај, одвајајући Вогањ од Руме.

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.

4.2.4 Васпитање и образовање

У насељу постоји једна основна школа , у непотпуном облику, до четвртог разреда, а од петог разреда ученици путују у Руму. Укупно наставу похађа 43 ученика, који су распоређени у четири разреда и две смене. У склопу школе функционише и предшколско одељење са 11 полазника. Објекат школе је приземан, изграђен 1980. године, садржи две учионице, чајну кухињу, санитарни блок, библиотеку, учионицу за предшколски програм. Од инфраструктуре објекат има водовод, струју и телефон, гас, недостаје канализација.

Потребно је реновирати фасаду.

Аутобуски превоз ученика од петог разреда у насеље Рума је задовољавајући.

4.2.5 Здравство

Здравствена станица Вогањ смештена је у засебном крилу објекта, заједничког са ПТТ службом и месном заједницом. Објекат је приземан, новијег датума.

У амбуланту 3 пута недељно долази лекар, док је медицински техничар присутан свакодневно по 4 сата. Од инсталација објекат је опремљен електро, телефонском, водоводном и гасоводном мрежом. Недостаје стоматолошка служба, као и саветовалиште за мајку и дете.

4.2.6 Привреда

Примарна делатност на подручју К.О Вогањ и К.О Марђелос јесте пољопривреда.

Пољопривредна производња у Вогању одвија се данас у оквиру индивидуалног сектора, док је друштвени сектор, који је у пређашњем периоду био заступљен преко ООУР-а “Први Мај” Рума (УПИ “Агрорума”), данас напуштен и ван употребе.

Трговинска мрежа постојећим капацитетима и продајним простором не задовољава потребе становништва.

Због диспропорције између потреба и понуде занатских производа и услуга, корисници су приморани да своје потребе задовољавају у оближњем центру.

ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ

.....

.....

У простору плана или ближеј околини 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 Вогањ и К.О Марђелос граничи са територијом суседних катастарских општина- К.О Рума, К.О Стејановци, К.О Павловци, општином Ириг и општином Сремска Митровица;
- постојеће инфраструктуре и њихова заштита те неопходан развој, увођење нових инфраструктура (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 Вогањ.

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 Вогањ (Сл. лист општина Срема бр. 2/89), РП насеља Вогањ измене и допуне (Сл. лист Општина Срема 9/2000, ПДР-е “Зона 1” у Вогњу (Сл. Лист Општина Срема 23/03) као и усаглашавању исказаних потреба на нивоу идеја и жеља становника насеља.

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 ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ВОГАЊ

.....

За насеље Вогањ неопходна је израда предложеног урбанистичког плана:

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВОГАЊ

Постојеће стање и прибављене информације, подаци и претходни услови надлежних предузећа и институција, пружају просторне, саобраћајне и инфраструктурне, односно развојне могућности и претпоставке за формирање КОНЦЕПТА на начин приказан планом.

На основу података из Просторног плана Руме за насеље Вогањ, везано за малу стопу прираштаја становништва, закључује се да не постоји потреба за увођењем већих нових стамбених зона, тако да се проширење стамбене зоне планира на малој површини, а да би се план ускладио са захтевима МЗ Вогањ у границама потреба и могућности.

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. Основној школи недостаје фискултурна сала, док је изградња игралишта у току.

На основу расположивих података о лекарској слижби закључује се да је тренутно стање задовољавајуће. Недостаје стоматолошка служба, као и саветовалиште за мајку и дете.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска , водоводна, гасоводна и телефонска мрежа. Фекална канализација не постоји, али се овим планом планира њено 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 РП-а насеља Вогањ (измене и допуне) уз извесна проширења П=око 50ха :

- намене површина су претежно исте, 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.

Концептом су дефинисани блокови по наменама :

- постојеће породично становање
- радна зона са становањем (без изразитог 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.

Инфраструктурни системи су предуслов за функционисање новоформираних блокова

планираних намена.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска , водоводна, телефонска и

гасоводна мрежа.

Фекална канализација не постоји, али се овим планом планира њено спровођење, као и проширење електроенергетске, водоводне, телефонске и гасоводне мреже у новим зонама.

1.1. Електроенергетска инфраструктура

- Постојећа електроенергетска мрежа поред редовног одржавања захтева проширење,

Како би се прикључили објекти планиране радне зоне и зоне становања. 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. За проширење зоне становања потребно је на крају зоне становања изградити стубну трафостаницу.

Прикључци до будућих трафостаница треба да буду подземни. Нисконапонска мрежа у

новоформираним улицама ће се извести надземно на бетонским стубовима, који ће се

искористити и као стубови јавне расвете.

1.2. Телекомуникације

- Телекомуникациона мрежа не омогућава проширења те је потребно извршити њену реконструкцију . Нова мрежа треба да буде у потпуности подземна, са прикљуним ормарићима смештеним у јавни простор.

1.3 Гас

- Према планским документима ЈП “Гас-Рума” предвиђена је гасификација само насеља Вога, не и Ерема. У оквиру новопланираних проширења грађевинског реона и радне зоне у насељу треба предвидети снабдевање гасом потенцијаних потрошача.

1.4 Водовод

- Где је могуће, прикључење будућих корисника извршити на постојеће цевоводе према условима и уговору за прикључење који се закључује између ЈП “Водовод” и будућег корисника. У супротном , извршити продужетак водоводне мреже према стању постојећих цевовода, у складу са условима ЈП “Водовод” Рума.

1.5 Фекална канализација

- Фекална канализација у насељу не постоји, али се планира њено спровођење, са системом за пречишћавање отпадне воде. Одвођење отпадних и употребљених вода санитарно-хигијенског порекла решити повезивањем на прописом дефинисане септичке јаме. За објекте типа, бензинске пумпе, одређене производње, одвођење отпадних и употребљених вода решити септичком јамом одговарајућег капацитета и начина израде. Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање и одвођење условно чистих атмосферских вода, посебно за санитарно-фекалне отпадне воде, а посебно за технолошке отпадне воде.

1.6 Атмосферска канализација

- Одвођење кишних вода биће решено отвореним путним каналима који су планирани новим путним профилима.
- 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.
- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина, пре испуштања у реципијент предвидети одговарајући предтретман.

1.7 Систем за пречишћавање вода

- Овим планом планира се простор за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода, према графичком прилогу бр.6, на к.п 7/5 и 7/10, уз северозападну границу грађевинског реона насеља Вогањ. Локација је условно одређена, а остављена је могућност и за друга, повољнија решења као резултат претходних истражних радњи (након израде Студије).

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

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

Простор обухваћен границом грађевинског реона 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).

Списак парцела " јавног "грађевинског земљишта :

-целе катастарске парцеле :

21/11 ; 21/9 ; 23/28 ; 216/1 ; 217 ; 82 ; 10/49 ; 9/40 ; 9/1 ; 9/16 ; 266/1 ; 266/2 ; 267 ; 81 ; 82/1 ; 82/3 ;

82/2 ; 79 ; 78 ; 322 ; 351/1 ; 351/2 ; 352 ; 354 ; 568 ; 567/1 ; 567/3 ; 569

-делови катастарских парцела :

80 ; 149 ; 1 ; 72 ; 218

б) " ОСТАЛО " ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

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. Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу

1. Зона центра

Предложена централна зона заузима око 1,48ха, 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. Објекат месне заједнице и амбуланта је у добром стању, док је објекат дома културе у лошем стању.

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 умањене за око 5ха у односу на постојеће стање, и обухвата површину од око 130,28ха.

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 југозападном делу насеља, и чини прелаз између зоне становања и радне зоне, и обухвата површину од око 5,30ха. У постојећем стању ова зона је делом била чисто становање , а делом ванграђевинско земљиште, 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 изграђености. Могућа је и изградња помоћних(пратећих) објеката у функцији пословања и становања.

4. Радна зона

Радна зона је предвиђена у северном и југозападном делу насеља, јужно од радне зоне са становањем, у делу простора за који је извршено проширење грађевинског реона. Обухвата површину од око 43,30ха. 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 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 јужном делу насеља, источно од зоне породичног становања, у близини насељског центра. Заузима површину од око 2,29ха.

7. Зона гробља

Налази се у северном делу насеља, западно од планиране северне радне зоне насеља. Заузима површину од око 2,28ха. Простире се уз границу грађевинског реона, и задржава се у постојећем облику, јер задовољава потребе насеља.

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 23,42ха, између регулационих линија улица и каналски појас у оквиру грађевинског реона.

6.3 ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

Изван граница грађевинског реона (у атару) насеља Вогањ планирани су многи садржаји. У погледу функционисања и организације простора, грађевинско подручје и рубни предео су у нераскидивој, интерактивној вези.

Земљиште изван граница грађевинског реона дели се на:

- пољопривредно земљиште,
- шумско земљиште,
- водно земљиште и
- грађевинско земљиште које је подељено:
 - а) радне зоне у атару
 - б) ископишта сировина
 - в) Воћарско- виноградарске зоне
 - г) Становање у атару (насеље "Ерем", становање у атару уз Стејановачки пут)

као и локације за појединачне објекте у атару као што су: депонија смећа, уређај за пречишћавање вода, трафостанице.

За поједине наведене зоне (воћарско виноградарске зоне), као и за изградњу одређених објеката на појединачним парцелама изван утврђених зона (изградња на пољопривредном земљишту), правила и услови за уређење и изградњу, дата су Просторним планом Општине Рума (Сл. лист Општина Срема бр. 19/07).

За формиране зоне грађевинског земљишта изван граница грађевинског реона (у атару), као што су радне зоне у атару и становање у атару као и за појединачне локације (угоститељски објекти, бензинске пумпе, и сл), правила и услови за уређење и изградњу утврдиће се израдом урбанистичких планова (План детаљне регулације) за сваку зону, односно појединачну локацију (утврђену овим планом).

Планови разраде (План детаљне регулације) израђиваће се према смерницама из овог плана за сваку зону појединачно, а у складу са одређеном наменом простора.

Приликом израде планова разраде, за зоне у атару утврђене овим планом, као и за утврђене локације појединачних садржаја, правила и услови за уређење и изградњу, дефинисаће се према просторним могућностима, специфичностима зоне, односно локације, као и прописима и нормативима за одређену намену, односно делатност.

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА :

НАМЕНА ПОВРШИНА	према УП-у МЗ Вогањ		према ПГР-е насеља Вогањ	
	ха	%	ха	%
Становање	135,07	75,0	130,28	61,45
Централна површина	1,48	2,27	1,48	0,7
Радна површина	-		43,30	19,89
Радна површина са становањем	-	-	5,30	2,65
Школски комплекси	0,42	0,1	0,42	0,2
Спорт и рекреација	2,29	2,5	2,29	1,07
Заштитно зеленило	1,00	1,6	3,30	1,47
Гробље	2,28	1,25	2,28	1,07
Улични коридори	19,22		23,42	11,50
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	161,76 ха	100	око 212ха	100

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА К.О ВОГАЊ И К.О МАРЂЕЛОС :

НАМЕНА ПОВРШИНА	према УП-у МЗ Вогањ		према ПГР-е насеља Вогањ	
	ха	%	ха	%
Становање у атару	16,09 0,44		17,63 0,47	
Радна зона у атару	25,80 0,70		21,98 0,59	
Део грађевинског реона насеља Рума	46,50 1,26		46,50 1,26	
Грађ. подручје насеља Вогањ	161,67 4,38		212,0 5,74	
Виногради и воћњаци	75,00 2,03		80,67 2,19	
Пољопривредно и шумско земљиште	3119,22 84,53		3058,42 82,89	
Трстици и мочваре	-	-	10,80 0,29	

Реке, канали	26,99 0,73	26,99 0,73
Остало земљиште(путеви, железничка пруга , насипи и сп)	218,62 5,92	215,5 5,84
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	3689,89 ха 100	око 3689,89ха 100

6.4 МРЕЖА ОБЈЕКТА И ПОСТРОЈЕЊА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ МРЕЖЕ , КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна мрежа

Дугорочним плановима Републичке дирекције за путеве, на територији насељеног места Вогањ 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 15 - 20м.

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 - Правила и услови за прикључење објекта

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

- високонапонску мрежу градити подземно , ако је могуће по постојећим коридорима ,
- око надземног далековода 110KV, коридор у којем није дозвољена градња, нити високо растиње треба да буде 25м (рачунато од осе далековода са једне стране , исто толико и са друге стране), а за далековод 400 KV коридор је 40 м (од осе далековода са једне и друге стране),
- 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 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
- елекетроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.
- трафостанице градити као зидане , стубне или монтажобетонске . Трафостанице се могу градити на јавним површинама , за то формираним парцелама, на парцелама где су и стамбени или пословни објекат , као и у оквиру пословних објекта, 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 .
- нисконапонска мрежа се може изводити надземно преко бетонских стубова, или подземно , преко кућних прикључних ормарића,
 - јавна расвета ће се изводити на стубовима нисконапонске мреже или постављањем на посебне стубове јавне расвете,
 - прикључци објекта са ваздушне нисконапонске мреже се врше увек подземно ,
 - траса нисконапонске мреже треба да буде ближе тротоару , или испод тротоара (најмање 0,5м од темеља објекта) ,
 - траса нисконапонске надземне мреже је ближе коловозу , на растојању које зависи од категорије саобраћајнице.
 - У радним зонама прикључење објекта се врши подземно са стуба нисконапонске мреже, директно из трафостанице , или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене трафостанице.

Телекомуникациона инфраструктура и КДС- Правила и услови за прикључење објекта

- 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 угрожавају високо растиње) или поред саобраћајница, на растојању минимално 1м од коловоза, или поред пешачких стаза, или испод пешачких стаза на дубини најмање 0,8м,
- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 м
- 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 10КВ , односно 1м за више напоне од 10 КВ ;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 паралелном вођењу веће од 0,5м
- каблови КДС-а треба да буду положени подземно на дубини 0,8м .
- 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 прописне 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 паралелног вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове,
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и 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 ,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу,
- комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице,

Гас

- Гасификацију у планираним новим зонама насеља извршити у свему према условима ЈП “ГАС” Рума .

Водопривредна инфраструктура

Како је водоводна мрежа задовољавајућег капацитета (за потребе пијаће воде и хигијенско санитарне потребе малих предузећа), планирано је њено одржавање са

доградњом дела мреже који се односи на зоне проширења грађевинског реона. Цеви водоводне мреже у новим улицама биће постављене обострано у зеленом појасу између тротоара и коловоза .

За потребе пољопривредних економија и привредних објеката потребно је обезбедити сопствене бунаре.

За насеље Ерем потребно је извести водоводну мрежу, која ће бити прикључена на постојећу водоводну мрежу Вогања.

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.

Атмосферска канализација

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

новим путним профилима.

- 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.

-За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина, пре испуштања у реципијент

предвидети одговарајући предтретман.

Систем за пречишћавање вода

-Овим планом планира се простор за постављање уређаја за пречишћавање отпадних и фекалних вода, према графичком прилогу бр.6, на к.п 7/5 и 7/10, уз северозападну границу грађевинског реона насеља Вогањ.

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 одредити општина Рума.

6.5 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 Вогањ.

- 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.

6.6 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.).

6.7 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,

- затим се планира спровођење 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.

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

Потребна средства за уређење и изградњу јавних саобраћајница и комуналне инфраструктуре се приказује 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 -----

136.546.200,00 дин

1.1 КОЛОВОЗИ (ш=6,0м):
дужина 3858м

$$3858 \times 6,0\text{м} = 23.148,00\text{м}^2 \times 5.000,0 = 115.740.000,00 \text{ дин}$$

1.2. ТРОТОАРИ (обострано, 1,5м)
дужина 7706м

$$7706\text{м} \times 1,5\text{м} = 11.559,00\text{м}^2 \times 1.800 = 20.806.200,00 \text{ дин}$$

2. ВОДОВОД- МРЕЖА -----

30.824.000,00 дин

2.1. ЗА НОВЕ УЛИЦЕ : $7.706,00\text{м} \times 4.000 = 30.824.000,00 \text{ дин}$

3. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - МРЕЖА -----

53.400.000,00 дин

3.1. ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $10.680,00 \times 5.000,00 = 53.400.000,00 \text{ дин}$

4. ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ - МРЕЖА -----

11.574.000,00 дин

4.1. ЗА НОВЕ УЛИЦЕ : $3.858,00\text{м} \times 3.000,00 = 11.574.000,00 \text{ дин}$

5. ГАС -----

23.118.000,00 дин

ЗА НОВЕ УЛИЦЕ $7.706,00\text{м} \times 3.000,00 = 23.118.000,00$
дин

УКУПНО ЗА КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ (Од 1-7) ----- (око) 255.462.200,00 дин

(ЗА ВРЕДНОСТ €=88,0ДИН---- (око)

2.902.979,00€)

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 општинских 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 рационалности 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 примењивати 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 објект на парцели је стамбени објект са пратећим објектима у функцији становања)

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

- стамбени објект као главни и пословни објект као други објект 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 објект 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 помоћни објекти у функцији главног, (у радној зони и зони- рад са становањем).

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.) Парцеле породичног становања-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=0,8 могу се користити за намену **чисто становање**(разлог је погушћавања градње у селу)

6 - **Парцеле породичног становања** имају оптимално најпогодније параметре: димензије 15,0/50,0м П=750,0м² и на њима могу бити заступљене намене под ***а*** и и=30% ..К=0,8
Ови параметри ће се узимати приликом препарцелације и формирања нових парцела,односно треба тежити овом диманзијама.

- **Парцеле чистог пословања у оквиру породичног становања**-намењене пословним(услужним објектима) и сл. морају да имају следеће параметре:

- мин. површине парцеле 1000 м²/ мин ширина уличног фронта 20,0м; и=50% ; к=1.5

- **За пољопривредна домаћинства** морају да имају следеће минималне параметре :

- мин. површина парцеле 1000м²/ мин. ширина уличног фронта 20,0м; и=40% к=0,8

3) За услужне делатности *(у зонама : рад са становањем и радним зонама) :

- мин. површина парцеле 1000м²/ мин. ширина уличног фронта 20,0м; и=50% к=1.5

4.)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 површина већих од 3000,00м² - 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.

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 властите 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. 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 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 домаћинства 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 домаћинства 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 ограде 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 МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТАТА

- 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
 - 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 канализације) 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 и планираних парцела од 360,0м² до 750м²,и= 50%... K= 1,0

-код постојећих парцела преко 750,0м² и новоформираних парцела, и= 30%...K=0,8

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

- за услужне делатности П=1000м² и=50% ...к=(мах)1,5

- за терцијерне делатности П=1500м² и=50% ..к=(мах)1,5

- за радне комплексе П=3,0ха и више и=30% ... к(мах)=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 (уко-лико се парцела налази у зони где је дозвољено држање стоке), морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Код пољопривредних домаћинстава 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, УГП 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(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, неприпријатних мириса и

честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацивање 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 Вогањ, 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.

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 парапетама 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 производним 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 ОБЈЕКТАТА

.....

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, атмосферичарија, 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 објекта могући су код специфичних намена, сложених, односно посебних објекта. 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 објекта 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, површинске и подземне воде, односно код којих то не може да се предупреди одговарајућим техничким и другим мерама.

У зонама породичне стамбене градње, земљиште и подземне воде су највише угрожене комуналним и другим отпадним водама и материјама. Стога је изградња канализације отпадних вода за насеље, као и изградња УПОВ, 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 вода одговарају ИИ класи.

➤ Забрањено је у мелиорационе канале испуштати воду из септичких јама.

➤ Атмосферске воде спроводе се уличним системом атмосферске канализације до реципијената водопривредних канала. За развој, доградњу и реконструкцију овог система мора се прво урадити идејни пројект.

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

➤ Прикупљање, евакуација и депоновање опасних материја мора имати посебан прописан третман, сагласно Правилнику о начину поступања са отпацама који имају својства опасних материја, Сл.гл.РС, бр. 12/95).

➤ Објекте за смештај, складиштење и чување опасних, отровних и лако запаљивих течности пројектовати према важећим Правилницима, а нарочиту пажњу треба посветити сигурној и трајној заштити површинских и подземних вода.

➤ Није дозвољено упуштање било каквих вода у напуштене бунаре, или на друга места где би такве воде могле доћи у контакт са подземним водама.

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 активности, 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 (напр. прегласна музика у угоститељским и другим објектима ...) морају се свести у дозвољене границе надзором и другим административним мерама.

Заштита земљишта

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

- Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском реону тако и ван њега.
- Контејнере за одлагање комуналног отпада поставити у оквиру сваке појединачне локације на одговарајућим бетонским површинама. Контејнере празни надлежно комунално предузеће а отпад се одвози на постојећу депонију смећа у северном делу насеља.
- Земљиште на простору сеоске депоније је деградирано и морају се предузети одговарајуће мере како би се деградација умањила и свела на прихватљив ниво.
- Депоновање смећа вршити сагласно условима Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређење депонија отпадних материја (сл.гл.РС, бр. 54/92), уз редовно затрпавање инертним материјалом.
- Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.
- Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радној зони мора бити заштићено од негативних утицаја атмосферија (ветра, кише).
- Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да се ограничи емисија штетних гасова и дифузне прашине.
- Проблем отпада, који настаје као последица будућих активности у радној зони и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.
- Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.
- У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о неконтролисаном одлагању отпада, просипању масти и уља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.

Заштита ваздуха

- Повећано загађење ваздуха у зимском периоду које потиче од индивидуалних и котловских ложишта, може се елиминисати гасификацијом и топлификацијом читавог насеља.

- Сваки технолошки процес у радној зони мора имати техничко-технолошке мере за смањење емисије загађења у атмосферу.
- Дозвољена емисија из постројења у оквиру радних зона ограничава се на вредности дефинисане Правилником о граничним вредностима емисије (Исл.гласник РСв, бр. 30/97), с тим што се ГВЕ у случају да постоји више извора у оквиру радне зоне, због кумулативног дејства, посматрају као један извор.
- Концентрације штетних и опасних материја у приземном слоју на граници радне зоне морају бити у оквиру прописаних вредности из наведеног важећег правилника (с тим што такође важи принцип кумулативности). При прорачуну висине димњака, са аспекта аерозагађења, морају се узети у обзир постојеће вредности концентрација штетних и опасних материја.

Заштита од буке

- Бука генерисана од производних постројења на границама суседних зона мора одговарати дозвољеном нивоу с обзиром на њихову намену, с тим што нови објекти не смеју повећати постојећи ниво буке у животној средини за више од 5 дБА.
- Бука у будућим индустријским погонима може негативно да утиче на здравље и опште стање људи који раде у близини извора буке. Контролу звука је могуће постићи на следеће начине: редуковањем извора буке, умањењем звучног извора или заштитом реципијента (пријемника). Различитим техничким решењима могуће је умањити ниво буке који потиче од машина. Раднике у индустрији који су изложени буци неопходно је опремити опремом која ће их штитити од буке.
- Као мера заштите становништва од евентуалног аерозагађења и буке, планом су предвиђени заштитни зелени појасеви на граници индустријских зона према зони становања.
- Планом предвиђено озелењавање насеља биће усмерено на повећање зелених површина, реконструкцију и уређење постојећих.

Мере за озелењавање

У циљу заштите стамбених објеката у индивидуалном становању у будућој радној зони током њеног формирања предвидети појас зеленог растиња и дрворед.

Заштита од елементарних непогода и других већих опасности

Мере заштите од киша и поплава

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

Како подручје Вогња нема река, није угрожено поплавама попут неких других средина, али су неопходне одговарајуће мере заштите од постојећих надземних и подземних вода.

Мере заштите у случају земљотреса

На карти макросеизмичке рејонизације територија општине Рума се својим највећим делом налази у зони максимално могућег турсног поремећаја тла од 8 ° МКС, па при пројектовању и изградњи објеката треба узети у обзир и третирати сеизмичност терена.

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

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса су уграђене у сама просторна решења ПГР-е : зонирање, оптималне густине насељености и степени изграђености, системи изградње, умерена спратност објеката, оптималне ширине улица где је то простор дозвољавао, прилази и пролази, обавезни пролази код приватних кућа у дубину парцеле, слободне и зелене површине за разне намене у случају потребе.

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

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

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

Веће и дуже снежне падавине, као и лед такође могу да угрозе објекте, инсталације и саобраћај. Осим грађевинских, урбанистичке мере заштите у овом случају односе се на обезбеђење заштитног зеленила и техничких елемената за заштиту од наноса и поново на систем саобраћајница које треба да имају алтернативне правце, могућност лаког успостављања проходности, док ће се блажим падовима ублажити утицај пољедице. Утицај града предупредиће се техничким средствима (противградна заштита), као и употребом одговарајућих материјала за изградњу објеката.

Мере заштите од експлозија и пожара

У Вогњу је у разним зонама различита угроженост од пожара. У радним зонама због самог технолошког процеса, складиштења разног материјала, горива и материја, у зонама старе породичне градње због густине изграђености, објеката од лошијег материјала, код пољопривредних домаћинстава и због смештаја лако запаљивих материја (сено, слама, жито ...).

Радне зоне су издвојене од стамбених неизграђеним површинама као противпожарним преградама. У оквиру радних комплекса водиће се рачуна о степену изграђености, положају објеката, обезбеђењу комуникација и хидрантске мреже. Ватроосетљиви комплекси и објекти морају бити изоловани од осталих садржаја и противпожарно обезбеђени. Сва складишта лакозапаљивих материјала, осим бензинских пумпи, морају бити лоцирани ван зона становања и центра.

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

Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима. У привредним комплексима условљава се обезбеђење противпожарних путева, а у блоковима систем интерних саобраћајница. У начелу, паркинге треба груписати за 5-7 возила с размаком између група.

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

Заштита од интереса за одбрану

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

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

Саобраћајна мрежа, као битан елемент у овом домену, је развијена.

Железничка пруга БГД-ЗГБ пролази кроз обухват ПГР-е, док се траса укинуте пруге за Врдник чува за њену евентуалну ревитализацију. Терминал железничке станице се налази у атару к.о Марђелос, што је повољна безбедносна околност за насеље.

Путна и улична мрежа - подручје ПГР-е пресеца Аутопут Е-70, регионални пут Р-103 и Р-106, и локални путеви. Систем улица у насељу је углавном ортогоналног типа, чија је окосница Румска улица и још неколико важнијих улица повезаних с излазно-улазним правцима у насељу. Овај ефикасни систем, даље ће се развијати, а уз обезбеђење оптималних ширина коридора, усавшаваће се и технички елементи путева односно улица.

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

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

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

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.1837/1 (од 03.11.2008.)

ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕНови Сад, бр.1-1790/4 (од 02.12.2008.)

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕод Електровојводина "Рума" из Руме ..бр.7.30.4.-566-6/2008

(од 17.11.2008.)
ГАСНА МРЕЖА ...од ЈП ГАС РУМА.... бр.1044/1 (од 24.10.2008.)
ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ од ТЕЛЕКОМСРБИЈА Ср. Митровица ...бр.02-2781/08 (од 29.10.2008.)
ЈП ЗА ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМАбр.831-2/2008 (од 20.11.2008.)
МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦАБР.217-1254/08 (ОД 29.10.2008.)
МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београдбр.4581-4 (од 11.11.2008.)
ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица..бр.538-05/08 (од 24.11.2008.)
ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд, бр.953-9821/08-2 (од 06.11.2008)
ЈП ЕЛЕКТРОМРЕЖА, Нови Сад, бр.3941/2-3-506808-РВ/ВШ (од 19.11.2008)
ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО, Нови Сад, бр.107-53-10227/2008-05 (од 18.12)
МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ, Београд, бр.320-11-8077/2008-06 (од 23.12.2008)