

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ХРТКОВЦИ**

Октобар , 2009. године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ХРТКОВЦИ**

За општину Рума

Октобар , 2009. године

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

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ХРТКОВЦИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : ОПШТИНА РУМА

Носилац израде плана: ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА :

ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл. правник

Одговорни урбаниста: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж.арх.
Обрађивач: МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж.арх.

Сарадници:

ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инж.ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж.грађ.
СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инж.арх.
ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.

Рума, Октобар, 2009. године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

Н ° УВОД

МОТИВИ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ

- 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**
- 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM**
 - 2.1 ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН НАСЕЉА ХРТКОВЦИ
 - 2.2 ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА (У АТАРУ)
- 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
- 4. АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ ОБУХВАТА ПЛАНА**
 - 4.1 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА
 - 4.2 СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА :
 - 4.2.1 Осврт на историјски развој и културно наслеђе
 - 4.2.2 Глобална намена простора са карактеристикама парцелације постојећих изграђених објеката
 - 4.2.3 Мрежа насељске инфраструктуре
 - 4.2.4 Васпитање и образовање
 - 4.2.5 Здравство
 - 4.2.6 Култура
 - 4.2.7 Спорт и рекреација
 - 4.2.8 Трговина
 - 4.2.9 Комуналне делатности
 - 4.3 ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ
- 5. ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ**
- 6. КОНЦЕПТ ПЛАНА**
 - 6.1 НАМЕНЕ ПОВРШИНА, ПОДЕЛА НА "ЈАВНО" И "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**
 - 7.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА "ЈАВНО" И "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - 7.2 ПРЕОВЛАЂУЈУЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА
 - 7.2.1 Зона центра
 - 7.2.2 Зона породичног становања
 - 7.2.3 Зона пословања са становањем
 - 7.2.4 Радна зона
 - 7.2.5 Школски комплекс
 - 7.2.6 Спортско-рекреативна зона
 - 7.2.7 Зона за одмор
 - 7.2.8 Зона гробља
 - 7.2.9 Површине за уличне коридоре и канале

- 7.3 ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА
- 7.4 МРЕЖА ОБЈЕКТА И ПОСТРОЈЕЊА САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 7.5 ПОСЕБНИ ЗАХТЕВИ, УСЛОВИ И ПРОПИСИ КОЈЕ ЈЕ ПОТРЕБНО ИСПУНИТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДОБРЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ, ПРЕМА МЕСТУ И ВРСТИ ОБЈЕКТА ЗА ИЗГРАДЊУ
- 7.6 ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСО ГРАЂЕЊЕ ПО ЗОНАМА ИЗ ПЛАНА
- 7.7 СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА *ЈАВНОГ* ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- 7.8 ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА ИЗГРАДЊУ НОВИХ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 8.1 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 8.2 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 8.3 ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА
- 8.4 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ
- 8.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА
- 8.6 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 8.7 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 8.8 ВЕРТИКАЛАНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- 8.9 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ
- 8.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
- 8.11 УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
- 8.12 АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА
- 8.13 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА
- 8.14 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 8.15 ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У АТАРУ
- 8.16 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 8.17 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

9. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ

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

ГРАФИЧКИ ДЕО:

1. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА РУМЕ

2. ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА-----Р 1:15000

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ –НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂ. РЕОНУ НАСЕЉА----- Р 1:2500

4. ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ -----Р 1:2500

5. ВЛАСНИЧКА СТРУКТУРА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРИКАЗОМ “ЈАВНОГ” И “ОСТАЛОГ” ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА----- Р 1 :2500

6. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ – РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, САОБРАЋАЈ И ИНФРАСТРУКТУРА			
		1 :2500	
7/1.ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, САОБРАЋАЈ И			
ИНФРАСТРУКТУРА (водовод, канализација и гас)			
		1 :2500	
7/2.ПЛАНИРАНО СТАЊЕ – РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, САОБРАЋАЈ И			
ИНФРАСТРУКТУРА (електро и телекомуникациона мрежа)			
		1 :2500	

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ

УВОД

.....

МОТИВ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ ПЛАНА

.....

Изради ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ 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 ПЕЋИНЦИ

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, усвојен од стране СО Рума на седници од 28.08.2007. године (Сл. лист општина Срема бр. 19/07)
- 5.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ (Сл.лист општина Срема бр.14/09) у чијем саставу је Програм за израду ПГР-е насеља Хртковци

2.) ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Граница подручја обухваћеног планом је КО Хртковци, укупне површине од око 4131ха

2.1 ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН НАСЕЉА ХРТКОВЦИ

Планирани грађевински реон има површину од око 485ха. Проширење грађевинског реона у односу на постојећи износи 88ха.

Граница грађевинског реона, има следећи ток:

Почетна тачка бр.1 описа границе дефинисана је на тремећи реке Саве к.п.4508, шуме к.п. 4507/1 и археолошког налазишта «Гомолава» к.п.4507/2.

Од тачке бр.1 граница иде у правцу североистока, прати обалу Саве к.п.4508 дужином око 394м до тачке бр.2 на северној међи налазишта Гомолава к.п.4507/2 и к.п.4508.

Од тачке бр.2 граница прати северну међу налазишта Гомолава к.п.4507/2 дужином око 44м до тачке бр.3 на северној међи пољског пута к.п.2227.

Од тачке бр.3 граница прати северну међу пољског пута к.п.2227 дужином око 62,5м до тачке бр. 4 на северној граници к.п.2227.

Од тачке бр.4 граница иде у правцу југоистока ,паралелно са улицом Иво Лоле Рибара на удаљености од 100м од источне међе улице к.п.2187, сече к.п. од бр.2002 до к.п.1906 и укупном дужином око 800,5м правом линијом излази на тачку бр. 5 на међи к.п.1904. и к.п.1906 удаљеној 100м од улице Иве Лола Рибара.

Од тачке бр.5 граница иде у правцу североистока, прати границу к.п.1904 дужином око 188,21м до тачке бр.6 на тремећи к.п.1904., к.п.4386 и к.п.2206.

Од тачке бр.6 граница иде југоисточном страном парцела к.п.4386, к.п.3623 у дужини око 19м до тачке бр.7 на тремећи к.п.3623, к.п.4270 и к.п.2206.

Од тачке бр.7 граница иде јужном међом к.п.4270 дужином око 5,5м до тачке бр.8 на међи к.п. 4270 и к.п.2206.

Од тачке бр.8 граница иде североисточном границом к.п. 4270 дужином око 291м до тачке бр.9 на тремећи к.п.4269, к.п.4270 и к.п.2004.

Од тачке бр.9 граница иде у правцу северозапада дужином око 23м до тачке бр.10 на западној међи к.п.3601 и к.п.4269.

Од тачке бр.10 граница иде у правцу севера дужином око 282м до тачке бр.11 на међи к.п. 3601 и к.п.3590/2.

Од тачке бр.11 у правцу југоистока граница иде северном међом к.п.3590/2, к.п.4193 и к.п.3588/3 дужином око 198м до тачке бр.12 и идентична је са границом катастарске општине.

Од тачке бр.12 граница грађевинског подручја прати границу катастарске општине, од к.п.3588/3, к.п. 3588/1 до к.п. 3587 дужином око 183м до тачке бр.13 на међи к.п. 3587 и к.п. 3583.

Од тачке бр.13 граница иде у правцу североистока дужином око 113м до тачке бр.14 на северној међи к.п.3576/4 и идентична је са границом катастарске општине.

Од тачке бр.14 граница грађевинског подручја прати границу катастарске општине дужином око 207м до тачке бр.15 на северној граници к.п.3575/6.

Од тачке бр.15 граница грађевинског подручја прати границу катастарске општине дужином око 296м до тачке бр.16 на међи к.п.3570и к.п.4272.

Од тачке бр.16 граница иде источном међом к.п. 4272 и сече пут к.п. 4384 дужином од око 210м до тачке бр.17 на међи к.п. 2149 и канала к.п.4268.

Од тачке бр.17 граница иде северном међом катастарских парцела 2148 – 2164 дужином око 400м до тачке бр.18 која се налази на међи к.п.2164 и к.п.4268.

Од тачке бр.18 граница иде међом к.п. 2164, к.п.2165 , к.п. 4268 и к.п.2166 дужином око 57,5м до тачке 19 на међи к.п. 4268 и к.п.2166.

Од тачке бр.19 граница иде северном међом катастарских парцела 2166-2181 дужином око 262м до тачке бр.20 на међи к.п. 2181 и к.п.4268.

Од тачке бр.20 граница иде северном међом к.п.2181 и к.п.3485 дужином око 295м до тачке бр.21 на тремеђи к.п.4268, к.п.3485 и к.п.3486.

Од тачке 21 граница иде међом к.п.3486 дужином 101,5м до тачке бр.22 на међи к.п.3486 и к.п. 4268.

Од тачке бр.22 граница иде северном међом к.п.3486, к.п.4389 и к.п.3485 дужином око 242м до тачке бр.23 на међи к.п.3484 и к.п.3481.

Од тачке бр.23 граница иде у правцу југа, прати границу к.п.3481 и к.п.3482 дужином око 150м до тачке бр.24 на тремеђи к.п.3481, к.п.3477 и к.п.3484.

Од тачке бр.24 граница иде у правцу северозапада, прати границу к.п.3484 и сече пут к.п.4389 укупном дужином око 99м до тачке бр.25 на међи к.п.3485, к.п.4398.

Од тачке бр.25 граница иде у правцу југа, прати источну границу к.п.3485 дужином око 74м до тачке бр.26 на међи к.п.3485 и к.п.4389.

Од тачке бр.26 граница иде јужном међом к.п.3485 дужином око 172м до тачке бр.27 на међи к.п.3485 и к.п.2212.

Од тачке бр.27 граница иде источном међом пута к.п.2212 дужином око 7,7м до тачке бр.28 на међи к.п.2213и к.п.2212.

Од тачке бр.28 граница прати источну границу пута к.п.2213 дужином око 313м до тачке бр.29 на међи к.п.2213 и к.п.3458.

Од тачке бр.29 граница прати источну границу пута к.п.2213 и сече канал к.п.2235 укупном дужином око 170,5м до тачке бр.30а на тремеђи к.п.2191, к.п.4391 и к.п.2235.

Од тачке бр.30а граница иде северном међом к.п.3449 укупном дужином око 40м до тачке бр.30б на међи к.п.4391 и к.п.3449.

Од тачке бр.30б граница иде у правцу југа, сече к.п.3449 и канал к.п.2235 укупном дужином око 60 м до тачке бр.30ц на тремеђи к.п.2235, к.п.265/21 и к.п. 265/20.

Од тачке бр.30ц граница прати јужну границу канала к.п.2235 укупном дужином око 368м до тачке бр.31 на међи тремеђи канала к.п.2235, к.п.265/1 и к.п.266/1.

Од тачке бр.31 граница иде управцу североистока, прати к.п.266/1 и к.п.266/2 дужином око 100,5м до тачке бр.32 на тремеђи к.п.2235, к.п.266/2 и к.п.3968/2.

Од тачке бр.32 граница прати североситочну међу к.п.266/2, к.п.268/2 и к.п.268/1 дужином око 126м до тачке бр.33 на међи к.п.268/1 и к.п.3968/2.

Од тачке бр.33 граница прати источну границу к.п.268/1 дужином око 232м до тачке бр.34 на тремеђи к.п.268/1, к.п.3968/2 и к.п.3968/1.

Од тачке бр.34 граница сече к.п.3968/1 – 3977 паралелно са путем Хртковци-Никинци дужином око 258,5м на растојању 100м од северне међе к.п.4195 до тачке бр.35 на међи к.п.3977 и к.п.4392.

Од тачке бр.35 граница прати западну границу пута Хртковци-Никинци к.п.4392 дужином око 97м до тачке бр.36 на тремеђи к.п.4392, к.п. 4195 и к.п.3977.

Од тачке бр.36 граница прати северну границу пута Хртковци-Никинци к.п.4392 дужином око 448м до тачке бр.37 на међи к.п.3992 и пута Хртковци-Никинци к.п.4392.

Од тачке бр.37 граница сече пут Хртковци-Никинци к.п.4392, прати североисточну границу к.п.4010 и укупном дужином око 384м правом линијом излази на тачку бр.38 на међи к.п.4010, к.п.4009 и канала к.п.2228.

Од тачке бр.38 граница прати северну међу канала к.п.2228 укупном дужином око 457,5м до тачке бр.39 на тремеђи канала к.п.2228, к.п.4422 и к.п.3959.

Од тачке бр.39 граница иде у правцу североистока, сече к.п.3959 и прати северозападну границу к.п.4422 дужином око 12м до тачке бр.40 на тремеђи к.п.4422, к.п.2218 и к.п.3959.

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

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

Од тачке бр.42у правцу северозпада граница иде јужном међом к.п.644/25 односно северном границом канала Врањ дужином око 307 до тачке 43.

Од тачке бр.43 у правцу југа граница прелази канал Врањ источном међом к.п.2228 и северном међом к.п.2236 укупном дужином око 21м до тачке бр.44 удаљеној око 79м на тромеђи к.п.712, к.п.2228 и к.п.2236.

Од тачке бр.44 у правцу југа иде источном међом к.п.712, к.п.2219 и к.п.713 укупном дужином око 123м до тачке бр.45 удаљеном око 79м од североисточног угла к.п.713.

Од тачке бр.45 у правцу запада граница иде преко к.п.713, к.п.714 и к.п.715 и правом линијом прати северну међу к.п.2220 дужином око 341м до тачке бр.46 на тромеђи к.п.728, к.п.703 и к.п.2220.

Од тачке бр.46 у правцу југа ганица иде источном међом к.п.728-759 и к.п.2220 дужином око 228м до тачке бр.47 на међи к.п.2220 и к.п.759.

Од тачке бр.47 граница прати источну међу к.п.759-764/2, правом линијом сече пут к.п.2221 укупном дужином 109м до тачке бр.48 на међи к.п.2221 и к.п.765 удаљеној око 135м од Школске улице.

Од тачке бр.48 у правцу југоистока граница прати северну међу к.п.765, прелази преко канала к.п.2236 и северне међе к.п.768 дужином око 160,5м до тачке бр.49 на североисточном углу к.п.768.

Од тачке бр.49 у правцу југозапада граница иде источном међом к.п.768-776,к.п.779 и к.п.782 дужином око 324м до тачке бр.50 на југоисточном углу к.п.782.

Од тачке бр.50 у правцу југа граница иде паралелно источној међи к.п.4194 на удаљености око 115м од пута М-21 укупном дужином око 590м до тачке бр.51 на удаљености око 115м од пута М-21.

Од тачке бр.51 у правцу запада граница иде преко к.п.4117 – к.п.4120/1, пресеца пут к.п.4194 укупном дужином око 147м до тачке бр.52 на тромеђи к.п.4194,к.п.3868 и к.п.4467.

Од тачке бр.52 граница прати јужну међу к.п.3868 до тачке бр.53 на тромеђи к.п.3868, к.п.4466 и к.п.4467.

Од тачке бр.53 у правцу севера граница иде западном међом к.п.3868-3904 укупном дужином око 536м до тачке бр.54 на тромеђи к.п.3896, к.п.3904 и к.п.4465.

Од тачке бр.54 у правцу запада граница прати јужну међу к.п.3896 и к.п.3895 дужином око 35,5м до тачке бр.55 на међи к.п.3895 и к.п.4465.

Од тачке бр.55 у правцу севера граница иде источном међом к.п.3895-876/3 дужином око 310м до тачке бр.56 на међи к.п.876/3 и к.п.878.

Од тачке бр.56 граница иде у правцу северозапада паралелно к.п.2196 на растојању од 100м до тачке бр.57 на западној међи к.п.905 удаљеној око 100м од јужне међе улице Моше Пијаде.

Од тачке бр.57 у правцу севера граница прати западну међу к.п.905, к.п.904 и к.п.2196 укупном дужином око 111м до тачке бр.58 на југоисточном углу к.п.973.

Од тачке бр.58 у правцу запада граница прати јужну међу к.п.973 до тачке бр.59 на југозападном углу к.п.973.

Од тачке бр.59 у правцу северозапада граница прати источну међу канала к.п.4288 до тачке бр.60 на међи к.п.4288 и к.п.2201.

Од тачке бр.60 у правцу севера граница прати западну међу к.п.2201 до тачке бр.61 на југоисточном углу к.п.1266.

Од тачке бр.61 граница иде у правцу северозапада прати северну међу к.п.4448 до тачке бр.62 на међи к.п.4448 и к.п.1338.

Од тачке бр.62 граница иде у правцу севера прати северозападну међу к.п.1338 до тачке бр.63 на тромеђи к.п.1338, к.п.4448 и к.п.1343.

Од тачке бр.63 граница прати северну међу к.п.4448 до тачке бр.64 на међи к.п.3628, к.п.1401 и к.п.1402/2.

Од тачке бр.64 граница иде у правцу југа, прати западну међу к.п.1402/2 и к.п.1403/3, 1403/1 и 1403/2 до тачке бр.65 на тромеђи к.п.3628, к.п.4447/1 и к.п.1403/1.

Од тачке бр.65 граница иде у правцу запада и прати јужну међу к.п.1403/4 до тачке бр.66 на југозападном углу к.п.1403/4.

Од тачке бр.66 граница иде у правцу северозапада дужином око 123м до тачке бр.67 на међи к.п. 4508 и к.п. 4507/1.

Од тачке бр.67 граница прати обалу Саве укупном дужином око 344м до тачке бр.1 на тромеђи реке Саве к.п.4508, шуме к.п. 4507/1 и археолошког налазишта «Гомолава» к.п.4507/2.

2.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА (У АТАРУ)

Почетна тачка описа границе радне зоне у атару је тачка бр.1а која се налази на северозападном углу к.п.4152/2, на међи к.п.4152/2 и к.п.4146/11.

Од тачке бр.1а граница иде у правцу истока до тачке бр.2а на североисточном углу к.п. 4152/2, тј. на међи к.п.4152/2 и к.п. 4146/11.

Од тачке бр.2а граница иде у правцу источном међом к.п. 4152/2,к.п. 4152/1, к.п.4440, к.п.4150 и к.п. 4147 до тачке бр.3а на тромеђи к.п. 4146/5, 4147 и 4146/16.

Од тачке бр.3а граница иде јужном међом к.п.4141 и к.п.4148 до тачке бр.4а која се налази на међи к.п. 4148 и к.п.4146/16.

Од тачке бр.4а граница иде у правцу севера преко к.п.4148, к.п.4149, к.п.4150, к.п.4151 и к.п.4152 до тачке бр.1а.

3.) ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАТА ПЛАНА:

- **Просторни план Рума**, усвојен од стране СО Рума на седници од 28.08.2007.

(Сл лист општина Срема бр.19/07)

-) **УП МЗ Хртковци** (Сл лист Општина Срема бр.10/89), **РП насеља Хртковци измене и допуне** (Сл лист Општина Срема 5/2000)

- 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 ХРТКОВЦИ, и надлежних служби СО Рума, чије потребе, мишљење, могућности и сл. су од значаја за концепт и реализацију плана.

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

3.2.1 Положај насеља

Насеље Хртковци налази се 15км јужно од насеља Рума и по величини је друго насеље у општини.

Налази се на левој обали Саве, северно од Хртковаца налази се насеље Јарак, источно насеља Буђановци и Никинци, а јужно су насеља Платичево и Кленак.

Кроз насеље пролази постојећи магистрални пут број М-21 Рума-Шабац, локални пут Л-7 Хртковци –Никинци. Осим ових савремено опремљених коловоза, у Хртковцима се налази и локални пут број Л-4 Хртковци-Буђановци. Централни положај насеља у атару омогућава добар приступ до пољопривредних површина.

Географски положај, Хртковаца, на левој обали Саве, је природна положајна предност, која уз еколошко-пејзажне вредности и добру комуникативну везу, пружа и изузетне услове за привредни и туристички развој насеља.

3.2.2 Становништво

Анализа демографског развоја становништва извршена је на основу података пописа становништва 2002.године.

Број становника

Насеље	Укупан број становника
Хртковци	2002.
	3428

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
Хртковци	3428	2317	1111	96	261	1950	10

Запосленост и дневне миграције

Насеље	Укупно запослени	Ради у месту сталног становања	Ради у другом месту	% Укупне популације
				2002.
Хртковци	555	274	281	8,2

Укупни дневни мигранти, њих 281, чине 8,2 % укупне популације.

Број и структура домаћинства

Насеље	Број домаћинства	Просечна величина домаћинства
	2002.	2002.
Хртковци	1171	2,9

Старосна структура становништва

Насеље	0-19		20-39		40-59		60 и више		Индекс старења
	број	%	број	%	број	%	број	%	
Хртковци	773	22,5	895	26,1	959	28,0	801	23,4	1,0

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
Хртковци	3428	31	64	143	321	214	22,5

Број неписмених становника

Насеље	Укупно становништво старије од 10 год.	Број неписмених	%
Хртковци	3080	106	3,44

Образовна структура становништва

Насеље	Укупно	Без школе свега	Осн. школа 1-7 разред	Заврш. осн. образ. %	Средње образ. %	Више образ. %	Високо образ. %	Непознато
Хртковци	2869	182	613	877 30,6	1074 37,4	67 2,3	44 1,5	12

Економска структура становништва

Насеље	Укупно становништва	Радни контингент број %	Активно становништво број %	Општа стопа активности у %	Искоришћеност радног контингента у %
Хртковци	3428	2158 62,95	1379 40,23	40,2	63,9

Пољопривредно становништво

Насеље	укупно стан.	укупно пољопр.	% од укуп. пољоп.	активно пољоп.	% од актив. пољоп.	издржав. пољоп.	% од укуп. пољоп.
Хртковци	3428	641	18,7%	349	54,4%	292	45,6%

Пројекција укупног броја становништва

Насеље	Година		Стопа раста 2002-2022.
	2002.	2022.	
Хртковци	3428	3500	0,0010

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, и поред тога што постоје одређени друштвени садржаји : дом културе..

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 домаћинства.

3.3 ОСНОВНИ ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА ПЛАНА

Близина насеља Рума је разлог свакодневних миграција становништва, поготово радно способног. Као један од разлога због кога велики део радно способног становништва насеља Хртковци 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 израдом и доношењем урбанистичког плана са циљем да се на плански начин изврши анализа просторних и других могућности и створи амбијент за нове друштвено-економске, привредне и друге промене насеља Хртковци.

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):

- основама реалних могућности простора (природних и створених вредности)
- потребама друштвено економске заједнице (МЗ и општине), као и појединачних субјеката, носиоца друштвеног и привредно-економског развоја,
- да буде у складу са плановима ширег подручја чији параметри се условљавајуће рефлектују на плански простор, његову организацију, уређење и изградњу (Просторни план Руме)

- да буде у складу са принципом уважавања континуитета планова, са УП МЗ ХРТКОВЦИ (Сл. лист општина Срема бр.10/89) и Регулационим планом насеља Хртковци (Сл. лист општина Срема бр.5/2000)

- 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

Нови друштвени и економски односи друштва у целини стварајући нове услове и потребе живота и привређивања указују на тенденцију за проширењем раније установљене границе грађевинског реона. Тако се 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 Хртковцима тренутно не постоји), површинама намењеним спорту, рекреацији као и туризму (могућност развоја речног туризма-марина уз обалу Саве и едукативног туризма-археолошко налазиште Гомолава), 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.)

- Постојећи грађевински реон насеља има површину П(око)= 397ha

- Планирани грађевински реон насеља Хртковци износио би..... П(око)= 485ha

- РАЗЛИКА између постојећег и планираног грађевинског реона,

Односно, проширење грађевинског реона износи..... П(око)= 88ha

4.) АНАЛИЗА И ПРИКАЗ СТАЊА ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ

.....

4.1 Природне карактеристике простора

Насеље Хртковци се својом катастарском општином налази у непосредној близини реке Саве, карактеристику рељефа на подручју катастарске општине Хртковци представља алувијална равна Саве која у појединим деловима достиже висину од 76мнв, а само насеље налази се на висини од 82мнв.

Хртковци су издуженог облика правца пружања северозапад-југоисток, тако да северозападни део представља излаз на Саву.

Атар Хртковци са јужне стране ограничава забарена долина Врања који протиче кроз Никинце. За насеље Хртковци карактеристичан је прави изглед улица са ушореним кућама.

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

Од педолошких типова заступљени су чернозем, гајњача, алувијално забарено земљиште карбонатно и безкарбонатно и ритска црница карбонатна и безкарбонатна.

Највеће природно богатство овог подручја су плодна земљишта типа чернозем.

У просторној структури атара неплодно земљиште заузима 22,53%, пољопривредно-обрадиво 65,90% и шуме 11,57% површина.

Подручје општине Рума, па самим тим и К.О Хртковци 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°С, док средња температура у вегетационом периоду (април-септембар) износи 17,6°С 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. Највреднији 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.

Насеље непосредно налаже на реку Саву која је крајњи реципијент свих сувишних па према томе и подземних вода. Насеље пресеца мелиоративни канал Врањ који кроз насеље има дренажну функцију.

4.2 Створене вредности у подручју плана

4.2.1 ОСВРТ НА ИСТОРИЈСКИ РАЗВОЈ И КУЛТУРНО НАСЛЕЂЕ

На северозападном крају насеља на самој обали реке Саве налази се познати археолошки локалитет « Гомолава » . То су остаци праисторијских и раних историјских епоха у непрекидној вези од млађег каменог доба до средњег века. Ретко се може наћи да на једном месту постоји континуирани развитак толико различитих културних група. Ту се може пратити живот, као и његове особености на овом подручју од првих земљорадника до римских и словенских досељеника. Први становници дошли су пре 4000. година и припадали су винчанској културној групи. После њих се појављују представници бронзано-допског периода, освајачи за које се сматра да су се више бавили сточарством и да су проузроковали пропадање земљорадничких заједница млађег каменог доба.

Најдрагоценији налази припадају келтском периоду, који су долином Дунава продирали према Грчкој око четвртог века пре наше ере. После пораза у Грчкој велика група Келта вратила се у ове крајеве и племе Скордиска је остало да живи између Саве и Дунава. У првом веку долазе Римљани. На потесу Мали Одеровци и Симаде пронађен је римски материјал.

У средњем веку, 1477. године, на том месту забележено је насеље под називом Хртковци. Данашњи Хртковци потичу из 18. века. Године 1718. Записани су као српско насеље, а припадали су митровачком властелинству Јохана Колореда. За време сеобе Срба под вођство патријарха Арсенија Јовановића, група од око 300 Климената-Албанаца католичке вероисповести населила се у Хртковцима и Никинцима. Клименте су чиниле шест родова по три у сваком селу.

Године 1741. Хртковци су издвојени од митровачког спахилука и припојени Војној граници. На том шумском подручју било је много разбојника па су се сељаци једва бранили. Крајем 18. века у Хртковце се насељавају Хрвати из Далмације и околине Удбине. Римокатоличка црква је саграђена 1824. године. После укидања Војне границе Хртковци су имали запажену улогу у политичком животу овога краја. Интересантно је да су представници српске опозиције победили у Хртковцима на изборима 1892. и 1908. године. Међутим, почетком XX века настало је знатно опадање броја становништва.

Иначе, Хртковци спадају у групу старијих сремских насеља. Осим тога, то је типично равничарско насеље са дугим и ушореним улицама са објектима и парцелама које одговарају потребама пољопривредног домаћинства.

Објекти под заштитом :

- **Археолошки локалитети :**

1. «Гомолава», најзначајнији локалитет на територији насеља , је вишеслојно праисторијско насеље са већим бројем стамбених хоризоната и стога се лако може пратити континуитет живота од неолита до средњег века. Решењем Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе из Београда бр. 1641 од 30.12.1950. год. Археолошко налазиште Гомолава је проглашено за споменик културе, а Одлуком Владе РС категориано је за Археолошко налазиште од изузетног значаја ("Сл. гласник РС" бр.16/90 од 03.12.1990.)

- **Споменици културе (сакрални)**

2. Римокатоличка црква Св. Климента – подигнута 1824. године у стилу класицизма (кућиште и двориште на к.п.1642, к.п.1643 и к.п.1644). Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII бр.633-7/91 од 12.12.1991. год. Проглашена је за споменик културе од великог значаја ("Сл. гласник РС" бр.28 од 30.12.1991.)

- **Објекти грађанске архитектуре**

1. Објекат Жупног уреда, улица Карађорђева бр.3
2. Зграда Месне канцеларије, улица Карађорђева бр.2
3. Зграда Ватрогасног дома, улица Карађорђева бр.4
4. Стамбено-пословни објекат, улица Карађорђева бр.6
5. Стамбено-пословни објекат, улица Карађорђева бр.12
6. Стамбено-пословни објекат, улица Карађорђева бр.14
7. Објекат у Карађорђевој улици бр.18
8. Стамбени објекат, улица Школска бр.2
9. Зграда Дома здравља, улица Школска бр.4

- **Објекти народног градитељства**

1. Кућа у улици Иве Лоле Рибара бр.88

- **Споменици НОБ-а**

1. Спомен-плоча на згради основне школе посвећена палим борцима и жртвама фашистичког терора у Хртковцима

- **Евидентиране непокретности под претходном заштитом:**

- 1.Потес "Грађеник"
- 2.Локалитет "Баште"
- 3.Потес "Врањ"
- 4.Локалитет "Старчево брдо"
- 5.Потес "Живолић"
- 6.Потес "Живолић 2"
- 7.Потес "Симота ", локалитет "Дешић брег"
- 8.Потес "Симота ", локалитет "Мали Одеровци"
- 9.Потес "Вукодер"

4.2.2 ГЛОБАЛНА НАМЕНА ПРОСТОРА ПЛАНА СА КАРАКТЕРИСТИКАМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ПОСТОЈЕЋИХ ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА

Од укупног броја објеката, 98% су објекти становања.

Објекти са другим садржајима су углавном јавни објекти : школа, дом културе, и сл.

Од јавних функција заступљени су : школство (основна школа), здравство, култура, спорт и рекреација.

Од комуналних објеката : депонија смећа у ширем центру насеља (нелегална-планира се привремено измештање на подручје ванграђевинског реона до изградње регионалне депоније). Зона гробља се налази у североисточном делу насеља, и постоји потреба за проширењем ове зоне.

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 углавном излазе « челом » на насељске улице.

Парцеле обично имају предњу зону намењену стамбеном и дворишним објектима (економски, спремништа за житарице, за стоку, за пољомеханизацију, гараже, и др.), и стражњи део за башту, повртњак, воћњак и њиве.

Површине парцела су разнолике- од око 300м² до око 2000м² и више, што је задовољавало потребе и начин живота претходних раздобља.

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

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

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

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

4.2.3 МРЕЖА НАСЕЉСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

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

Фекална канализација не постоји, али се овим планом планира њено увођење.

Водовод

Капацитет водоводних бунара за сада задовољава потребе напајања становништва пијаћом водом, али је проблем дотрајалост асбестно бетонских цеви које захтевају замену. Са планираним проширењем потребно је изградити и проширити капацитет бунара и водоводне мреже кроз насеље а све према већ предвиђеном плану проширења грађевинског реона.

Гас

У постојећем грађевинском реону планирана дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска није још у целости изведена док је планирана разводна гасна мрежа средњег притиска у целости изведена (у ванграђевинском реону, од Никинаца до Хртковаца).

Телекомуникације

У насељеном месту Хртковци постављена је дигитална централа типа Siemens EWSD/RDLU капацитета 1120 тф. прикључака од којих је 1083 заузето. Веза ове централе је изведена оптичким каблом са комуникационим центром у Руми. Приступна мрежа изведена је као подземна или надземна , на бетонским стубовима.

Електроенергетска мрежа

Снабдевање ел. енергијом подручја насеља Хртковци је реализовано из ТС 110/10 kV “Пећинци” инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 10kV далековода. Снабдевање је са могућношћу резервног напајања преко 10kV далековода Јарак.

Дистрибутивна мрежа урађена је, углавном, као надземна , нисконапонска или мешовита. У новим улицама планира се продужавање постојеће нисконапонске ваздушне мреже.

Саобраћај

Кроз насеље Хртковци пролази државни пут I реда М-21 (Рума - Шабац) и локални пут Хртковци – Никинци.

Основни проблем Хртковаца у саобраћајном смислу је пролажење магистралног пута бр. М-21 кроз само средиште насеља (зону друштвеног центра), чиме се угрожавају становници насеља.

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 . Укупно наставу похађа 280 ученика од првог до осмог разреда, који су распоређени у 16 одељења. У склопу школе функционише и предшколско одељење са 28 полазника распоређених у две групе. Основни објекат је приземан, од чврстог материјала,изграђен 1938. Школа располаже са: осам учионица, једним кабинетом за информатику који је неуслован, зборницом, канцеларијом директора, канцеларијом секретара и предагога-неусловна, канцеларијом за шефа рачуноводства- неусловна, библиотеком, трпезаријом, кухињом, радионицом за мајстора.Све то је смештено у 4 физички одвојене зграде, на парцели 444 КО Хртковци.

Школа нема салу за физичко васпитање, што би било приоритетно да се обезбеди деци у наредном периоду, као и повезивање одвојених школских зграда , чиме би се добиле просторије које недостају (информатички кабинет, канцеларијски простор) и деци омогућило безбедније коришћење простора.

Предшколска установа не задовољава потребе својим капацитетом, те је неопходно њено проширење у оквиру постојећег школског комплекса или изградња објекта предшколске установе и дечијег вртића на засебној парцели.

4.2.5.ЗДРАВСТВО

Зграда здравствене станице у улици Школска бр.4 је објекат грађанске архитектуре под заштитом. Објекат је приземан, подигнут пре Првог светског рата.

Потребно је извршити санацију (крова, подова, фасаде) и проширење објекта ради специјалистичких прегледа, а у свему према условима службе заштите.

4.2.6 КУЛТУРА

Дом културе постоји, али не задовољава својим капацитетом и организационом шемом. Потребно је извршити адаптацију постојећег простора и обезбедити грејање у целом објекту.

4.2.7 СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

У насељу постоји простор намењен спорту и рекреацији али како овај простор својим капацитетом и уређеношћу не задовољава потребе насеља, неопходно је проширење и увођење нових садржаја као што су изградња спортско-рекреативног центра (који би користили спортски клубови), базена, марине и уређење спорско-рекреативних површина (отворених терена, шеталишта, плаже).

4.2.8 ТРГОВИНА

Капацитети трговине на мало опслужују насеље у делу свакодневних и повремених потреба, међутим постоји потреба за зеленом и сточном пијацом. Зелена пијаца је предвиђена у парку иза Римокатоличке цркве на улазу у Школску улицу, док је сточна пијаца планирана на простору некадашњег магацина депоније репе.

4.2.9 ПРИВРЕДА

Примарна делатност на подручју К.О. Хртковци јесте пољопривреда.

Пољопривредна производња у Хртковцима одвија се данас у оквиру индивидуалног сектора. Такође и друштвени сектор, који је у пређашњем периоду био заступљен преко дрвне индустрије "Сава" данас је приватизован и у функцији.

4.2.10 КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Постојећа депонија смећа и сточна јама се налазе на неповољним локацијама, близу зоне индивидуалног становања. Приступ овим локацијама такође није адекватно решен, те је потребно измештање ових садржаја до изградње регионалне депоније.

Ватрогасна служба такође не задовољава основне потребе за рад и функционисање службе.

4.3 ОСТАЛИ УТИЦАЈИ СТОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ

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

- административна подела територије**... јер се КО и само насеље Хртковци граничи са територијом суседне општине Јарак
- међумесне саобраћајнице регионалног и локалног значаја** чине како погодности тако и опасности неконтролисане изградње уз путеве и ограничавајући фактор ширења
- постојеће инфраструктуре и њихова заштита** те неопходан развој, увођење нових инфраструктура (гасне мреже и фекалне канализације)
- задовољење посебних захтева друштвене заједнице** за побољшање услова живота и привредног просперитета насеља извесним просторним решењима у самом насељу, што је дефинисано прибављеним мишљењем од стране МЗ Хртковци.
- постојећа каналска мрежа** у складу са условима заштите утврђене од водопривредне заједнице је битан ограничавајући фактор.

5. ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕ ХРТКОВЦИ

За насеље Хртковци неопходна је израда предложеног урбанистичког плана:

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ

Просторним планом Општине Рума предложено је да насеље Хртковци, друго по величини насеље у Општини, има улогу секундарног центра Општине (I ниво), тако што ће се доследним планским мерама преусмеравати одређен број административних, државних и јавних служби у ово насеље.

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 ПРОГРАМОМ.

На основу података из Просторног плана Руме за насеље Хртковци, везано за стопу прираштаја становништва, закључује се да постоји потреба за увођењем нових стамбених зона, тако да се проширење стамбене зоне планира у складу са захтевима МЗ Хртковци 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 незадовољавајуће те је потребно проширење истих као и планирање дечије установе и средње школе.

Од постојеће инфраструктуре изведена је електроенергетска, водоводна, гасоводна и телефонска мрежа. Фекална канализација не постоји, али се овим планом планира њено спровођење са системом за пречишћавање отпадних вода, као и проширење постојећих мрежа у планираним зонама.

Закључује се да је због неопвољне локације депоније смећа и сточне јаме неопходно измештање истих са постојећих локација, у атар, на довољној удаљености од грађевинског реона.

На основу захтева МЗ Хртковци закључује се да постоји потреба за проширењем постојеће зоне гробља.

Здравствена станица не задовољава потребе становништва те је потребно њено проширење као и планирање апотеке.

Закључује се да у насељу постоји потреба за планирањем културних садржаја као што су музеј и библиотека.

Разматрањем садашњег стања путне мреже месне заједнице Хртковци, запажена је угроженост од саобраћаја на магистралном путу М-21 Рума-Хртковци-Шабац, обзиром да овај пут са севера уласком у насеље скреће у само средиште. Због тога а и због очекиваног још интензивнијег саобраћаја у наредном планском периоду по овој деоници магистралног пута бр.21, предвиђа се измештање трасе овог пута ван грађевинског реона.

6. 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 Хртковци (Сл. лист општина Срема бр. 10/89), као и усаглашавању исказаних потреба МЗ Хртковци.

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.

6.1 НАМЕНЕ ПОВРШИНА, ПОДЕЛА НА “ЈАВНО” И “ОСТАЛО” ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ, ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Граница грађевинског реона се у највећем делу поклапа са постојећом границом грађ. реона насеља Хртковци уз проширења П=око 88 ha (22%) :

- намене површина се у значајној мери задржавају према затеченом (постојећем стању), нарочито у блоковима постојећег породичног становања, зони друштвеног центра, зони гробља и сл.

- значајне промене у наменама површина јављају се формирањем радне зоне и зоне становања са пословањем, због изражене потребе локалне управе за овим садржајима, 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 Програма за израду Плана Генералне регулације насеља Хртковци су дефинисани блокови по наменама :

- породично становање
- пословање са становањем
- зона центра
- зона спорта и рекреације
- зона за одмор
- радна зона

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

Дефинисаће се блокови (зоне, целине) за које ће се условити даља разрада : плановима детаљне регулације, урбанистичким пројектом и јавним урбанистичко-архитектонским конкурсима 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, гасоводна и телефонска мрежа.

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

Планирана је изградња нових аутобуских стајалишта на локацијама према графичком прилогу бр.7/1.

1.1. Електроенергетска инфраструктура

Постојећа електроенергетска мрежа поред редовног одржавања захтева проширење, како би се прикључили објекти планиране радне зоне и зоне становања.Потребан је и прелазак комплетне мреже на виши напонски ниво, 20 KV.

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.

Нова електроенергетска мрежа биће у продужетку постојеће надземне мреже. Надземна мрежа се може извести као нисконапонска или мешовита. Прикључење објеката обавезно извести подземно, са најближег стуба , или најближе трафостанице.

1.2.Телекомуникације

Телекомуникациона мрежа ће се изводити као подземна , са обе стране улице. Део мреже у радним зонама извешће се , ако то буде потребно, као посебна телекомуникациона мрежа, а веза са телефонском централом биће изведена оптичким каблом. Трасе оптичких каблова

поклапају се са трасама постојеће мреже. Свака реконструкција постојеће мреже, која је надземна, подразумева њено подземно извођење, са обе стране улице.

1.3. Водовод

Где је могуће, прикључење будућих корисника извршити на постојеће цевоводе, у супротном, извршити продужетак водоводне мреже према стању постојећих цевовода, у складу са условима МЗ Хртковци.

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

1.4 Гас

Постоји могућност за проширење мреже у проширеном грађевинском реону за потребе потенцијалних потрошача из категорије типских прикључака.

Гасификацију у планираним новим зонама насеља извршити у свему према условима ЈП "ГАС" Рума.

1.5 Канализација

Фекална канализација у насељу не постоји, али се планира њено спровођење, са системом за пречишћавање отпадне воде.

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

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

До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући претретман. Отпадне воде се могу прикупљати и у посебан бокс (за пловне објекте у сколпу марине). Пражњење септичких јама, односно боксова поверити надлежном јавном предузећу.

1.6. Атмосферска канализација

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

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

1.7 Комунална инфраструктура

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

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

1.8 Саобраћај

Новопланирана траса магистралног пута М-21 је измештена из насеља у атар. За планирани нови коридор државног пута I реда је израђен Генерални пројекат и усвојен на Републичкој ревизионој комисији. Планом генералне регулације насеља Хртковци незнатно је измештена новопланирана траса М-21 из Генералног пројекта и то у сарадњи и консултацијама са пројектантом (Институт за путеве, Београд) и уз сагласност ЈП Пuteва Србије.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

7.1 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 у грађевинском реону :
-целе катастарске парцеле :

1403/4, 1403/1, 1403/2, 1403/1, 1403/3, 1402/2, 1402/1, 4507/2, 1331, 1404, 2187, 2201, 4451, 1233, 2200, 4451, 2225, 2198, 2224, 1168/1, 2202, 2204, 2203, 2182, 4193, 2206, 4268, 4385, 4383, 3573, 4384, 2233, 2207/1, 2208, 2188, 2226, 2210, 2211, 2215, 2186, 2239, 2212, 4378, 3485, 3486, 4389, 3484, 3483, 188, 2235, 2189/1, 2193, 2192, 2191, 2194/1, 2229, 2228, 2199, 1167/1, 1764, 1763, 1762, 1641, 1638, 444, 445, 435/1, 436, 1645, 2185, 2183, 2190, 2195, 644/25, 2218, 2217, 4422, 2224, 2197, 955/11, 2223, 953/1, 2196, 2222, 875, 3896, 2237, 666/1, 2219, 712, 2184, 4465,

-делови катастарских парцела :

4507, 4447/3, 3660, 3661, 3662/2, 3662/1, 1232, 1210, 1209, 3584, 3582, 3580, 3577, 3576/4, 3576/3, 3576/2, 3576/1, 3575/10, 3575/9, 3575/8, 3575/7, 3575/6, 3575/5, 3575/4, 3575/3, 3575/2, 3575/1, 2060, 2061, 2070, 2072/1, 2074, 1739, 2125/2, 2125/1, 2124, 2123, 2122, 2121, 2120, 2119/2, 2119/1, 213/2, 213/5, 213/6, 213/4, 214/1, 214/2, 214/3, 2220, 2236, 1331, 1567, 1568, 1570, 1572, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1580, 1584, 3959, 627/2, 627/3, 627/4, 627/1, 626, 625, 630, 628, 632, 634, 636, 638, 640, 643, 3967/2, 3966, 3964, 3963/2, 3963/1, 3962, 3961, 808/1, 3897, 3898, 3900, 3902, 3904, 711, 715, 714, 713, 4427, 4194, 4195, 1261, 1264, 1233

Списак парцела " јавног "грађевинског земљишта у атару :

-целе катастарске парцеле :

2691, 2731, 2779, 2936, 3048/2, 3471, 3477, 3640, 3715, 3723/2, 3896, 4057, 4195, 4196, 4197, 4198, 4199, 4309, 4310, 4311, 4312, 4313, 4314, 4315, 4316, 4317, 4318, 4319, 4320, 4321, 4322, 4323, 4324, 4325, 4326, 4327, 4328, 4329, 4330, 4331, 4332, 4333, 4334, 4335, 4336, 4337, 4338, 4339, 4340, 4341, 4342, 4343, 4344, 4345, 4346, 4347, 4348, 4349, 4350, 4351, 4352, 4353, 4354, 4355, 4356, 4357, 4358, 4359, 4360, 4361, 4362, 4363, 4364, 4365, 4366, 4367, 4368, 4369, 4370, 4371, 4372, 4373, 4374, 4375, 4376, 4377, 4378, 4379, 4380, 4381, 4382, 4383, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388, 4389, 4390, 4391, 4392, 4393, 4394, 4395, 4396, 4397, 4398, 4399, 4400, 4401, 4402, 4403, 4404, 4405, 4406, 4407, 4408, 4409, 4410, 4411, 4412, 4413, 4414, 4415, 4416, 4417, 4418, 4419, 4420, 4421, 4422, 4423, 4424, 4425, 4426, 4427, 4428, 4429, 4430, 4431, 4432, 4433, 4434, 4435, 4436, 4437, 4438, 4439, 4440, 4441, 4442, 4443, 4444, 4445, 4446/1, 4447/1, 4447/2, 4448, 4449, 4450, 4451, 4452, 4453, 4454, 4451/1, 4455/2, 4456, 4457, 4458, 4459, 4460, 4461, 4462, 4463, 4464, 4465, 4466, 4467, 4468, 4469, 4470, 4471, 4472, 4473, 4474, 4475, 4476, 4477, 4478, 4479, 4480, 4481, 4482, 4483/1, 4484/1, 4484/2, 4485, 4486, 4487, 4488, 4489, 4490, 4491, 4492, 4493, 4494, 4495, 4496, 4497, 4498, 4499, 4500, 4501, 4502, 4503, 4504, 3518, 3958, 3959, 3148, 3199, 4025/1, 4025/2, 4025/3, 4025/4, 4025/5

6) " ОСТАЛО " ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Сачињавају га све остале површине у обухвату плана које нису одређене као " јавно " земљиште (односно блокови за изградњу према планираним наменама).

7.2 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. Централна зона
2. Зона становања (породично)
3. Зона пословања са становањем
4. Школски комплекс и предшколска установа
5. Радна зона
6. Спортско-рекреативна зона
7. Зона за одмор
8. Зона гробља
9. Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу

7.2.1 Зона центра

Предложена централна зона заузима око 6,2ха, и остаје приближне површине као у постојећем стању. Простор који заузима централна зона обухвата површине у самом центру насеља. У склопу ове зоне налази се објекат месне заједнице, здравствена станица, дом културе.

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.

7.2.2 Зона породичног становања

Зони породичног становања углавном припадају постојеће површине увећане за око 23ha у односу на постојеће стање, и обухватају укупно површину од око 333ha.

У зони становања се планира :

- 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

7.2.3 Зона пословања са становањем

Ова зона планирана је у северном и северозападном делу насеља, и обухвата површину од око 7,0 ha. У постојећем стању ова зона је била чисто становање, али је због изражених потреба локалне управе за зоном пословања, овај простор дефинисан као пословање са становањем. На парцелама се планира одвијање таквих активности које не угрожавају становање (терцијарне делатности, занатска производња,складишта...), с тим што је у овом случају пословни објекат главни објекат, док је становање пратеће (становање није обавезно). На парцели се може градити и више пословних објеката, с тим да морају задовољити планом дефинисан проценат изграђености. Могућа је и изградња помоћних(пратећих) објеката у функцији пословања и становања.

7.2.4 Радна зона

Радна зона је предвиђена у источном и јужном делу насеља, уз зону становања (породичног), у делу простора за који је извршено проширење грађевинског реона. Обухвата површину од око 40,1ha. 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.

7.2.5 Школски комплекс

Постојећи школски комплекс основне школе се задржава, јер локација задовољава своју функцију у погледу величине. Објекат средње школе је могуће лоцирати у оквиру постојећег школског комплекса или на другој адекватној локацији која задовољава конкретне потребе.

7.2.6. Спортско-рекреативна зона

Ова зона се налази у централном делу насеља, јужно од зоне централних садржаја и у западном делу насеља, источно од зоне за одмор и рекреацију. Заузима површину од око 4,62ha.

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

7.2.7. Зона за одмор

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

7.2.8. Зона гробља

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

7.2.9. Површине за уличне коридоре и канале

Површине под габаритима улица и каналском мрежом у насељу, представљају јавно грађевинско земљиште и обухватају простор од око 72ха, између регулационих линија улица и каналски појас у оквиру грађевинског реона.

БИЛАНС ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА :

НАМЕНА ПОВРШИНА	ПОСТОЈЕЋЕ		ПЛАНИРАНО	
	ха	%	ха	%
Становање (породично)	310,8	78,29	333	68,67
Пословање са становањем	-		7,0	1,4
Централни садржаји	6,6	1,66	6,2	1,27
Школски комплекс	1,3	0,27	1,3	0,27
Економија	2,2	0,55	1,0	0,21
Сточна и зелена пијаца	-	-	1,3	0,27
Радна зона	-	-	40,1	8,26
Спортско-рекреативне површине и објекти	-	-	4,62	1,13
Спортско-рекреативне површине	0,06	0,01	-	-
Заштитно зеленило	9,1	2,3	5,0	1,04

Археолошко налазиште "Гомолава"	3,1	0,78	3,1	0,64
Гробље	4,9	1,23	7,6	1,56
Зона за одмор	-	-	3,1	0,64
Улични коридори	58,94	14,91	72	14,64
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	397 ha	100	око 485 ha	100

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

НАМЕНА ПОВРШИНА	према Просторном плану општине Рума		према ПГР-е насеља Хртковци	
	ha	%	ha	%
Радна зона у атару	1,3	0,03	1.3	0,03
Грађ. реон насеља	397	9,61	485	11,74
Депонија и сточна јама	2,7	0,065	8,0	0,19
Зона пречистача	-	-	1,7	0.04
Шуме и шумско земљиште	283,22	6,86	280,82	6,79
Пољопривредно земљиште	3067,45	74,25	2961,22	71,69
Дубоке баре	36,3	0,87	36,3	0,87
Речни водоток, канали	217,01	5,25	217,0	5,25
Остало земљиште(путеви, насипи и сл)	126,02	3,05	139,66	3,39
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	4131 ha	100	око 4131 ha	100

7.3 ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

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

Земљиште изван граница грађевинског реона дели се на:

- пољопривредно земљиште,
- шумско земљиште,
- водно земљиште и
- грађевинско земљиште (радна зона у атару)

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

За поједине наведене зоне, тј. 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 формирање зоне грађевинског земљишта изван граница грађевинског реона (у атару), као што је радна зона у атару 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.

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

Саобраћајна мрежа

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

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

У радној зони Планом су формиране је само примарне саобраћајнице, док ће се секундарне дефинисати кроз планове разраде. У свим улицама предвиђена је изградња обостраних тротоара минималне ширине 1.2-1.5м.

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

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

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

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

Планом се предвиђа и измештање надземног високонапонског далековода у радној зони и зони породичног становања, у источном делу насеља, у улични габарит. Прецизна траса измештања овог високонапонског далековода ће се утврдити Планом детаљне регулације према условима надлежног предузећа.

Телекомуникациона инфраструктура и КДС

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

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

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

Гас

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

Гасификација у планираним новим зонама насеља ће се вршити у свему према техничким 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 у зеленом појасу између тротоара и коловоза .

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

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 запрљаних површина, пре испуштања у реципијент предвидети одговарајући претретман. Атмосферске воде с зауљених површина и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, уз претходно прибављене услове надлежног комуналног предузећа ЈКП “Водовод” Рума, а потом одвести на УПОВ насеља.

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

Систем за пречишћавање вода

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

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

НАПОМЕНА:

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

За овакво решење ће се определити општина Рума.

Комунална инфраструктура

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

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

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

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

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

За изградњу објекта зависно од намене, односно врсте објекта, 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 Хртковци.

За уобичајене захтеве изградње : стамбених објекта, стамбенопословних, пословних, помоћних и сл. објекта (доградње, реконструкције, и адаптације) биће примењен уобичајени поступак (извод из плана) и примењиваће се општи услови.

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.

7.6 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 објекта. Изградња објекта 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.).

7.7 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 и зоне за одмор

"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 Хртковци је апроксимативан.

7.8 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-----157.394.000,00 дин

1.1 КОЛОВОЗИ (ш=6,0м):

дужина 4.219м

$$4.219\text{м} \times 6,0\text{м} = 25.314,00\text{м}^2 \times 5.000,0 = 126.570.000,00 \text{ дин}$$

1.2. ТРОТОАРИ (обострано,1,5м)

дужина 8.438м

$$8.438\text{м} \times 1,5\text{м} = 12.657,00\text{м}^2 \times 1.800 = 22.782.600,00 \text{ дин}$$

2. ВОДОВОД- МРЕЖА -----30.824.000,00 дин

2.1. ЗА НОВЕ УЛИЦЕ :

$$8.438\text{м} \times 4.000 = 33.752.000,00 \text{ дин}$$

3. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - МРЕЖА -----212.860.972,90 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : укупно = 212.860.972,90 дин

4. ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ - МРЕЖА-----12.657.000,00

дин

4.1. ЗА НОВЕ УЛИЦЕ :

$$4.219\text{м} \times 3.000,00 = 12.657.000,00 \text{ дин}$$

5. ГАС -----25.314.000,00 дин

ЗА НОВЕ УЛИЦЕ

$$8.438\text{м} \times 3.000,00 = 25.314.000,00 \text{ дин}$$

УКУПНО ЗА КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ (ОД 1-7) -----(око) 226.189.200,00 дин

(ЗА ВРЕДНОСТ €=95,0ДИН---- (око) 2.148.797,40€)

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

.....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приликом израде УПР-а, односно парцелације и препарцелације морају се 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 пословања 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 :

- мин ширина уличног фронта дим.12,0м ...мин површина парцеле $P=360,0m^2$ и излаз на јавни пут (улицу). $i=50\%$... $k=1,0$

(**Изузетно постојеће парцеле** у зонама породичне стамбене градње које излазе на јавни пут (улицу) а имају параметре : ширине око 8,0м а површине око $300,0m^2$ $i=70\%$.. $k=0,8$ могу се користити за намену **чисто становање**(разлог је погушћавања градње у селу)

б - **Парцеле породичног становања** имају оптимално најпогодније параметре: димензије 15,0/50,0м, површина $P=750,0m^2$ и на њима могу бити заступљене намене под ***а*** и $i=30\%$.. $K=0,8$
Ови параметри ће се узимати приликом препарцелације и формирања нових парцела,односно треба тежити овом димензијама.

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

- мин. површине парцеле $1000 m^2$ / мин ширина уличног фронта 20,0м; $i=50\%$; $k=1.5$

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

- мин. површина парцеле $1000m^2$ / мин. ширина уличног фронта 20,0м; $i=40\%$ $k=0,8$

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

- мин. површина парцеле $1000m^2$ / мин. ширина уличног фронта 20,0м; $i=50\%$ $k=1.5$

4.)За радне зоне и *малу привреду *(у зонама : пословање са становањем и радним зонама) парцеле имају минималне парметре :

- мин ширина ш=25,0м и мин површина $P=1.500,0m^2$; $i=50\%$ $k=(max) 1,5$
- за парцеле површина већих од $3000,00m^2$ - $i=30\%$... $k=(max) 1,0$

- 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.

8.2 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 ПОСЛОВАЊА СА СТАНОВАЊЕМ :

- **пословни објекат као примарни и објекат становања као пратећи, главни објекат је пословно/стамбени**, а помоћни (пратећи) објекти су у функцији главног објекта;
- **пословни објекат**, 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

Концепцијом се дефинише изградња и уређење на локацији и то :

- На једној локацији **изграђује се главни и помоћни(пратећи) објекти;**
- **Главни објекат је : 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 0,50м. Заузеће тротоара на улазном делу у објекат је такође мах 0,20м (за ширину улазног степеника).
- Код парцела већих ширина могуће је на регулациону линију поставити одређене пословне и помоћне објекте, као засебне, уколико услови на парцели то дозвољавају, односно, ако се између главног објекта на парцели и овог може обезбедити 2,5 м, односно 4,0м код пољопривредних домаћинстава као пролаз у дно парцеле.
- Могуће је поставити следеће врсте објеката : чисто пословање (канцеларија, агенција и сл.), трговински, угоститељски, објекат разаноде, или објекат комбинованих наведених садржаја. Остали услови лоцирања важе као и за главни објекат.
- Сви објекти на регулационој линији морају бити квалитетни архитектонски објекти.

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

Објекат се лоцира на предњу грађевинску линију (Г.Л.) која може да буде померена у дно парцеле од Р.Л. мах. 6,0м

Уколико је гаража у сутерену објекта обавезна је удаљеност од 6,0м од регулационе линије.

По изричитој жељи власника могуће је лоцирање мах до 10,0м од Р.Л. уколико микролокацијски услови то дозвољавају - не сме бити угрожен однос стамбеног са помоћним објектима на властитој и суседним парцелама, тј. стамбени објекат не може бити лоциран у зону *прљавих* и пољопривредних објеката)

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

- а) од ближег суседа - - на мин 0,5м од границе, или на граници (уз сагласност суседа)
- б) од даљег суседа - - мин 2,5м (код становања) и 4,0м (код пољопривредних домаћинстава или услужних и производних делатности).
- Помоћни(пратећи) објекти у дну парцеле постављају се на 0,5м од бочних суседа, изузетно и на граници уз сагласност суседа.
- в) Могуће је да се објекат лоцира по целој ширини парцеле код парцела шир. до 20м (уз задовољење услова одмицања од бочних суседа, или за тоталну пуну ширину потребна је сагласност бочних суседа).
- Овако лоцирани објекти обавезно имају колски, наткривен пролаз у дно парцеле (*ајнфорт*) мин ширине 3,0м, чисте висине 3,5 м,
- Код пољопривредних домаћинстава потребна је ш=4,0м за пролаз пољопривредне механизације,
- г) Могуће је код парцела већих ширина (20,0м и више) лоцирати објекат и на средини парцеле, тако са са обе стране 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 за пољопривредна домаћинства.
- 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 архитектонске разраде 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.

8.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

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

- ***чиста зона ***: уз уличну (регулациону)линију: становање са главним објектом на парцели ...стамбеним или стамбено-пословним и помоћним (*чистим *) објектима у функцији овог објекта,
- ***прљава зона ***- зона помоћних(пратећих), пољопривредних,производних објеката
- **баште и воћњаци**- преостали простор
- 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 дну парцеле ширине 4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз је наткривен.

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

8.6 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 зоне пословања 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

8.7 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 дну парцеле. Пролаз има ширину ш=4,0м уколико је јединствен објекат и пролаз надкривен.

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

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

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

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

То су поред **главног* пратећи објекти* : разне оставе, складишта сировине, готових производа (затворени и отворени), алата и сл.

8.8 ВЕРТИКАЛНА РЕГУЛАЦИЈА И НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА :

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

в) Мах спратност пословних објеката П+1 . Подрум или сутерен су по жељи инвеститора.

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

Вертикалном регулацијом одређују се :

- а) Коте подова приземља за главни објекат на парцели - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или дворишта) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20м од коте дворишта, а зависе од технолошко-техничких захтева производње.
Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависе и од намене објекта.
Коте подова приземља објеката друштвених намена су мах 1,5м од коте тротоара (или околног терена) а зависе 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 зависе од технолошког поступка и примењене опреме у објекту.
ц) Код објеката друштвених садржаја висина слемена износи мах 15,0м од коте терена.

8.9. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле(а) према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле (**нужни пролаз**) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитарско возило) и посебне - везане за делатности на парцели (изношење смећа, обрађивање баште, изградња и одржавање помоћних објеката, и сл).

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

ш=2,5м за чисто стамбене парцеле, ш=4,0м за пољопривредне парцеле, а ш=5,0м за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона).

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацвљење 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 возила у радној зони организовати унутар сопствене парцеле.

8.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

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

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

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

8.11 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 електромережу; 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.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА

У зони породичног становања и становања са пословањем прикључење објекта се врши подземно са стуба нисконапонске мреже или подземно преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз.

У зони централних садржаја прикључење објекта се врши подземно, преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз. Прикључни ормарићи се постављају на објекте или у зеленим површинама (као слободностојећи).

У радним зонама прикључење објекта се врши подземно из постојеће трафостанице или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене. За мање потрошаче у оквиру радне зоне могуће је и прикључење са нисконапонске надземне мреже.

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

- висконапонску мрежу градити подземно , ако је могуће по постојећим коридорима ,
- могућа је и изградња мешовите мреже, али ван зоне централних садржаја.
- укрштање електричног вода 20 KV са путем и пругом извршити подземно , кроз заштитну цев , под углом од 90°, 1м испод дна одводног канала

-каблове полагати 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 полагати најмање 0,5м од темеља објекта.

-при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев ; угао укрштања 90° ,

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

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

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

Трафостанице гради се 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 објеката, 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 .

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ТТ,КДС ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА МОБИЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ

Прикључење објекта се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних орман или директно из централе (за веће објекте).

Прикључење на КДС објекта врши се подземно у зони централних садржаја , а усталим деловима насеља могуће је прикључење на КДС ваздушним путем само ако је мрежа КДС-а постављена по нисконапонским стубовима (за шта дозволу даје надлежна електродистрибуција).

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

Слободностојећи ормани који служе за прикључење објекта постављају се поред пешачке стазе, тако да не сметају приступу објекта.

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

Паралелно вођење телекомуникационих каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м .

Каблови КДС-а треба да буду положени подземно на дубини 0,8м .

Самоносиви каблови 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 паралеленог 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,постављен на јавном простору или у оквиру парцеле предвиђене за смештај стамбених или пословних објеката, као и на другим слободним површинама.

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

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСНУ МРЕЖУ

ЈП Гас-Рума је својом планском и пројектно-техничком документацијом обезбедила услове за гасификацију свих потенцијалних потрошача из категорије типских прикључака ($10\text{м}^3/\text{h}$) у тренутно важећем грађевинском реону . Индивидуални прикључци ($>10\text{м}^3/\text{h}$), осим претходно предвиђених пројектно-техничком документацијом, подлежу детаљнијој анализи, од случаја до случаја, у зависности од захтеваних параметара прикључења.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

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

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

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ФЕКАЛНУ КАНАЛИЗАЦИОНУ МРЕЖУ

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

До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман. Отпадне воде се могу прикупљати и у посебан бокс (за пловне објекте). Пражњење септичких јама, односно боксова поверити надлежном предузећу.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ МРЕЖУ

Саобраћајне прикључке будућих корисника извршити у складу са условима ЈП *Путеви Србије*.

Минимална ширина прикључка за чисто стамбене парцеле је $ш=2,5\text{м}$, за пољопривредне парцеле је $ш=4,0\text{м}$, а за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона) је $ш=5,0\text{м}$.

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

Саобраћајне прикључке на постојећи магистрални пут М-21 извести са тракама за успорење односно убрзање за објекте као што су бензинске станице, пословни комплекси, у складу са просторним и урбанистичким карактеристикама ширег окружења.

8.12 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 Хртковци, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота, становања и рада.

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

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

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

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

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

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

Кров се пројектује и изводи у складу са функцијом објекта.

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

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

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

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

На 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.

8.13 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

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

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

8.14 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.

8.15 ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У АТАРУ

На пољопривредном земљишту је могућа изградња, адаптација или реконструкција следећих објекта:

- објекта пољопривредних газдинстава-салаша (који садрже објекте намењене породичном становању и објекте намењене пољопривредној производњи) и изградња економских објекта који се користе за примарну пољопривредну производњу,
- објекта за примарну пољопривредну производњу, односно објекта који су у функцији примарне пољопривредне производње а то су: објекти за смештај механизације, репроматеријала и готових производа, као и стаје за гајење стоке, и др.
- изградња објекта који служе за одбрану од поплава, за одводњавање и наводњавање земљишта или за уређење бујица,
- регулација водотока у функцији уређења пољопривредног земљишта,
- изградња и проширење пољских путева који доприносе рационалнијем коришћењу пољопривредног земљишта,
- пошумљавање обрадивог пољопривредног земљишта VI, VII и VIII катастарске класе, ако је кроз основе утврђено да ће се рационалније користити ако се пошуми,
- подизење пољозаштитних појасева,
- подизање расадника за производњу репродуктивног материјала воћно-лозних и шумских дрвенастих биљака
- изградња објекта за сточарску производњу, тј. изградња фарми
- рибњака
- коришћење пољопривредног земљишта за експлоатацију минералних сировина

Шумско земљиште, као добро од општег интегритета, користи се за шумску производњу и не може да се користи у друге сврхе, осим у случајевима и под условом утврђеним Законом о шумама (производња шумских сортимената и њихов транспорт, производња и сакупљање шумских плодова, гљива, лековитог биља, изградња туристичких, угоститељских и здравствених комплекса, гајење и лов дивљачи и др.)

На *водном земљишту* је дозвољена изградња и опремање објекта намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и сл., мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима и архитектонском обрадом која се уклапа у ритски пејзаж.

Планирање активности и изградња и опремање објекта у атару, вршиће се на основу урбанистичког плана са детаљном разрадом или акта о урбанистичким условима у складу са Просторним планом општине Рума.

8.16 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 8^о МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна , хидрантска мрежа и др.

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

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

Заштита вода

У изради Програма Плана генералне регулације када је у питању заштита вода неопходно је придржавати се следећих услова:

- Забрањено је у мелирационе канале или реку Саву испуштати непрочишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода. Воде које се уливају у водоток својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у рангу II категорије водотока према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода (Сл. Гласник РС БР. 5/86)
- Санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде могу се испуштати у реку Саву само након потпуног пречишћавања, тако да концентрација појединих загађујућих материја у пречишћеној води (ефлуенту) задовољава следеће услове:

ВРК ₅ ср. дневна	макс. 25мг/лит
Суспендоване материје	макс. 35мг/лит
Етарски екстракти (масти и уља)	макс. 0,1мг/лит
Укупан азот (N)	до 10мг/лит
Укупан фосфор (P)	до 2мг/лит

- За технолошке отпадне воде потребно је предвидети предtretман код сваког загађивача као и редовно пречишћавање на пречистачу, тако да квалитет пречишћене воде одговара II б класи вода
- Предвидети сепаративни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских и технолошких вода (расхладне воде и др.), посебно за санитарно фекалне и посебно за зауљене атмосферске воде
- Атмосферске воде са зауљених површина као и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, уз претходно прибављене услове надлежног комуналног предузећа ЈКП "Водовод" Рума, а потом одвести на УПОВ насеља
- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (радионице, паркинг и сл.) пре испуста у атмосферску канализацију, предвидети одговарајући третман (сепаратор уља, таложник)
- Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу у складу са условима надлежног комуналног предузећа
- Уколико у близини предметног простора није изграђена јавна канализација, ове воде се до изградње исте могу испуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућих бунара, (одговарајућих капацитета) уз одговарајући предtretман
- Капацитет водоводних бунара (којих има 3 на различитим локацијама), за сада задовољава потребе напајања становништва пијаћом водом, али је проблем дотрајалост азбестно

бетонских цеви које захтевају замену. Потребно је урадити Елаборат зоне заштите изворишта.

- Водоснабдевање објекта планирати према условима надлежног предузећа. Мрежу водовода трасирати у свему према условима надлежног ЈКП "Водовод" Рума.

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.

За сваки конкретан пројекат производње у радној зони, у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирани услови емисије гасова из процеса, и даће се конкретна решења за смањење и елиминисање штетних утицаја на атмосферу.

Заштита од буке и вибрација

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

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

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

Бука у будућим 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.

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

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.
- Локација постојеће депоније, која се налази у ширем центру насеља, се планира изместити ван грађевинског реона, до изградње регионалне депоније. Постојећа депонија мора испуњавати услове Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређење

депонија отпадних материјала (Сл.гл. РС, БР. 54/92). Након изградње регионалне депоније, постојећа се мора санирати и рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

- Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на 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 неконтролисано одлагању отпада, просипању масти и уља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.

Мере заштите обалног појаса. Заштита од вода

Ради очувања функционалности коридора, неопходно је одржавати природне физичке особине обале реке Саве и приобални појас вегетације у природном или полуприродном стању.

Обезбедити опстанак дрвореда и зељасте вегетације на што већој дужини обале предметног простора. Очувати и обнављати природну вегетацију врба, аутохтоних топола и јасена уз обалу. Очувати природну физиономију обале.

Саобраћајнице планирати што даље од обале и насипа (насип резервисати за рекреацију, за пешачки и бициклически саобраћај).

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

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

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 Хртковаца, на основу кога би се реконструисала и доградила постојећа мрежа.

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

Мере заштите у случају земљотреса

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

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

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

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

Територију општине Рума карактерише умерено-континентална клима с пеовлађујућим ветровима из правца запада (172 %о), северозапада (170 %о) и југоистока - кошава као најучесталији (242 %о). С/з ветар с просечном брзином од 3,6 м/сек је најјачи, док највећу опажену брзину има западни ветар (32,6 м/сек - 117,4 км/х) и то је олујни ветар који може повремено да изненади. Снажни ветрови и олује могу да поруше објекте, сломају дрвеће, покидају инсталације и посредно изазову пожаре, зими да направе непроходне сметове. Заштита у урбанистичко-грађевинском смислу односи се на планирање положаја улица и објеката у односу на ветар, планирање и подизање зелених заштитних појасева и пројектовање и извођење објеката отпорних на утицаје ветра.

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

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

Мере заштите од експлозија и пожара

У Хртковцима 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 домаћинства и због смештаја лако запаљивих материја (сено, слама, жито ...).

Радне зоне су издвојене од стамбених неизграђених 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.

Путна и улична мрежа - подручје ПГР-е пресеца постојећи магистрални пут М-21, планирани магистрални пут М-21 и локални пут Хртковци -Никинци. Систем улица у насељу је углавном ортогоналног типа, чија је окосница постојећи магистрални пут М-21 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, усавршаваће се и технички елементи путева односно улица.

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

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

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

8.17 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА

Општи услови заштите

Општи услови заштите се односе на непокретна добра по свим врстама и категоријама:
-очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
-очување евидентираних визура и непокретних добара као реперних објеката.

Посебни услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту

Посебни услови заштите одређују елементе очувања, одржавања и коришћења, али и потребне постпке и ограничења, за сваку од идентификованих врста споменичког наслеђа. Уколико се врше класификације по наведеним критеријумима посебни услови дефинишу преглед добара.

а) Сакрални објекти

-очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
-забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објеката и споменичка својства споменика културе.

б) Објекти грађанске архитектуре

-очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
-дозвољава се обнова и промена намене непокретности која неће угрозити споменичка својства, а по појединачним условима службе заштите;
-забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објеката и споменичка својства споменика културе.

в) Објекти народног градитељства

-очување изгледа, конструктивних и декоративних елемената, материјализације, као и функционалних карактеристика;
-дозвољава се обнова и промена намене непокретности која неће угрозити споменичка својства, а по појединачним условима службе заштите;
-забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објеката и споменичка својства споменика културе.

г) просторно културно-историјске целине

-очување амбијенталних вредности и просторне организације;
-очување постојеће хоризонталне и вертикалне регулације;
-очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара на заштићеним објектима;
-забрана радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објеката и целине;
-дозвољена обнова непокретности под заштитом према појединачним условима службе заштите;
-дозвољена промена намене непокретности према појединачним условима службе заштите;
-дозвољена замена, уклањање или изградња нових објеката, који нису обухваћени режимом заштите, у оквиру заштићених парцела и заштићене околине према посебним условима заштите, а у складу са општим условима

д) Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

Идентификована је само једна категорија меморијални целина, споменика и спомен обележја, односно одређени су објекти са очувањем:

-обележја код којих је **могућа замена или дислокација**;
-Спомен плоча палим борцима и жртвама фашистичког терора постављена на фасади зграде основне школе, улица Школска бр.7

ђ) Археолошки локалитети

- **Проглашени** за непокретна културна добра (Гомолава) - споменик културе од изузетног значаја: није дозвољена:

Није дозвољена изградња инфраструктуре и извођење било каквих грађевинских радова без претходно прибављених појединачних мера заштите, обезбеђивања заштитних археолошких ископавања, праћења радова и адекватне презентације налаза.

- **Евидентирани** као непокретности које уживају претходну заштиту:

Забрањује се изградња објеката, инфраструктуре и извођење грађевинских радова без претходно прибављених појединачних мера заштите, обезбеђивања заштитних археолошких ископавања, праћења радова и адекватне презентације налаза.

Услови заштите непокретног наслеђа у зони заштићене околине

Заштита непокретног наслеђа у зони заштићене околине, заснива се на одређивању потребних активности и забрани радова које могу угрожити споменичко својство својом непосредном близином. Заштићеном околином дефинишу се суседне парцеле које непосредно окружују парцелу на којој се налази непокретно културно добро (НДК) или евидентирано непокретно културно добро (ЕНКД) под претходном заштитом.

Мере заштите заштићене околине непокретних добара и евидентираних добара под претходно заштитом су:

- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање;
- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- забрана радова који могу угрожити статичку стабилност објекта;
- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрожити споменик културе;
- забрана складиштења отпадних и штетних материја;
- у случају земљаних радова обавезно је археолошко праћење радова;
- у заштићеној околини проглашених и евидентираних НДК-а и археолошких локалитета дозвољена је изградња инфраструктура и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћења радова и адекватну презентацију налаза.

Заштита природних добара, флоре и фауне

Према условима Завода за заштиту природе на предметном простору нема природних добара, као ни подручја предвиђених за заштиту.

Станишта природних реткости, које представљају станишта угрожених биљних и животињских врста заштићених према Уредби о заштити природних реткости (Сл.Гласник РС бр.50/93) забрањено је уништавати или угрожавати. О овим врстама стара се Завод за заштиту природе Србије. Концепт заштите подразумева очување природних и мешовитих шумских екосистема који представљају станиште ретке и угрожене фауне.

Река Сава представља природни еколошки коридор од међународног значаја, који је саставни део Паневропске еколошке мреже и истовремено представља станиште насељено биљним и животињским врстама међу којима су многе заштићене као природне реткости. Еколошки и зелени коридори повезују просторне јединице изолованих природних станишта.

9. СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ХРТКОВЦИ

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

Даље спровођење Плана генералне регулације Хртковаца вршиће се на два начина и то:

- **Непосредним спровођењем** према урбанистичким условима утврђеним овим Планом (Извод из плана, Урбанистички пројекат парцелације)
- **На основу Плана разраде** (План генералне регулације, План детаљне регулације, а чија је обавеза утврђена овим Планом)

Непосредним спровођењем

Непосредно спровођење плана генералне регулације могуће је у зонама (блоковима или деловима блокова) за које је овим Планом одређена намена површина и локацијски услови за изградњу и уређење, прецизно дефинисана регулација, а за које није утврђена обавеза израде урбанистичких планова разраде. Непосредно спровођење подразумева директно издавање Извода из плана, Урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације по потреби, Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде за сложеније садржаје.

На основу Плана разраде

Планом је одређена обавеза израде детаљних планова за неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају јавни садржаји, неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају нове саобраћајнице и јавна инфраструктура (где је неопходно утврдити нову регулацију) као и за сво планирано грађевинско земљиште изван граница грађевинског реона. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације према одређеним наменама (нпр. спортско-рекреативна зона, зона за одмор и друге намене).

Напомена:

У зонама за које је обавезна израда детаљних планова до доношења Планова разраде, могућа је доградња, реконструкција и други мањи радови на објектима у циљу побољшања услова становања, односно пословања (а све до дозвољеног степена заузетости, изграђености и других правила и услова прописаних за изградњу објеката одговарајуће намене).

10. 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 МЗ Хртковци бр.031-35/2009. (од 20.02.2009.)
- ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ бр.1-229/7-09 (од дана 25.03.2009.)
- ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕод Електровојводина, ЕД "Рума" 7.304.-28-6/2009 (од 09.03.2009.)
- ГАСНА МРЕЖА ...од ЈП ГАС РУМА бр.95/1 (од 23.01.2009.)
- ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ од ТЕЛЕКОМ СРБИЈА Ср. Митровица ...бр.5035-15890/1 (од 05.02.2009.)
- ЈП ЗА ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМАбр.39-1/2009 (од 19.02.2009.)
- МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦАбр.217-77/09 (од 27.01.2009.)
- МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београдбр.221-3 (од 04.02.2009.)
- ПОКРАЈИНСКИ СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА ЗДРАВСТВО И СОЦИЈАЛНУ ПОЛИТИКУ...од Сектора за санитарни надзор, одељење у Новом Саду ... бр. 107-53-00833/2009-05 (од 19.02.2009.)
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ, Сремска Митровица ..бр.21-05/09 (од 26.02.2009.)
- ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд,бр.953-2329/09-1 (од дана 17.03.2009.)
- ИНСТИТУТ ЗА ПУТЕВЕ, Београд,бр.20-88 (од дана 24.03.2009.)
- МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ ...бр.325-05-00097/2009-07 (од 09.02.2009.)
- МЗ ХРТКОВЦИбр.031-34/2009. (од 20.02.2009.)
- ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ СРБИЈЕ, Нови Сад.....бр.03-109/2 (од 9.03.2009.)
- СЕТ д.о.о.ШАБАЦ....Извештај о стратешкој процени утицаја на животну средину (мај 2009.)

