

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОКОВЕ 3-5-8 и 3-5-9 И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-5-5,
3-5-12 и 3-5-15 У РУМИ**

Рума, март 2019.године



ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОКОВЕ 3-5-8 и 3-5-9 И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-5-5,
3-5-12 и 3-5-15 У РУМИ**

Председник СО Рума

Рума, март 2019.године



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail: jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 3-5-8 и 3-5-9 И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
ОПШТИНА РУМА, ОПШТИНСКА УПРАВА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :
ЈУП "ПЛАН" РУМА

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж. арх.

ОБРАЂИВАЧ:
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр.-мастер

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.

Рума, март 2019.године



8000039937966

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08161259

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО URBANISTIЧКО PREDUZEЋЕ PLAN RUMA

Скраћено пословно име ЈУР PLAN RUMA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Рума

Место Рума

Улица 27. Октобар

Број и слово 7а

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 28. фебруар 1997

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101913393

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

345-247-31
160-148959-78

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

30. април 2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Милка	Презиме	Павловић
	ЈМБГ	2603961885039		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име	Бранко	Презиме	Михић
ЈМБГ	2906966880046		

Чланови надзорног одбора

1.	Име	Милена	Презиме	Веселиновић
	ЈМБГ	1304961355403		
2.	Име	Слободан	Презиме	Богосављевић
	ЈМБГ	0204982710078		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име SKUPŠTINA OPŠTINA RUMA

Регистарски /
Матични број 08103780

Сувласништво удела од износ(%)
100,00000

Основни капитал друштва

Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 2.186.000,00 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 2.186.000,00 RSD	31. децембар 1998	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	20. март 2013
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката податак из прилога бр.2, решења Привредног суда у Сремској Митровици, бр. рег. ул 1-538 од 30.06.2000. године, према којем процењена вредност основног капитала друштва на дан 31.12.1998. године износи 2.186.000,00 динара.

Регистратор, Миладин Маглов





5000117948252

Регистар привредних субјеката
БД 83506/2016

Дана, 24.10.2016. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA, матични број: 08161259, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милка Павловић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA

Регистарски/матични број: 08161259

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Бранко Мухић

ЈМБГ: 2906966880046

Уписује се:

Име и презиме: Станислав Опарушић

ЈМБГ: 0109954880046

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Милена Веселиновић
ЈМБГ: 1304961355403

- Име и презиме: Бранко Мухић
ЈМБГ: 2906966880046

- Име и презиме: Слободан Богосављевић
ЈМБГ: 0204982710078

Уписује се:

- Име и презиме: Тања Ковачевић
ЈМБГ: 1604979505724
- Име и презиме: Станислав Опарушић
ЈМБГ: 0109954880046
- Име и презиме: Милутин Стојковић
ЈМБГ: 1908942880044

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2016. године регистрациону пријаву промене података број БД 83506/2016 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000133726544

Регистар привредних субјеката
БД 108348/2017

Дана, 22.12.2017. године
Београд

JUV "PLAN" RUMA

број 484
28. 12. 2017. године
P U M A

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA, матични број: 08161259, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милка Павловић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA

Регистарски/матични број: 08161259

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Бранко Мухић

ЈМБГ: 2906966880046

Уписује се:

Име и презиме: Саша Радивојевић

ЈМБГ: 3009974880073

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Бранко Мухић
ЈМБГ: 2906966880046

Уписује се:

- Име и презиме: Саша Радивојевић
ЈМБГ: 3009974880073

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 108348/2017, дана 19.12.2017. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 105570/2017 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015 и 106/2015).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Биљана П. Милутиновић

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 1808971136546

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0951 06



У Београду,
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/329215
Београд, 26.12.2018. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Биљана П. Милутиновић, дипл.инж.арх.
лиценца број

200 0951 06

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 28.12.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

САДРЖАЈ :

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:	1
УВОД	1
I ОПШТИ ДЕО	1
1. Правни и плански основ за израду Плана	1
2. Извод из Генералног плана Руме	1
3. Граница плана и обухват грађевинског подручја	3
3.1. Опис катастарских парцела у границама обухвата плана	5
4. Опис постојећег стања	5
5. Преглед прикупљених података и услова овлашћених предузећа	5
II ПЛАНСКИ ДЕО	6
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	6
1.1. Подела на карактеристичне целине и зоне	6
1.2. Намена површина и објеката и могуће компатибилне намене са билансом површина	6
1.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	7
1.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	7
1.4.1.. План регулације	7
1.4.2. План нивелације	9
1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне комуналне инфраструктуре са условима за прикључење	9
1.5.1. Саобраћајна инфраструктура	9
1.5.2. Водопривредна инфраструктура	10
1.5.3. Електроенергетска инфраструктура	12
1.5.4. Термоенергетска инфраструктура	12
1.5.5. Електронска комуникациона инфраструктура	12
1.5.6. Зелене површине	13
1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе	13
1.7. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштита природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи	14
1.7.1. Услови и мере заштите природних добара	14
1.7.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа	14
Услови и мере заштите природних добара	14
1.7.3. Заштита животне средине	14
1.7.4. Заштита живота и здравља људи	16
1.7.5. Услови и заштита од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	17
1.8. Услови којима се објекти и површине јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	18
1.9. Мере енергетске ефикасности изградње	19
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	20
2.1. Зона породичног становања	20
2.2. Зона пословања са становањем	25
2.3. Зона спорта и рекреације	30
3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	35
4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	35
5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	37

Б/ ГРАФИЧКИ ДЕО:

Постојеће стање

Лист 1.	ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ	1 : 1000
Лист 2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	1 : 1000

Планска решења

Лист 3.	НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	1 : 1000
Лист 4.	ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	1 : 1000
Лист 5.	ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ	1 : 1000
Лист 6.	КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА	1 : 250
Лист 7.	РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	1 : 1000

В/ ПРИЛОЗИ:

- Копија плана
- Катастарско-топографски план

Г/ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - испр. 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема" број 6/09, 38/12 и 28/14) Скупштина општине Рума, на седници одржаној дана 17.05.2019. године, донела је

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОКОВЕ 3-5-8 И 3-5-9 И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-5-5, 3-5-12 И 3-5-15
У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације за Блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове Блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

План детаљне регулације је саставни део ове Одлуке, а састоји се из текстуалног и графичког дела.

Члан 3.

План детаљне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом.

План детаљне регулације је израђен у шест примерка у аналогном облику и седам примерака у дигиталном облику.

Један примерак потписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном и дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине, два примерка у аналогном и дигиталном облику чувају се у Одељењу за урбанизам и грађевне Општинске управе Општине Рума, један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном урбанистичком предузећу "План" Општине Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у аналогном и дигиталном облику доставља се инвеститору ДОО „ФРЕЗАЛ” ул. Марка Орешковића бр. 42 Рума.

Један примерак у дигиталном облику доставља се Министарству надлежном за

послове урбанизма.

Члан 4.

Текстуални део Плана детаљне регулације објављује се у “Службеном листу општина Срема”.

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општина Срема”.

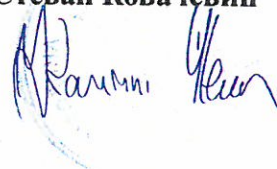
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-22-18/2019-III

Дана: 17.05.2019. године

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић

Handwritten signature of Stevan Kovacevic in blue ink.

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Локација која је предмет Плана детаљне регулације обухвата грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја Руме, и то блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15.

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистекла је из плана вишег реда - Генералног плана Руме, односно из смерница поменутог плана којима се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације за неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају нове саобраћајнице и јавна инфраструктура (где је неопходно утврдити нову регулацију), односно за делове у којима постојећи планови нису више применљиви или блокове за које није израђен план разраде.

Планом ће се утврдити правила уређења и грађења у складу са наменом простора, регулација саобраћајница и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање простора, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/15),
- Генерални план Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.35/2008, 13/2015),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15“ у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 11/2018)

2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

Јавно грађевинско земљиште

Обухвата коридоре постојећих и планираних улица, површине под планираним заштитним зеленилом као и постојећим које до сад није прглашено за јавно. Планирано јавно грађевинско земљиште ће се прецизно дефинисати израдом планова детаљне регулације (ПДР).

Становање

У насељу су заступљена два основна вида становања: породично и вишепородично, као и мешовито становање као комбинација ова два основна вида становања.

Породично становање

Под овим видом стамбене градње подразумева се изградња породичног стамбеног објекта (до четири стамбене јединице на једној парцели), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби, а према специфичним условима парцеле.

Овај вид становања заузима и заузимаће претежни део изграђеног дела грађевинског подручја, распоређено је у стамбене блокове груписане у зоне и то: у „Борковцу-5“, „Кудошу-2“, „Тиволу-југ“, на планираним односно започетим локацијама, у постојећим зонама, у виду реконструкције постојећих блокова (замена постојећих новим објектима, доградња, надградња, реконструкција и др.).

- под станом се подразумева грађевински повезана целинанаменењена за становање, које се састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама.
- породично становање у Руми, у односу на постављање основног, стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у три основна вида:
 - слободностојећи објекти - не додирују ни једну границу парцеле према суседима,
 - двојни-као горе, по правилу са средишњом подеоном границом парцела,
 - објекти у низу - додирују обе бочне границе суседних парцела.
- посебни видови су полуатријумски и атријумски објекти, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем; специфични видови су комбинација поменутих видова и организације на парцели.

Обзиром на активност становништва и све већу улогу мале привреде и пољопривреде, потребно је размотрити могућности породичног становања са могућношћу бављења малом привредом и пољопривредом.

У циљу задовољења потребе становништва за бављењем малом привредом, предвиђа се могућност да се у склопу становања остваре одређени садржаји пословања у циљу задовољавања потреба становништва, а који својом делатношћу неће имати штетан утицај на околину.

Спорт и рекреација

Спортско-рекреативне активности у Руми су релативно развијене и у том погледу у граду постоји дуга традиција. У Руми су од спортова заступљени фудбал, кошарка, рукомет, одбојка, атлетика, куглање, шах, џудо, у последње време и други борилачки спортови, тенис итд.

Школски терени нису до краја уређени, иако већина школа има довољно слободних површина, и томе треба посветити већу пажњу. Све школе имају физкултурне сале, које повремено у рекреативне сврхе користе и грађани. Сале треба реконструисати и стално одржавати.

У планском периоду за масовно учешће и задовољење потреба за спортско-рекреативним активностима свих популација у граду, потребно је постојеће капацитете активирати бољом организацијом, адекватним опремањем и одржавањем, како затворених простора тако и отворених терена. Спортске активности и капацитете везати за постојеће школске комплексе, спортска друштва и организације, али и слободне просторе било да су јавног или приватног карактера.

Улична саобраћајна мрежа

Интразонске саобраћајнице - представљају систем осталих, стамбених и сервисних улица у граду, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје. И овај систем је потребно даље допуњавати, унапређивати односно усклађивати према потребама, стандардима и нормативима.

Блоковске и саобраћајнице комплекса - су интерне саобраћајнице које непосредно опслужују садржаје блокова и комплекса, планирају се, изводе и реконструишу према плановима разраде и условима за те просторне целине.

Саобраћајнице у новопланираним зонама и блоковима у највећој мери морају да наставе континуитет румске ортогоналне уличне мреже.

Пешачка инфраструктура

Градску мрежу пешачких комуникација и површина чиниће јавне и интерне пешачке и колско-пешачке стазе, тротоари, шеталишта, одморишта, тргови и пјачете. Треба их развијати и уређивати према условима из планова разраде и другим условима.

Пешачке стазе односно тротоари могу бити уз коловоз улице, одмакнуте и паралелне с коловозом или потпуно независних траса. У зонама породичног становања заступљене су пешачке стазе односно тротоари уз УРЛ односно ограде индивидуалних парцела и биће и даље најзаступљенији вид пешачких саобраћајница у граду. Тротоари и пешачке стазе у центру града, зависно од просторних услова, треба да су што шире јер имају и улогу шеталишта. У остале пешачке саобраћајнице спадају колско-пешачке улице и интерне, приступне стазе појединим објектима.

При реконструкцији постојећих и пројектовању и изградњи нових пешачких саобраћајница и површина, обавезно примењивати правила и услове за несметано кретање лица са посебним захтевима.

Паркирање и гаражирање возила

Капацитет паркирања условљавају: степен моторизације, густина становања и пословања, ефикасност градског превоза, степен атрактивности градских садржаја, расположиви простор и др.

У оквиру ове проблематике присутан је сукоб различитих интереса на простору који је по правилу ограничен: појединца да паркира возило по потреби, инвеститора да на што мањој парцели изгради што већи објект, града да обезбеди што више стамбеног и пословног простора с једне стране, а с друге да обезбеди уравнотежену изградњу објеката, саобраћајних и зелених површина, обезбеди ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја.

У зонама породичног и мешовитог становања смештај сопствених возила ће се решавати искључиво у оквиру парцеле, на којој се морају обезбедити паркинзи и гараже за путничка и друга возила и машине. Минималан стандард је 1 паркинг-гаражно место/1 стан, најмање једно возило у гаражи. У јавном простору, у ширини фронта парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање само возила посетилаца односно странака, ако услови улице то омогућавају.

Заштитно зеленило

Планирано је по правилу линијског карактера, дуж саобраћајница, канала и друге инфраструктуре, или у виду зелених масива, повезано са мрежом зеленила у насељу али и ван њега. Користеће се и у спортско-рекреативне сврхе. До привођења планираног простора намени, те површине ће се користити као пољопривредно земљиште.

Мере за спровођење и реализацију генералног плана

Планом је одређена обавеза израде детаљних планова за неузграђене 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.

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 7ha 67a 84m².

Границом плана обухваћени су цели и делови блокова породичног становања између Улица Железничке и Марка Орешковића са истока, Улице Партизанске и школског комплекса Гимназија "Стеван Пузић" са запада, блока становања уз улицу ДР Предрага Вулете са севера и блоком централних садржаја са југа.

Граница почиње у тачки Т-1 која се налази у југозападном темену к.п. бр. 6414, одакле води ка западу продужетком правца јужне границе парцеле 6414 и пресеца к.п. бр. 7331 (Улица Партизанска) до њене западне границе где се формира тачка Т-2.

У тачки Т-2 граница се ломи ка северу и води западном границом к.п. 7331 до североисточног темена к.п. бр. 7333 где се формира тачка Т-3, и даље истом границом ка северу у дужини од 5,0м до тачке Т-4.

Од тачке Т-4, граница се ломи ка истоку пресецајући к.п. бр. 7331 под правим углом до пресека са њеном источном границом где се формира тачка Т-5.

У тачки Т-5 граница се ломи ка југу и води западном ивицом к.п. бр. 4289 до краја те границе у тачки Т-6.

Од тачке Т-6 граница ломи ка истоку и води јужном границом к.п. бр. 4289, 4294/3 и 4294/4 до краја те границе где се формира тачка Т-7.

У тачки Т-7 граница ломи ка северу и води западном границом к.п. бр. 4297/1 и 4296 до краја границе у тачки Т-8 и даље западном границом канала (к.п. бр. 7383) до краја те границе у тачки Т-9, затим ка истоку северном границом исте парцеле до тачке Т-10, па даље ка југу источном границом исте парцеле до тачке Т-11 формиране у југозападном темену к.п. бр. 4314.

Од тачке Т-11 граница ломи ка истоку и води јужном границом парцела 4314, 4316, 4318 и 4320 до краја те границе у тачки Т-12, па даље пресеца парцелу 4323 до тачке Т-13 у северозападном темену к.п. бр. 4334.

У тачки Т-13 граница ломи ка југу и води источном ивицом парцеле 4323 до краја те границе у тачки Т-14, па даље источном ивицом к.п. бр. 4324 до краја те границе у тачки Т-15.

Од тачке Т-15 граница ломи ка истоку и води северном границом к.п. бр. 4337 преко тачке Т-16 до краја те границе у тачки Т-17, па наставља у истом правцу, пресецајући к.п. бр. 7329 (Улица Марка Орешковића), до пресека са њеном источном ивицом у тачки Т-18,

У тачки Т-18 граница се ломи ка југу и води источном ивицом к.п. бр. 7329 до тачке Т-19. па даље ка истоку северном границом исте парцеле до краја те границе у тачки Т-20 и даље у истом правцу до пресека са регулацијом Улице Железничке (источна ивица к.п. бр. 7326/1) у тачки Т-21.

Од тачке Т-21 граница води источном регулацијом Улице Железничке (источна ивица к.п. бр. 7326/1) ка југоистоку до краја те границе тачки Т-21а, затим пресеца пут (к.п. бр. 7326/1) до северозападног темена к.п. бр. 7326/2 у тачки Т-21б.

Од тачке Т-21б граница наставља источном регулацијом Улице Железничке у дужини од 9,0м ка југу до тачке Т-22.

Од тачке Т-22 граница се ломи под правим углом ка западу, до пресека са источном границом к.п. бр. 4377 у тачки Т-23, па даље ка северу источном ивицом исте парцеле до тачке Т-24 у североисточном темену исте парцеле.

У тачки Т-24 граница се ломи ка западу и води северном границом к.п. бр. 4377 и 4353/2 до тачке Т-25 у северозападном темену парцеле 4353/2.

Од тачке Т-25 граница ломи ка југу западном границом парцеле 4353/2 до тачке Т-26 на крају те границе.

У тачки Т-26 граница се ломи ка западу и води северном ивицом к.п. бр. 4373 до краја те границе у тачки Т-27.

Од тачке Т-27 граница се ломи ка југу и води источном ивицом к.п. бр. 4353/1 до краја те границе у тачки Т-28.

Од тачке Т-28 граница се ломи ка западу и води јужном границом парцела 4353/1, 7383, 4308/2, 4308/1, 6408, 6407 и 6406 до краја те границе у тачки Т-29.

У тачки Т-29 граница ломи ка северу и води западном границом парцеле 6406 до краја у тачки Т-30, па даље западном границом парцеле 6408 до тачке Т-31 и даље истом границом до тачке Т-32 у југоисточном темену к.п. бр. 6414, па даље јужном границом парцеле 6414 до краја те границе, односно до почетне тачке Т-1.

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

У обухват плана улазе следеће парцеле:

Целе катастарске парцеле: 4295, 4296, 4297/1, 4297/2, 4298/1, 4298/2, 4299/1, 4299/2, 4300/1, 4300/2, 4301/1, 4301/2, 4301/3, 4301/4, 4302/1, 4302/2, 4303/1, 4303/2, 4304/1, 4304/2, 4305/1, 4305/2, 4306/1, 4306/2, 4307/1, 4307/2, 4308/1, 4308/2, 4321, 4324, 4337, 4338, 4339, 4340, 4341, 4342, 4343, 4344, 4345, 4346, 4347, 4348, 4349, 4350, 4351, 4352, 4353/1, 4378, 4379, 4380, 4381, 4383, 4384, 4385, 4386, 4387, 4388/1, 4388/2, 4388/3, 6406, 6407, 6408, 6414 и 7383 К.О. Рума и делови катастарских парцела 4323, 7326/1, 7329, 7331 К.О. Рума.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у јужном делу Руме, у непосредној близини школског комплекса Гимназија "Стеван Пузић" Рума, односно блокови са севера и истока у односу на школу.

Терен је релативно раван са благим падом од севера на 105,85мнв ка југу 104,39мнв.

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине Рума која се налази у зони максимално турског подручја од 8°МЦС што у погледу изградње не захтева нека додатна инвестициона улагања у погледу заштитно-сигурносних мера.

Земљиште у оквиру планског подручја је грађевинско, делом изграђено објектима породичног становања, као и бесправно изграђеним помоћним објектима уз становање као и неколицином објеката пословања. Преостали простор представља неизграђено грађевинско земљиште.

Цео простор, правцем север-југ, пресеца отворени канал Јеленци крак, који је зацефљен на крајњем северу код Улице Др Предрага Вулете, као и на јужном делу где улази у комплекс "Касарна".

Планско подручје је саобраћајно и комунално неопремљено. Постоји један пешачки пролаз који повезује Улицу Марка Орешковића са комплексом Гимназије.

5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела 1. Сагласности надлежних предузећа и устнова

1.	<i>ЕПС Дистрибуција Београд Огранак Електродистрибуција Рума</i>	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-173865-18 од 07.08.2018.
2.	<i>ЈП "Гас-Рума" Рума</i>	бр.16.33.1 од 20.06.2018.
3.	<i>ЈП "Водовод" Рума</i>	бр.1099 од 01.07.2018.
4.	<i>"Телеком Србија", а.д. Сремска Митровица</i>	бр.А335-247596/1-2018 од 18.06.2018.
5.	<i>ЈКП Паркинг и инфраструктура Рума, Рума</i>	бр.437-1/2018 од 09.07.2018.
6.	<i>ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад</i>	бр. I-831/6-18 од 18.09.2018. и бр. I-831/11-18 од 28.01.2019.
7.	<i>Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица</i>	бр. 313-03/18-3 од 20.06.2018.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор обухвата плана је подељен на просторне целине/блокове (блокови 1-5) који су раздвојени коридорима саобраћајница или пешачким пролазима.

- Блок 1 - формиран је између Партизанске улице са западне стране, границе обухвата плана и пешачке стазе са јужне стране, и коридора саобраћајнице С-1 са северне и источне стране.
- Блок 2 - формиран је између коридора саобраћајнице С-1 са западне, пешачки пролаз са јужне и западне стране, улице Марка Орашковића са источне стране и границе обухвата плана са северне стране.
- Блок 2а - формиран је између коридора саобраћајнице С-1 са јужне, пешачког пролаза са североисточне стране и границе обухвата плана запада.
- Блок 3 - формиран је између коридора саобраћајнице С-1, С-2, улице Железничке, улице Марка Орешковића и пешачке стазе.
- Блок 4 - формиран је између саобраћајница С-1 и С-2 са западне и северне стране и границе обухвата плана са источне и јужне стране.
- Блок 5 - формиран је између саобраћајнице С-1 и пешачке стазе са северне и источне стране границе обухвата плана.

У оквиру просторних целина/блокова, формирају се следеће зоне:

- зона породичног становања,
- зона пословања са становањем,
- зона спорта и рекреације,
- зелене површине (зелене површине и заштитно зеленило у оквиру других намена)
- саобраћајне површине (улице и пешачки пролази).

1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Земљиште у планском подручју подељено је на

а/ површине јавне намене које чине: улични коридори, пешачки пролази и парковске површине

Од **саобраћајних површина** у обухвату Плана су делови улице Железничка, Марка Орешковића и Партизанска, пешачка стаза која повезује улицу Марка Орешковића са комплексом „Гимназија“, као и новоформиране саобраћајнице С-1 и С-2 и новоформирана пешачка стаза, која представља одвојак пешачке стазе саобраћајнице С-1.

Део **парка** уз школски комплекс „Гимназија“ улази у обухват плана.

б/ површине осталих намена обухватају:

- породично становање,
- пословање са становањем,
- површине спорта и рекреације

Породично становање

Ова зона обухвата парцеле постојећег породичног становања, као и парцеле неизграђеног грађевинског земљишта у северном и источном делу планског подручја где је планирана породична стамбена изградња.

Пословање са становањем

Парцеле породичног становања у оквиру којих се развило пословање обухватају ову зону. То су парцеле у северном делу планског подручја уз улицу Марка Орешковића (к.п. бр. 4339, 4340, 4341

ДОО „Фрезал“) и парцеле уз саобраћајницу С-2 (к.п. бр. 4352 у оквиру које је угоститељски објект, к.п. бр. 4342, 4343, 4344 и део к.п. бр.4353/1).

Спорт и рекреација

У оквиру ове зоне налазе се парцеле у југозападном делу планског подручја, уз источну ивицу постојећих спортских терена школског комплекса Гимназије.

Табела 3. Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина	%
Површине јавне намене	1 ha 84a 95m ²	24,08
улични коридори	1ha 59a 59m ²	20,78
зелене површине	25a 36m ²	3,30
Остале површине	5 ha 82a 89m ²	75,91
породично становање	2ha 25a 69m ²	29,39
пословање са становањем	1ha 93a 79m ²	25,24
спорт и рекреација	1ha 44a 88m ²	18,87
заштитно зеленило у оквиру других намена	18a 53m ²	2,41
Укупно	7ha 67a 84m ²	100,00

1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине их:

- *коридори улица* у оквиру којих су делови улице Железничка, Марка Орешковића и Партизанска, нови коридори С-1 и С-2, постојећа и планирана пешачка стаза.
- *зелене површине* чини постојећи парк (део парка улази у обухват) уз комплекс „Гимназија“

Списак парцела површина јавне намене:

Целе парцеле: 4295, 4296, 4299/2, 4300/2, 4301/4, 4301/2, 4302/1, 4302/2, 4303/2, 4304/2, 4305/2, 4306/2, 4307/2, 4308/2, 4378, 6414, 7383 К.О. Рума.

Делови парцела: 4297/1, 4298/1, 4298/2, 4299/1, 4300/1, 4301/1, 4301/3, 4303/1, 4304/1, 4305/1, 4306/1, 4307/1, 4308/1, 4342, 4344, 4345, 4352, 4353/1, 4379, 4380, 6408, 7326/1 (Железничка улица), 7329 (улица М. Орешковића), 7331 (Партизанска улица), К. О. Рума.

У односу на укупну површину планског подручја (7ha 67a 84m²) земљиште за јавне намене заузима 24,08% укупне површине.

1.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

1.4.1. План регулације

У планском подручју дефинишу се површине јавне намене које су регулационим линијама разграничене од површина осталих намена. Ове површине чине улични коридори и зелене површине.

Планом се задржавају регулације насељских улица Железничке, Партизанске и Марка Орешковића, док се за планиране саобраћајнице С-1 и С-2 као и за пешачки пролаз, дефинишу нове тачке регулације.

Грађевинске линије су дефинисане на графичком приказу бр. 4. План саобраћаја, регулације и нивелације, као и у текстуалном делу у правилима грађења за сваку зону појединачно.

Табела 4. Тачке регулације саобраћајнице С-1

Број тачке	Y	X
1	7407239.72	4984869.58
2	7407264.53	4984868.28
3	7407278.95	4984867.43
4	7407292.39	4984866.57
5	7407353.64	4984864.20
6	7407365.53	4984859.10
7	7407377.67	4984846.17
8	7407385.86	4984836.71
9	7407406.33	4984803.34
10	7407410.42	4984797.68
10a	7407460.33	4984823.99
11	7407431.76	4984756.13
12	7407458.70	4984703.43
13	7407466.76	4984685.15
14	7407484.85	4984631.68
15	7407498.42	4984576.40
16	7407478.48	4984573.75
17	7407479.63	4984581.43
18	7407479.45	4984590.69
19	7407470.44	4984627.30
20	7407450.40	4984686.74
21	7407418.41	4984749.29
22	7407396.30	4984792.46
23	7407393.19	4984796.08
24	7407373.62	4984827.98
25	7407362.51	4984840.38
26	7407353.36	4984847.17
27	7407342.13	4984849.64
28	7407291.63	4984851.59
29	7407244.24	4984854.33

Табела 5. Тачке регулације саобраћајнице С-2

Број тачке	Y	X
30	7407615,16	4984754,47
31	7407575,03	4984745,16
32	7407534,09	4984730,87
33	7407525,91	4984728,22
34	7407465,53	4984701,04
35	7407469,73	4984691,26
36	7407513,41	4984711,29
37	7407526,72	4984717,61
38	7407529,56	4984718,90
39	7407539,53	4984722,18

Табела 6. Тачке регулације дела пешачке стазе

Број тачке	Y	X
40	7407359,19	4984779,04
41	7407355,03	4984778,25
42	7407346,62	4984777,63
43	7407348,43	4984773,08
44	7407348,52	4984768,59

Преглед површине јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 4. План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима за формирање грађевинских парцела, приказан у размери Р 1:1000.

1.4.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 99.2мнв на северу до 98.25мнв на крајњем југу планског подручја.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих и планираних нивелета, јер у оквиру планског подручја се налазе делови улица Партизанска, Железничка и Марка Орешковића којима је неопходно прилагодити планирано саобраћајно решење, односно места прикључења планираних саобраћајница на постојећу уличну мрежу.

На графичком листу бр.4. План саобраћаја, регулације и нивелације, дате су нивелационе коте саобраћајница и прикључка, као и подужни нагиби саобраћајница.

1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Планско подручје, са деловима насељских саобраћајница у обухвату, као и планираним саобраћајницама које га секу, гарантује добру саобраћајну приступачност и атрактивност саме локације.

Према хијерархији саобраћајнице у обухвату плана су:

- насељске саобраћајнице
 - Железничка улица - сабирна насељска саобраћајница,
 - Партизанска и улица Марка Орешковића - приступне насељске саобраћајнице,
- планиране саобраћајнице С-1 и С-2 - приступне саобраћајнице,
- пешачке стазе.

Трасе насељских саобраћајница дефинисане су Генералним планом Руме (Сл. лист општина Срема бр. 35/2008 и 13/2015), док се трасе планираних саобраћајница дефинишу овим планским документом.

Насељске саобраћајнице се налазе са источне и западне стране планског подручја којима се саобраћајни токови доводе из различитих делова насеља.

Саобраћајница С-1 се пружа правцем север-југ, односно у северозападном делу планског подручја прикључује се на Партизанску улицу, док у јужном делу залази у комплекс „Касарна“ и надовезује се на будућу саобраћајну мрежу.

Саобраћајница С-2 се пружа правцем исток-запад. Са источне стране се прикључује на Железничку улицу, а са западне стране на С-1.

Постојећа пешачка стаза представља продужетак стазе у улици М. Орешковића, пружа се у правцу запада пресецајући С-1 и даље до комплекса „Гимназија“. Део ове стазе, од улице С-1 до приближно краја парцеле 4345 представља колско пешачку стазу и то искључиво као нужни колски прилаз поменутој парцели (к.п. бр. 4345).

Као одвојак тротоара у коридору саобраћајнице С-1 у правцу севера, планира се пешачка стаза која ће се надовезати на пешачке комуникације (тротоар) у улици Др Предрага Вулете.

Услови за изградњу саобраћајница са правилима за прикључење

Насељске саобраћајнице које улазе у обухват плана задржавају ширину кридора и садржај попречног профила.

Саобраћајница С-1, која се пружа правцем север-југ, има ширину коридора од 15,0м у који се смештају:

- коловоз ширине 6,00м (две возне траке 2х3,00м),

- тротоар ширине 1,5м (двострано),
- обострано зелени појас.

Коловозна конструкција се димензионише за осовинско оптерећење од 6т по осовини, од савремених конструкција (асфалт).

Полупречници лепеза у зони прикључења на уличну путну мрежу утврђују се на основу криве трагова меродавног возила (комунално возило) које ће користити предметни саобраћајни прикључак.

Нагиб коловоза је једностран.

Паркирање није предвиђено у оквиру уличног коридора већ у оквиру сопствених парцела, где се обезбеђује и одговарајући саобраћајно-манипулативни простор.

Колске прилазе, који имају основну функцију обезбеђења приступа парцелама, планирати минималне ширине 3,50м.

Пешачки токови се воде по тротоарима који се смештају обострано уз регулациону линију.

Саобраћајница С-2 се пружа правцем исток-запад и има ширину коридора од 10,00 м (односно око 8,50м у делу према Железничкој улици). У коридор се смештају:

- коловоз ширине 5,00м (две возне траке 2х2,50м),
- тротоар ширине 2,0м (једнострано уз северну регулацију),
- зелени појас.

Коловозна конструкција се димензионише за осовинско оптерећење од 6т по осовини.

Због ширине коридора пешачке стазе се планирају једнострано. Колски прилази парцелама ширине минимално 3,50м.

Пешачки саобраћај

Тротоарима смештеним у коридорима постојећих и планираних саобраћајница, као и у виду самосталних површина - пешачких стаза - пролаза, размењиваће се пешачки токови у оквиру планског подручја као и са подручјем ван обухват.

Постојећа пешачка стаза представља продужетак стазе у улици Марка Орешковића. Пружа се правцем исток-запад пресецајући планско подручје, саобраћајницу С-1 и наставља између комплекса „Гимназија“ и парка до Партизанске улице. Ширина стазе је 2м. Део те стазе, од улице С-1 па све до краја к.п. бр. 4345 представља колско пешачку стазу, као нужни колски приступ предметној к.п. бр. 4345.

Планирана је и нова пешачка стаза у оквиру парцеле водопривредног канала који је потребно зацевити. Стаза би представљала одвојак тротоара у оквиру коридора саобраћајнице С-1, у правцу севера, до улице Др Предрага Вулете. Стазу планирати ширине минимално 2,0м од асфалта, бетона или префабрикованих елмената.

1.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

Водоводну мрежу треба извести једнострано, због мале ширине уличног коридора. Цеви водовода уклапају се поред тротоара, на дубини, минимално 1м. Спој на постојећи водовод се изводи у улици С1 и то на месту њеног укрштања са пешачком стазом из Марка Орешковић улице (постојећи цевод НД 220). Други спој, преко улице С2 на водовну мрежу у улици Жељезничка. По потреби могуће је и повезивање са водоводном мрежом у улици Предрага Вулете, преко пешачке стазе.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката ће се вршити на постојећу изведену мрежу у постојећим улицама и планирану водоводну мрежу из ул. С-1 и С-2.

Димензија прикључка се дефинише кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити.

Прикључење будућих корисника на водоводну мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП ВОдовод Рума, а сходно условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Канализација отпадних вода

Нова канализациона мрежа се изводи средином уличног коридора, или средином планиране цесте и повезује се на постојећу канализациону мрежу у улицама Партизанска и Жељезничка. Могућа је и веза на канализациону мрежу у улици Предрага Вулета, испод пешачке стазе.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

У канализациону мрежу могу се испуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.

За евентуалне технолошке отпадне воде предвидети сепаратни систем пречишћавања на сопственим локацијама, до прописаног квалитета за упуштање у градску канализацију у складу са важећим одлукама и правилницима из ове области.

Прикључење будућих корисника на канализациону мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП Водовод Рума.

Атмосферска канализација

Постојећи канал - Јеленци крак, који пролази кроз планско подручје, зацелиће се са цеви профила Ø800 и то од стационаже у 1+124 на граници планског подручја (1) до краја отвореног канала на стационажи 1+530 где почиње постојеће зацељвање (5). Зацељвање унутар границе плана од 1+346 до 1+351 као и плочасти пропуст на стационажи 1+364 задржавају се као у постојећем стању.

Одвођење атмосферских вода са јавних површина врши се у зацељвени канал као и у планирану зацељвену атмосферску канализацију у коридору планиране улице С-2 и даље до најближих рецепијената.

Зацељвени канал у коридору саобраћајнице С-1, прима атмосферску воду из улице Жељезничке преко отвореног путног канала у делу Улице Марка Орешковића и постојећег пешачког пролаза

Систем одвођења атмосферских вода саобраћајница С-1 и С-2 ускладити са системом одвођења атмосферских вода у улицама на које се прикључују (Улица Жељезничка, Улица Марка Орешковића и Улица Партизанска)

Потребно је предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских, зауљених атмосферских, технолошких и санитарно-фекалних отпадних вода.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и слично, могу се, без пречишћавања, испуштати у путни јарак или на околни терен путем уређених испуста осигураних од ерозије, уколико задовољавају квалитет II класе вода.

Уколико се на парцелама пословања одвијају делатности и саобраћај таквог карактера и интезитета да су присутне чврсте честице, уља, масти, обавезан је примарни предтретман (сепаратор уља, таложник), односно обавеза пречишћавања до потребног квалитета упуштених вода у каналске реципијенте.

Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке воде испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељски или централни УПОВ, а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Општине. Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем.

Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања у УПОВ-у, тако да се не ремети рад уређаја, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11 и 01/16). Условне и сагласности за прикључење потребно је прибавити од надлежног Јавно комуналног предузећа.

Атмосферске воде са замашћених и зауљених површина (паркинг, манипулативне површине) одводити преко сепаратних система за пречишћавање, у градску канализацију. Инвеститор је дужан да сам обезбеди одговарајући степен пречишћености отпадних вода.

У отворене канале и друге водотоке забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о граничним вредностима

загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 50/12) омогућују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класе вода) и које по Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11 и 01/16) задовољавају прописане вредности.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

За полагање каблова средњенапонске мреже 20KV, односно нисконапонске мреже 1 KV, остављен је коридор ширине 1,5 м, западном страном улице С-1 и северном страном улице С-2.

Постојећи средњенапонски кабл 20KV који прелази преко парцела 4307/1, 4306/1 и 6408 (пресецајући блок 5) треба изместити у јавни простор (планирана улица С-1), па даље преко Улице Партизанске уз источну границу коловоза у свему према графичком приказу - Лист бр. 5.

Правила за прикључење и изградњу електроенергетских објеката

Средњенапонска мрежа се изводи подземно, по резервисаном коридору, док се нисконапонска мрежа може извести и подземно и надземно.

Каблови електроенергетске мреже уклапају се на дубини 0,8м, а на преласку испод пута, кроз заштитну цев, на дубини 1,2м.

Објекти се прикључују на електроенергетску мрежу увек подземно, ако је мрежа надземна директно са стуба, а ако је подземна преко прикључних ормарића, смештених уз тротопар. Већи објекти се могу прикључивати посебним кабловским водом, директно из трафостанице.

За веће потрошаче, пословања могућа је изградња сопствене трафостанице, на парцели, при чему је неопходно обезбедити приступ на јавни пут. Оваква трафостаница може бити монтажном бетонском, компактном, или ређе узидном. Ако је слободностојећа мора бити удаљена 3м од суседних објеката на самој парцели и суседним парцелама.

Јавна расвета се поставља на стубове нисконапонске мреже, а ако се комплетна електроенергетска мрежа изведе подземно, потребно је извести посебну мрежу јавне расвете, са сопственим стубовима.

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

Предвиђено је прикључење нове гасоводне мреже на постојећи гасовод у улицама Партизанска и Жељезничка. Траса гасовода у улици С1 би требала да буде са западне стране улице, на растојању, око 0,5м од тротоара, а у улици С2, са северне стране, на истом растојању од тротоара.

Услови за прикључење

Прикључак на гасоводну мрежу изводи директно са уличне мреже, према условима надлежног дистрибутера.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

У коридору улица предвиђен је простор за полагање каблова телекомуникационе мреже, са западне стране улице С1 и северне стране улице С2, на растојању од 1,5 м од тротоара. Прикључни ормарићи се постављају уз тротоар, на растојању од око 2 м од тротоара.

Правила за изградњу телекомуникационе мреже , кдс објеката и објеката мобилне телефоније и правила прикључења

Телекомуникациона мрежа се изводи подземно, као и прикључак до објеката. Развод се остварује преко прикључних ормарића, смештених на зеленој површини, уз тротоар. У срову за смештај каблова обавезно је оставити и резервну цеза за накнадно провлачење каблова, према потреби.

Ако се изде надземна нисконапонска мрежа каблови КДС-а се полажу по стубовима те мреже, ако целокупна нисконапонска мрежа буде подземна за КДС се користе каблови телекомуникационе мреже.

Објекти мобилне телефоније могуће је извести на већим парцелама, где постоје и производни објекти, док се на објектима породичног становања могу поставити антене мобилне телефоније, ограничене снаге, а према тренутно важећим прописима.

1.5.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Услови за зеленило и слободне површине

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

У оквиру **уличних коридора** планира се формирање линијског зеленила (с обзиром на решење попречних профила најадекватнија је примена партерног зеленила) у зависности од ширине уличног профила, односно код озелењавања саобраћајница при формирању зелених површина, неопходно је водити рачуна о просторним могућностима – ширина зеленог појаса, удаљеност од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови...). Основни задатак зеленила унутар путних коридора је да створи повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа.

Уређење појединачних **парцела породичног становања** вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Партерне површине **парцела у оквиру којих се обављају и пословне делатности** представљају дворишта која, поред површина под тврдим застором, подразумевају и зелене површине, као и уређене травњаке и цветњаке. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Јавне зелене површине редовно одржавати заменом старих и болесних стабала, уређењем цветњака и одржавањем травнатих површина.

Заштитно зеленило уз школски комплекс подразумева високо растиње, жбунасте врсте које би одвојиле простор школског комплекса од парцела становања и планираних спортско-рекреативних површина.

1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева обавезно снабдевање водом, одвођење отпадних вода и снабдевање електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

1.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У планском подручју нема природних добара који су под посебним режимом заштите.

1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У планском подручју нису евидентирани објекти који уживају претходну заштиту нити археолошки локалитети проглашени и категорисани као непокретна културна добра нити евидентирани археолошки локалитети.

Уколико се, приликом извођења земљаних радова, наиђе на предмете археолошке природе, радови се обустављају и о нађеном извештава орган надлежан за споменике културе, односно Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, који ће прописати мере и начин даљег поступања на локацији.

1.7.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине, те је за све радне, односно планиране садржаје (комплексе) обавезна примена мера заштите животне средине (општих и посебних санитарних мера и услова) предвиђених законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора као и прибављане услове надлежних органа и организација.

За смањење буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је формирање нових зелених површина као и одржавање и замена постојећег зеленог фонда.

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру, односно одвођење отпадних вода (санитарних, технолошких и атмосферских) унутар планираних садржаја мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом (код индустријских објеката, на линији технолошких отпадних вода предвидети изградњу уређаја за примарно пречишћавање, тако да квалитет ефлуента задовољава санитарно техничке услове за испуштање у јавну канализацију).

Привремено депоновање комуналног отпада (који потом одвози надлежно комунално предузеће) је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

Инфраструктурна решења у планском подручју морају бити усаглашена са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и 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 и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових

негативних дејстава или свођење на мин. утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

За све појединачне објекте који могу имати утицаја на животну средину надлежни орган може, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 69/05), Уредбом о утврђивању листе пројеката за коју је обавезна процена утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр. 114/08) и Уредбом о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину, прописати обавезну израду Студија о процени утицаја на животну средину и прописати одговарајуће мере заштите.

Мере заштите ваздуха

Заштиту ваздуха од евентуалног загађења обезбедити поштовањем одредаба Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13), којим су уређене обавезе субјеката чије делатности утичу или могу утицати на квалитет ваздуха, а односе се на обезбеђење техничких мера за спречавање или смањење емисија у ваздух, праћење утицаја сопствених делатности на квалитет ваздуха и обезбеђење других мера заштите у складу са овим законом и осталим законским актима којима се уређује заштита животне средине.

Услови и мере заштите ваздуха су:

- изградњу објеката и инфраструктуре усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха;

- успоставити систем мониторинга квалитета ваздуха и примењивати обавезе прописане Законом о заштити ваздуха и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух;

- применити одговарајућа техничко-технолошка решења и мере, приликом пројектовања, градње и експлоатације објеката тј. радних комплекса, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздуху не прелази прописане граничне вредности;

- у случају прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, обавезно је предузимање техничко-технолошких мера или обустављање технолошког процеса, како би се концентрације загађујућих материја свеле на ниво прописаних вредности;

- уколико дође до квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите, или до поремећаја технолошког процеса, услед чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или да прилагоди рад новонасталој ситуацији, односно обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;

- код стационарног извора загађивања, у току чијег обављања делатности се могу емитовати непријатни мириси, обавезна је примена мера које ће довести до редукције мириса, иако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије;

- правна лица и предузетници дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисије испарљивих једињења из складишних и других објеката, а у складу са Законом о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36*09 и 10/13);

- формирати заштитно зеленило око радних садржаја, као баријере у промету загађивача у односу на околне садржаје.

Мере заштите од буке

Обавезна је примена техничко-технолошких мера звучне заштите у циљу евентуалног спречавања негативног утицаја буке, нивоа изнад дозвољених граничних вредности, као и при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме.

Мере заштите вода

У циљу заштите вода од загађења, у складу са Законом о водама и Законом о заштити животне средине, мере заштите вода су:

- забрањено је упуштање непречишћених, односно недовољно пречишћених отпадних вода у водопријемник;
- обавезан је предtretман процесних отпадних вода до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у канализациони систем насеља или обезбедити индивидуално пречишћавање ефлуента за упуштање у крајњи реципијент ;
- Отпадне воде морају бити третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- обезбедити пречишћавање продуката емисије на свим местима потенцијалног ризика од емисије загађујућих материја у спољашњу средину, сагласно Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух („Сл. гласник РС“, бр. 71/10 и 6/11);
- вршити прихват зауљених отпадних вода преко сепаратора уља и масти;
- вршити биохемијско и механичко испитивање параметара квалитета отпадних вода.

Мере заштите земљишта

Посебни услови и мере заштите земљишта које су у функцији заштите земљишта су:

- примена биоразградивих материјала у зимском периоду за одржавање паркинга, улица и манипулативних платоа за теретна, путничка, доставна и остала возила;
- адекватно управљање комуналним и осталим врстама неопасног отпада који настаје на простору у обухвату Плана;
- све неразградиве материје у чврстом стању, које су настале као отпад у процесу производње, потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, а потом их транспортовати од стране надлежног предузећа;
- редовно одржавање простора за држање посуда за привремено сакупљање отпада (контејнера и канти), њиховим пражњењем од стране надлежног комуналног предузећа и применом мера којима се спречава расипање отпада по околини из посуда за сакупљање.

Мере заштите при управљању отпадом

Управљање неопасним отпадом (комуналним, комерцијалним отпадом и отпадом насталим у току процеса производње тј. индустријским отпадом) потребно је вршити на начин и према обавезама прописаним Законом о управљању отпадом (и осталим законским и подзаконским актима), којим је дефинисана одговорност произвођача отпада, обавеза и начин третмана и складиштења отпада.

У планском подручју није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.

1.7.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине представља приоритетну меру заштите живота и здравља људи на простору у обухвату Плана.

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на здравље и животе људи дате су у посебним законским и подзаконским актима, које се односе на здравље и безбедност и заштиту на раду. Такође, мере заштите живота и здравља сваког појединца односе се на примену Закона о здравственој заштити.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине, да приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи представља одрживо управљање природним вредностима и спровођења мера заштите животне средине на следећи начин:

1. применом мера заштите и превентиве од штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту;
2. применом мера заштите и превентиве при манипулисању и одлагању отпадних материја;
3. применом мера заштите и превентиве при манипулисању опасним хемикалијама;
4. применом мера заштите и превентиве од штетних утицаја проузрокованих јонизујућим и нејонизујућим зрачењем
5. применом мера заштите и превентиве од штетног дејства буке и вибрација у радном окружењу.

При изградњи инфраструктурних објеката обавезно је стриктно примењивати прописе о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним удаљеностима инфраструктурних објеката односно њиховим међусобним укрштањем.

1.7.5. УСЛОВИ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања и утврђивању врсте материјала за изградњу нових објеката и реконструкције постојећих обавезно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8°МЦС како би се максимално предупредиле могуће деформације објеката под сеизмичким дејством.

Ради заштите од земљотреса, објекте у предметном подручју је потребно пројектовати и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 39/64).

Услови заштите од пожара и заштите од удара грома

Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објеката који су планирани на овом простору. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописао изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења).

Сходно горе наведеном, заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који

уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења.

Диспозиција и ширина приступних саобраћајница морају задовољити захтеве дефинисане Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95). На путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објектима којису предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром није дозвољено градити или постављати објекте и друге препеке.

Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр.31/2005).

Објекте градити од ватроотпорних материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240).

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Услови заштите од вода

Превелике и прејаке кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај и поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама.

Како подручје Руме, а самим тим и планско подручје које је предмет овог Плана, може бити угрожено поплавама неопходне су одговарајуће мере заштите од поплава али и постојећих надземних и подземних вода.

Уређење парцела односно њихово функционисање ни на који начин не сме да ремети могућности и услове одржавања и функцију водних објеката (канала). Треба да је обезбеђен слободан протицајни профил канала, стабилност дна и косина канала, несметан пролаз службеним возилима и механизацији у зони водног објекта.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа и одбрана од ратних дејстава

Мере заштите од интереса за народну одбрану уграђене су у Генерални план Руме. Сва планирана просторна и техничка решења обезбеђују умањење негативних последица могућих у изузетним ситуацијама услед ратних разарања, елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа које могу угрозити подручје насеља.

У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о ванредним ситуацијама и прописима који регулишу ову област.

1.8. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности („Сл. гласник РС“, бр. 46/2013), као и другим прописима и стандардима.

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката) јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.) применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

Обавезни елементи приступачности (за горе наведене објекте) су:

1. елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...).

2. елементи приступачности кретања и боравка у простору (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, ограде на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)
3. елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

Обавезни елементи приступачности примењују се одабиром најповољнијег решења у односу на намену, ако није другачије предвиђено међународним стандардима који уређују област јавног саобраћаја.

1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и објектима компатибилних садржаја.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије (за сопствене потребе) и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива; пожељно је коришћење у ту сврху обновљивих извора енергије: сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори)
- изградњом пешачких и бициклических површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- формирањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- улични простор осветлити штедљивим светиљкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

Енергетска ефикасности изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (поставка сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење зграде.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

2.1. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Главни објекти:

- породични стамбени објекти (слободностојећи и двојни објекти),
- породични стамбено пословни објекат,
- пословно-стамбени објекат који не угрожава становање,
- пословни објекти

Помоћни објекти уз становање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

Економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.

Није дозвољена изградња објеката за узгој животиња, чак ни за сопствене потребе.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле породичног становања је:

-за слободностојеће објекте минимално 300m², најмања ширина уличног фронта је 12,0m (осим постојећих изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара).

-за двојне стамбене објекте 400m² (две по 200m²), ширине 16,0m (два пута по 8,0m),

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Изузетно, у блоку бр.2 могуће формирање парцеле (колски пролаз) ширине 5,0m за колски приступ парцелама (односи се на препарцелацију постојећих к.п. бр. 4321, 4323 и 4324).

За све парцеле важи да се целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле/а односно комплекса.

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене, уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља предњу грађевинску линију.

Предња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0m у односу на регулацију, осим на постојећим изграђеним парцелама где се предња грађевинска линија поклапа са регулационом или може бити 3,0m удаљена од регулационе линије.

Растојање од граница суседних парцела (бочних и задњег), је мин.0,5m од границе са западним, односно северним суседом и мин.2,5m од границе са источним, односно јужним суседом (за пословни објекат 3,0m).

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,0m (изузетно 2,50m уколико се објекат поставља на границу са суседом уз обавезну оверену сагласност суседа).

Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0m.

Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Удаљеност економског објекта од главног објекта на парцели (стамбеног, стамбено пословног) као и од пратећег пословног објекта не може бити мања од 15,0m.

Удаљеност пољског ис-а од стамбеног, стамбено пословног и пословног објекта, не може бити мања од 20,0m и то само на нижој коти.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на парцелама породичног становања је макс. 50%, индекс изграђености макс. 1,6, а на парцелама које садрже пословање индекс изграђености је макс.2,0.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност стамбеног односно стамбено-пословног објекта може да буде од П+0 до П+2 са или без подрума или сутерена.

Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.

Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама породичног становања могућа је изградња и других објеката и то:

- помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.
- пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите производне и услужне радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, пословни објекти различитих других намена.
- економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.

На парцелама површине 600m² и више, могућа је изградња два стамбена (стамбено-пословна) објекта. Најмање растојање између објеката је мин. 4,0m.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.

У оквиру грађевинске парцеле могу да буду макс. четири стамбене јединице (укупно у свим објектима).

Помоћни и економски објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

Уколико је помоћни објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат неопходно је обезбедити колски пролаз ширине мин.3,5m, висине мин 4,50m.

Гараже као самостални објекти у уличним потезима где објекти нису изричито на истој предњој грађевинској линији, могу се постављати и на уличну регулацију, с тим да се врата гараже обавезно отварају унутар парцеле, односно нагоре ако су у питању подизна врата.

Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0m (оптимално 3,5m). Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0m.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине најмање 3,5m или кроз покривени колски пролаз („ајнфорт“) или пролазну гаражу ширине 3,5m, висине 4,0m.

Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.

Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.

Услови заштите суседних објеката

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

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

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

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

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.

Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m.

Пратећи (помоћни), пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена, светла висина просторија треба да је мин. 3,0 m, односно према прописима за одговарајућу намену, односно делатност.

Сви објекти (стамбени и нестамбени) треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.

Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.

Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).

Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).

Кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде од 0,50m до 1,20m рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

Кота пода приземља пословних (радних) објеката је од 0,2 до 1,0m у зависности да ли је приземље над подрумом или не.

За пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20m до 0,5m. Оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара.

Код објеката у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 3,5m, висине 4,0m, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.

Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

Испусти на објектима

Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;
- уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора,
- на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама: стрехе до 0,50m, балкони, еркери и сл. до 0,50m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,50m.

Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.

Регулациону линију, испод коте тротоара, могу прећи евентуално стопе темеља или темељни зид и то највише до 0,50m, а граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, према улици начелно. уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су радови реконструкције, адаптације, доградње, санације и то:

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.
- Реконструкција постојећих објеката дозволиће се уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако је изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објеката.
- Могућа адаптација објеката у оквиру намена утврђених овим Планом.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објеката на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објеката и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Проценат озелењености парцела намењених становању треба да буде најмање 30%.

Депоноване и евакуација отпада

Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа

Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

2.2. ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА СТАНОВАЊЕМ

Врста и намена објеката

Главни објекти: пословни објекти, пословно-стамбени, стамбено - пословни објекти, производни, складишни

Други објекти: у зависности од величине парцеле и потребе власника, дозвољена изградња породичног стамбеног објекта, као другог објекта на парцели, уз главни пословни, производни или складишни објекат.

Изузетно, по изричитој жељи власника, на парцели могућа изградња породичног стамбеног објекта и објекта пратећих уз становање, без објекта пословања.

На парцелама је могућа изградња комуналних објеката и објекта инфраструктуре, (трафостанице и др.).

Помоћни објекти: гараже, оставе, котларнице, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

Делатности које су дозвољене у овој зони су производне, пословне и услужне делатности мањих и средњих капацитета, тзв. "мала привреда", уз обезбеђене услове заштите животне средине, као што су: делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, логистички центри и сл.

Није дозвољена изградња објеката намењених преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле пословања са становањем је минимално 1000м², најмања ширина уличног фронта је 20,0м.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно.

За све парцеле важи да се целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле/а односно комплекса.

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља предњу грађевинску линију.

Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Предња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0м у односу на регулацију, осим на постојећим изграђеним парцелама где се предња грађевинска линија поклапа са регулационом или може бити 3,0м удаљена од регулационе линије.

Растојање од граница суседних парцела је мин.1,0м од границе са западним, односно северним суседом, односно мин.3,0м од границе са источним, односно јужним суседом.

Растојање грађевинске линије за пословне (радне) објекте, од границе парцеле намењене породичном становању износи увек најмање 4,0м.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Размак између објеката на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0m.

Размак између објеката на суседним парцелама је мин.4,0m.

Пратећи (помоћни) објекти уз могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од главног и других објеката, не може бити мања од 20,0m и то само на нижој коти.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на парцелама пословања са становањем је макс. 60%, индекс изграђености макс. 2,0.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност пословних, пословно стамбених, стамбено пословних објеката је макс. П+1+Пк са или без подрума или сутерена, производних и складишних П+0, изузетно и виша али не преко П+1, зависно од врсте производње и начина складиштења.

Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама пословања са становањем могућа је изградња и других објеката и то:

- породичног стамбеног објекта, као другог објекта на парцели, уз главни пословни, производни или складишни објекат.
- комуналних објеката и објеката инфраструктуре, (трафостанице и др.).
- помоћни објекти: гараже, оставе, котларнице, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.
- Изузетно, по изричитој жељи власника, на парцели могућа изградња породичног стамбеног објекта и објекта пратећих уз становање, без објеката пословања.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.

Уколико се на грађевинској парцели гради стамбени објекат као други објекат уз објекте рада или пословања, може да садржи макс. две стамбене јединице.

Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

Уколико је помоћни објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат неопходно је обезбедити колски пролаз ширине мин.3,5m.

Трафостанице се могу постављати у оквиру пословних (радних) објеката или самостално на парцели, при чеми је минимална површина резервисана за трафостаницу 6,0m x 6,0m (не односи се на стубну трафостаницу која се поставља у траси надземне мреже), а њена удаљеност од најближег објекта у том случају је 3,0m. Трафостаница мора да има приступни пут мин.3,0m ширине.

Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле.

Колски/колско пешачки прилаз парцели је минималне ширине 3,50m за једносмерно кретање возила и 5,0m за двосмерно кретање возила. Самосталан пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0m. Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине најмање 4,0m или кроз покривени колски пролаз („ајнфорт“) или пролазну гаражу ширине мин. 3,5m, висине мин. 4,0m.

Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору по правилу: мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора и једно паркинг место на један стан, као и у складу са важећим прописима за одређену делатност. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели

Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.

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

Колски приступ мора бити изведен са тврдим застором отпорним на проклизавање.

Услови заштите суседних објеката

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

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

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

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

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

У грађевинском реону и изван њега, не могу се планирати нити градити објекти намењени преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада.

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

Објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.

Најмања светла висина пословних просторија је 3,0m, Производни и складишни објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности

која је на парцели дозвољена, светла висина просторија према прописима за одговарајућу намену, односно делатност.

Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Кровне равни по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.

Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.

Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Кота пода приземља пословних (радних) објеката може да буде од 0,20m до 1,0m рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

Код објеката у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине мин. 3,5m, висине мин. 4,0m, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.

Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90m улази у габарит објекта.

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 4,0m, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 4,0m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,80m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,0m на целој ширини објекта са висином изнад 3,0m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,0m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0m
- конзолне рекламе - 1,20m на висини изнад 3,0m

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60m, односно регулациону више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m.

Испади на објекту не смеју се градити на растојању мањем од 1,50m од бочне границе парцеле претежно северне орјентације, односно 2,50m од бочне границе парцеле претежно јужне орјентације.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија најмање 3,0m увучена у односу на регулацију и ако савлађују висину до 0,9m.

Степенице које савлађују висину изнад 0,90m, изнад површине терена улазе у габарит објекта.

Спољне степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, када се грађевинска ил регулациона линија не поклапају, могу прећи грађевинску линију и могу бити постављени на регулациону линију.

Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етажне, када се грађевинака и регулациона линија поклапају, могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), ако тиме нису угрожене трасе и водови инфраструктуре и то:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m,

- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,0m,

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Услови за оградавање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле се могу оградити зиданом или транспарентном оградом (са или без подзиде).

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се оградају.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле се могу оградити и живом, зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле

Висина ограде макс. 2,20m.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су радови реконструкције, адаптације, доградње, санације и то:

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.

- Реконструкција постојећих објекта дозволиће се уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.

- Ако је изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објекта.

- Могућа адаптација објекта у оквиру намена утврђених овим Планом.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објекта

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објекта на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објекта и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објекта, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом

планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих турских поремећаја јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела намењених пословању са становањем, вршиће се у зависности од величине парцеле, као и целокупно планираних садржаја и организације објеката на парцели/комплексу.

Поред појединачних засада високог раста, све незастрте површине уредиће се као травнате површине (цветњаци и ниско декоративнорасте по жељи власника). Паркинг просторе равномерно покривати високим лишћарима.

Пожељно је према парцелама других намена (становање), формирати појас заштитног зеленила који подразумева високо расте, жбунасте врсте

Проценат озелењености парцела намењених пословању са становањем треба да буде најмање 30%.

Депоноване и евакуација отпада

Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

2.3. ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени за спорт и рекреацију (отворени и затворени спортско-рекреативни терени и објекти)

Други објекти угоститељски објекти (за пружање услуге пића, хране, евентуално смештаја мањих капацитета), пословни објекти (продавнице, агенције, салони и други услужни компатибилни садржаји) и комбинација тих садржаја.

Други објекти на парцели у функцији су главног објекта и увек се граде након или истовремено када и главни објекат.

Поред ових објеката на парцели је могућа изградња комуналних и објеката за потребе инфраструктуре.

Помоћни објекти: гардеробе, свлачионице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, гараже, оставе, ограде...

На парцели није могућа изградња стамбених објеката нити стамбених јединица за стални боравак у оквиру објеката друге намене.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле за спорт и рекреацију је 1500m², најмања ширина уличног фронта је 20,0m.

Грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавни пут (улицу), колски и пешачки.

Целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле/а односно комплекса.

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

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

Главни објект се предњом фасадом поставља предњу грађевинску линију или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Остали пратећи и помоћни објекти се граде унутар парцеле с тим да могу бити постављени предњом фасадом и на предњу грађевинску линију а све у зависности од планиране организације комплекса.

Предња грађевинска линија утврђује се на растојању од мин.6,0m у односу на регулацију. Растојање грађевинске линије од граница суседних парцела исте намене је 4,0m, а од граница парцела других намена (од парцела становања) је мин.5,0m.

Од западне границе парцеле (у односу на наклањајући школски комплекс), грађевинска линија се утврђује на растојању од 6,0m и у том појасу се формира појас заштитног зеленила које није у јавној намени.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Размак између објеката на сопственој парцели је најмање 3,0m. Размак изузетно може бити и мањи уколико за тим постоји потреба функционално техничке природе (одредиће се према конкретном случају на основу ИДРа).

Размак између сопственог и објеката на суседним парцелама треба да буде већи од половине вишег објекта и да се задовоље услови противпожарне заштите.

Пратећи (помоћни) објекти могу бити изграђени и уз главни објект уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на парцелама спорта и рекреације је макс. 40%, индекс изграђености макс. 1,2.

У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени, отворени базени и сл.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност објеката спорта и рекреације је макс. П+1 са или без подрума или сутерена. Максимална висина објеката је 12,0m.

Засебни угоститељски објекти и други пословни објекти могу бити макс. спратности П+1, висине макс. 12,0m.

Максимална спратност помоћних објеката је П+0. Изузетно, према потреби, објекти са свлачионицама, гардоребе са купатилом и тоалетом, могу бити спратности П+1 ради економичнијег коришћењем простора.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели може бити изграђен један или више објеката за спорт и рекреацију и објеката у служби спорта и рекреације, угоститељских и других пословних објеката, разних услужних компатибилних садржаја, у свему према правилима утврђеним овим Планом

Поред ових објеката на парцели је могућа изградња комуналних и објеката за потребе инфраструктуре, помоћних објеката у функцији главног или других објеката.

Објекти се у оквиру парцеле постављају у зависности од функционалних захтева и задовољавања прописаних услова заштите.

Међусобна удаљеност објеката је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m.

Објекти инфраструктуре (трафостанице за сопствене потребе и др.) граде се на удаљености од најмање 3,0m од других објеката, изузетно и уз или у самом објекту.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавни пут (улицу), као и обезбеђен приступ у дно парцеле за изузетне потребе (противпожарни пролаз...) као и за потребе везане за саму делатност на парцели.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5m (унутрашњи радијус кривине од мин. 7,0m). Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,5m.

Интерне саобраћајнице, манипулативне и пешачке површине унутар грађевинске парцеле, односно комплекса, решавају у зависности од функционалног склопа планираних садржаја на парцели, врсте и интензитета очекиваног саобраћаја са свим неопходним елементима за комфорно функционисање комплекса.

Интерне саобраћајнице мин. ширине 3,5m, пешачке стазе мин. 1,0m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар парцела, односно комплекса извести у зависности од функције, врсте и броја очекиваних возила и расположивог простора и са свим неопходним елементима за комфорно кретање.

Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру сопствене парцеле, односно комплекса.

У уличном коридору, у ширини парцеле, може се одобрити изградња паркинга простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења, а све уз сагласност и према техничким условима ЈКП "Паркинг и инфраструктура" Рума.

За спортски објекат (халу) оквирно се рачуна једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца.

Величина једног паркинга места за путничко возило је мин. 2,3m x 4,8m, а за аутобус мин. 5,0m x 11,0m. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7m² по бициклу.

Услови заштите суседних објеката

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

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

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

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

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

Објекти треба да буду изграђени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

При пројектовању и изградњи објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда утврђених за одговарајућу врсту делатности.

За израду зидова као и фасада избор материјала вршиће се у зависности од конкретне намене објекта уз обезбеђење неопходних техничких и противпожарних услова, односно и свих посебних услова који се односе на конкретну намену објекта.

Кровови треба да буду коси, једноводни, двоводни или сложени кровови са више кровних равни. Врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Изузетно, дозволиће се извођење равног крова уколико је то оправдано из архитектонских или других разлога, с тим да је у тим случајевима пожељно да се примени несагледив плитак лимени кров.

Обликовно објекти треба да теже ка савременом архитектонском изразу, који задовољава услове функционалности, естетског изгледа и визуелно усаглашени са објектима у сопственом комплексу али и у непосредном окружењу.

Неопходно водити рачуна о усаглашавању партерних решења и уређења саобраћајних и слободних површина на парцели, (саобраћајнице, пешачке површине, поплочање, урбани мобилијар као и озелењавање парцеле/комплекса), са архитектонским изразом објекта.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне пословања са становањем.

Услови за оградивање грађевинске парцеле

Грађевинске парцеле се могу оградивати зиданом оградом висине од 0,90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом висине од 1,40m (са или без подзиде).

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између грађевинских парцела подиже се до висине 1,40m уз сагласност суседа, тако да стубови ограде бу на земљишту власника ограде.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле се могу оградивати живом, зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом висине до 1,40m која се поставља осовински на границу парцеле (уз сагласност суседа) или до границе парцеле тако да се сви елементи ограде налазе на парцели власника ограде.

Зидане и друге врсте ограде постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су радови реконструкције, адаптације, доградње, санације и то:

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.

-Реконструкција постојећих објеката дозволиће се уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.

- Могућа адаптација објеката у оквиру намена утврђених овим Планом.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објеката на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објеката и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих турских поремећаја јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела намењених спорту и рекреацији вршиће се у зависности од величине парцеле, као и целокупно планираних садржаја и организације објеката на парцели/комплексу.

Поред појединачних засада високог растиња, све незастрте површине уредиће се као травњаци са уређеним цветњацима и постављањем ниског декоративног растиња. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Проценат озелењености парцела намењених спорту и рекреацији треба да буде најмање 40%.

Заштитно зеленило уз школски комплекс, ширине мин 6,0м, подразумева високо растиње, жбунасте врсте које би одвојиле простор планиран за спорт и рекреацију од постојећег школског комплекса.

Депоноване и евакуација отпада

Депоноване смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа.

Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Пројекти парцелације и препарцелације

Пројекти парцелације израђују се у случајевима када се од једне катастарске парцеле, по захтеву власника и у складу са правилима утврђеним овим Планом, формира две или више грађевинских парцела

Пројекти препарцелације радиће се у свим случајевима када постојећа парцела не испуњава услов за грађевинску парцелу, односно увек када је неопходно од више парцела или делова парцела формирати грађевинску парцелу, а у свему према параметрима утврђеним овим Планом.

Пројекат парцелације се обавезно израђује ради одвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта у свему према елементима датим овим Планом.

Урбанистички пројекат и урбанистичко архитектонски конкурс

У обухвату плана нема локација за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације нити за које се обавезно расписује урбанистичко архитектонски конкурс.

Урбанистички пројекат се ради на захтев инвеститора или по процени надлежног општинског органа за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације, уколико се за тим укаже потреба, односно уколико се планира изградња сложенијих садржаја као и специфичних објеката, где не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним случајевима где се појаве одређене специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели (на основу ИДР-а планираног објекта).

Урбанистичко архитектонски конкурс може се расписати кад год се за то појави потреба или инвеститор покаже интерес. Ово се односи на репрезентативне објекте и садржаје, нпр. изградња спортско-рекреативног центра и слично.

4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
породично становање	површина парцеле мин 300m ² улични фронт мин. 12,0м зеленило мин. 30%
пословање са становањем	површина парцеле мин 1.000m ² улични фронт мин. 20,0м зеленило мин. 30%
спорт и рекреација	површина парцеле мин 1.500m ² улични фронт мин. 20,0м зеленило мин. 40%

Максимална дозвољена спратност	
породично становање	макс. П+2- стамбени, стамбено-пословни објекти са или без подрума/сутерена макс. П+1- чисто пословни објекти са или без подрума/сутерена макс. П+0 - помоћни објекти
пословање са становањем	макс. П+1+Пк пословни, посл. -стамбени, стамб.- посл. макс. П+1 производни и складишни макс. П+0 - помоћни објекти (сви објекти могу бити са или без подрума/сутерена)
спорт и рекреација	макс. П+1 са или без подрума/сутерена макс. П+0 - помоћни објекти (сви објекти могу бити са или без подрума/сутерена)
Максимални индекс заузетости и индекс изграђености на парцели	
породично становање	индекс заузетости макс. 50%, индекс изграђености 1,6 (2,0 ако парцела садржи пословање)
пословање са становањем	индекс заузетости макс. 60 % индекс изграђености 2,0
спорт и рекреација	индекс заузетости макс. 40 % индекс изграђености 1,2
Грађевинске линије	
Породично становање	
предња грађ. линија	- поклапа се са регулацијом Ул. М.Орешковића и Ул. Железничком - од регулације улице С-1 - мин. 3,0m - од северне регулације улице С-2, мин.3,0m, од јужне регулације С-2, мин.6,0m - од регулације пешачких пролаза - мин.3,0m
бочна грађ. линија	-мин.0,50m од границе са западним/северним суседом -мин 2,50m од границе са источним/јужним суседом (односно 3,0m за објекте које садрже пословање)
задња грађ. линија	-мин.0,5m од границе са задњим суседом

Пословање са становањем	
предња грађ. линија	- поклапа се са регулацијом ул. Марка Орешковића и северном регулацијом пешачког пролаза - од регулације улице С-1, северне регулације улице С-2 и јужне регулације пешачког пролаза - мин. 3,0m - од северне регулације улице С-2 - мин.6,0m
бочне и задња грађ. линија	-мин.1,0m од границе са западним/северним суседом -мин 3,0m од границе са источним/јужним суседом, 4,0m од парцела друге намене (пор.становања)
Спорт и рекреација	
предња грађ. линија	- од регулације улице С-1 - мин. 6,0m
бочне и задња грађ. линија	-мин.4,0m од бочних и задње границе парцеле -мин 5,0m од границе парцеле друге намене (становање) -мин 6,0m од границе парцеле школског комплекса

5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

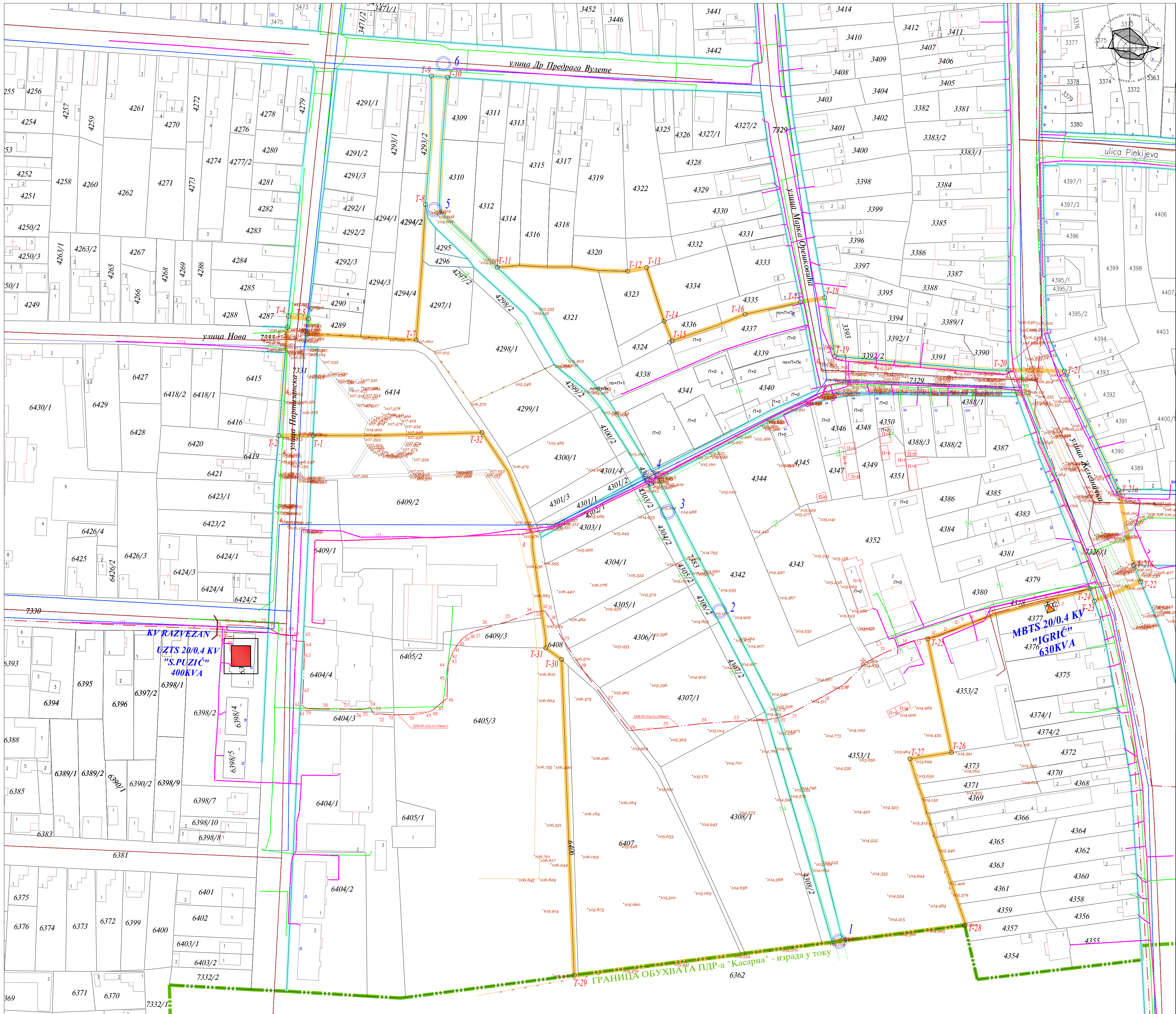
- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих грађевинских парцела за изградњу према планираним наменама, као и пројектима препарцелације за потребе експропријације.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац.
- Елаборатом геодетских радова за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.
- Решењем о одобрењу за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.
- Изузетно урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде на захтев инвеститора.

Урбанистички пројекат може да се ради за планирану изградњу, где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

Б/ ГРАФИЧКИ ДЕО





ознаке:

T-1 T-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

4342 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ.ПАРЦЕЛЕ

Z парцеле истог власника

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање

БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени

коловоз

канали

3 стационажа канала

редни број	стационажа	опис
1	I+124	отворени канал
2	I+295	отворени канал
3	I+346	зацевљење са Ф800
4	I+364	плочаст пропуст
5	I+530	зацевљење са Ф800 почетак зацевљења
6	I+600	зацевљење са Ф800 крај зацевљења

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

Гасовод

Надземна мрежа 20 KV

Подземна мрежа 20 KV

Оптички кабл

Фекална канализација

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и
делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и
3-5-15” у РУМИ

постојеће стање

ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО
ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ

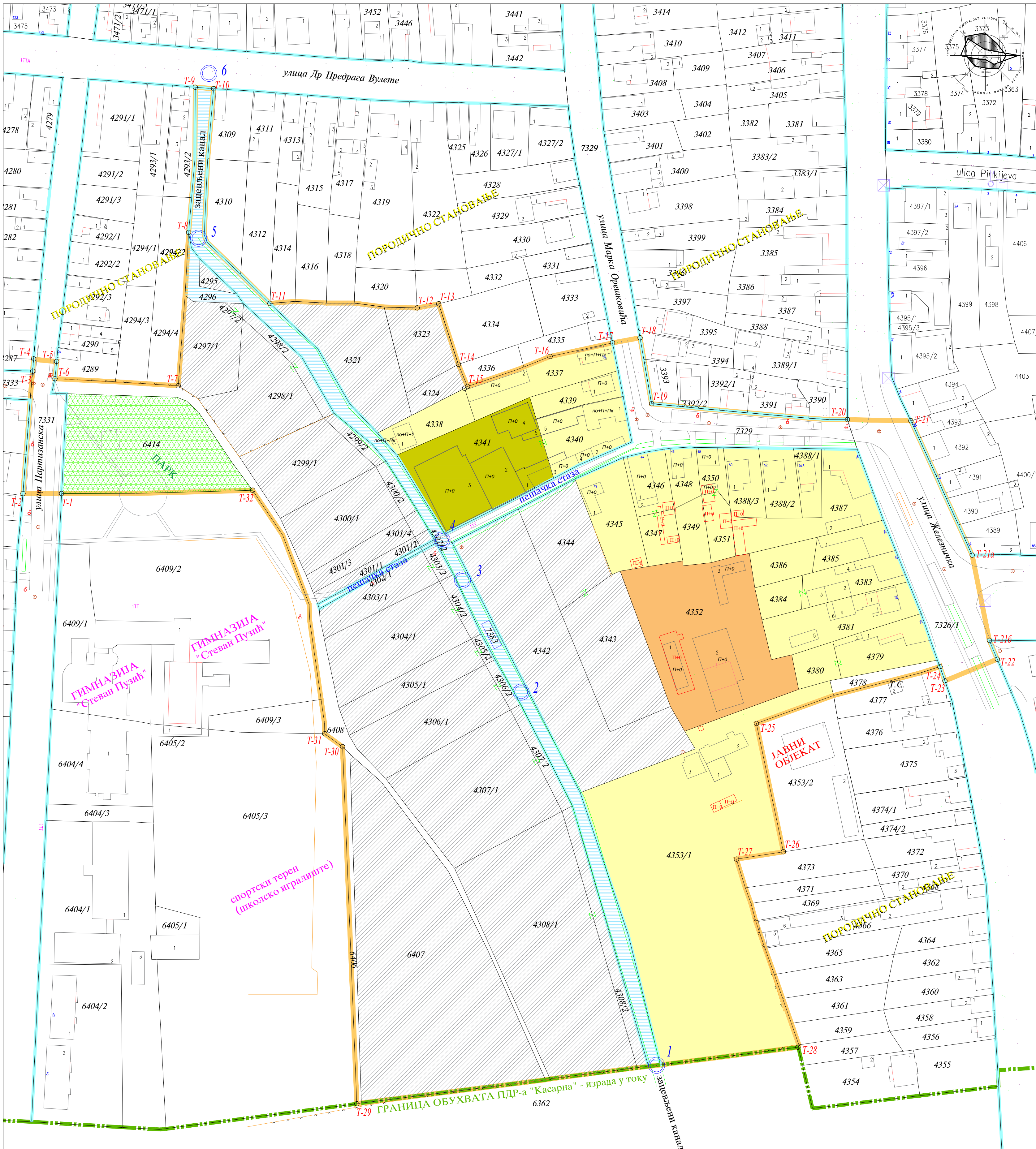
Р 1:1000

лист 1



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.
САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Јован Џејић, инж.геод.

Рума 2019.



ознаке:

- T-1** **T-2** ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- 4342 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ.ПАРЦЕЛЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
- БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени
- коловоз
- канали
- стационажа канала
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:**
- ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ -улице, пешачки пролази...
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:**
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ
- ПОСЛОВАЊЕ
- НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

 Председник Скупштине Општине Рума: _____

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и
делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и
3-5-15" у РУМИ

постојеће стање

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА
И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

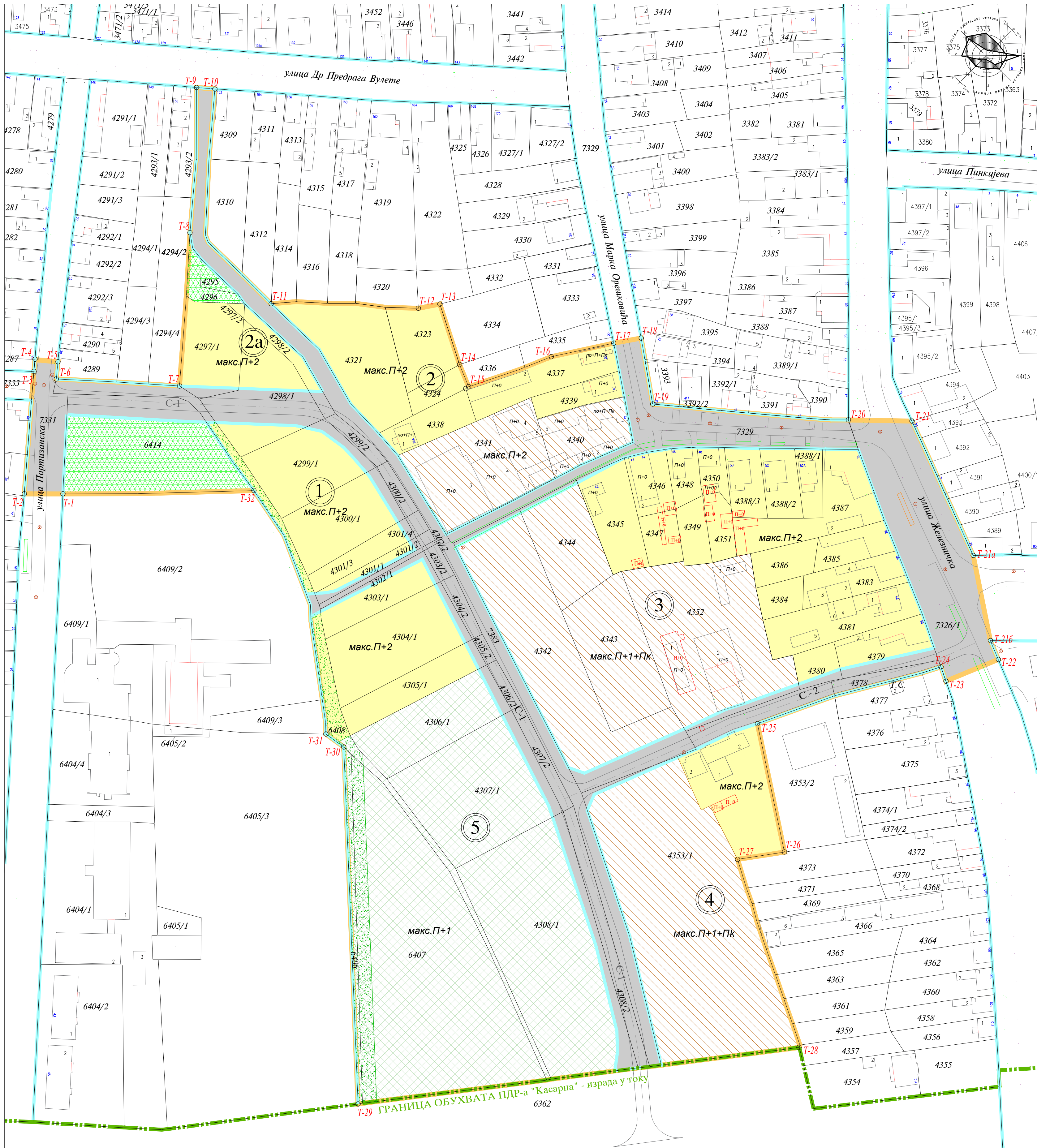
Р 1:1000 **лист 2**

израђивач:
 ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРОЈЕКТОVANJE
РАМА 17. Октобра 1998. год. 100-100
С. м.п. (аутограф)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Јован Џејић, инж.геод.

Рума 2019.



ознаке:

T-1 T-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

ПОСТОЈЕЋЕ КАТ.ПАРЦЕЛЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање

БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

УЛИЦА (коловоз)

ОТВОРЕНИ КАНАЛ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОСЛОВАЊЕ СА СТАНОВАЊЕМ

ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ улице, пешачки пролази...

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ / БЛОКА

ЗАШТИТНИ ПОЈАС ЗЕЛЕНИЛА (у оквиру других намена)

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и
делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и
3-5-15" у РУМИ

НАМЕНА ПОВРШИНА У
ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА
ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ
ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Р 1:1000

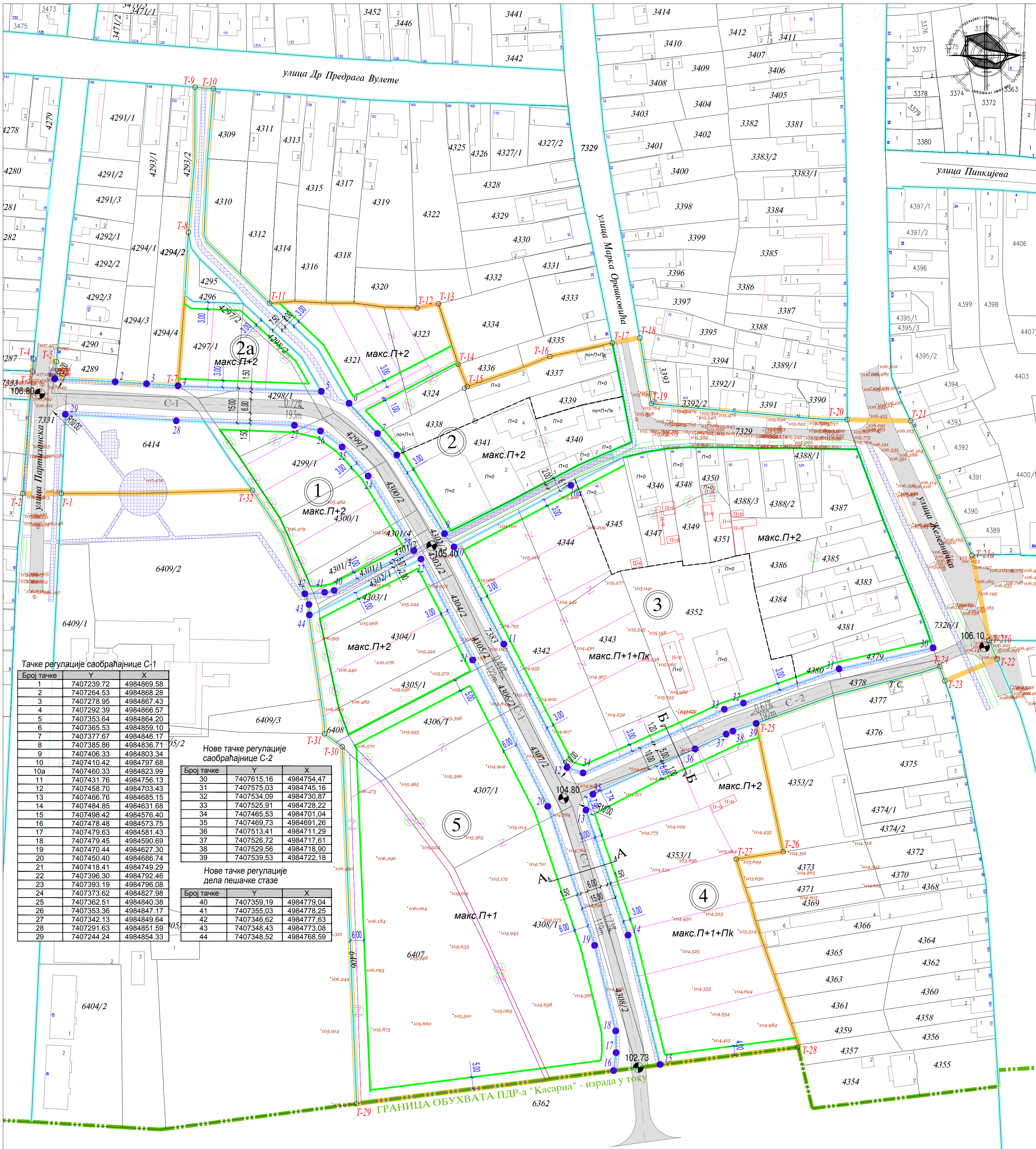
лист 3

израђивач:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Марија Зеџ, маст.инж.саобр.
Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2019.



Тачке регулације саобраћајнице С-1

Број тачке	Y	X
1	7407239.72	4984869.58
2	7407264.53	4984868.28
3	7407278.95	4984867.43
4	7407292.39	4984866.57
5	7407353.64	4984864.20
6	7407365.53	4984859.17
7	7407377.67	4984846.17
8	7407385.86	4984836.71
9	7407406.33	4984803.34
10	7407410.42	4984797.68
10a	7407460.33	4984823.99
11	7407431.76	4984756.13
12	7407458.70	4984703.43
13	7407466.76	4984685.15
14	7407484.85	4984631.68
15	7407498.42	4984576.40
16	7407478.48	4984573.75
17	7407479.63	4984581.43
18	7407479.45	4984590.69
19	7407470.44	4984627.30
20	7407450.40	4984666.74
21	7407418.41	4984749.29
22	7407396.30	4984792.46
23	7407393.19	4984796.08
24	7407373.62	4984827.98
25	7407362.51	4984840.38
26	7407353.36	4984847.17
27	7407342.13	4984849.64
28	7407291.63	4984851.59
29	7407244.24	4984854.33

Нове тачке регулације саобраћајнице С-2

Број тачке	Y	X
30	7407615.16	4984754.47
31	7407575.03	4984745.16
32	7407534.09	4984730.87
33	7407525.91	4984728.22
34	7407465.53	4984701.04
35	7407469.73	4984691.26
36	7407513.41	4984711.29
37	7407526.72	4984717.61
38	7407529.56	4984718.90
39	7407539.53	4984722.18

Нове тачке регулације дела пешачке стазе

Број тачке	Y	X
40	7407359.19	4984779.04
41	7407355.03	4984778.25
42	7407346.62	4984777.63
43	7407348.43	4984773.08
44	7407348.52	4984768.59

- ознаке:
- T-1 T-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - 4342 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
 - 1 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
 - БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - 5 ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ НОВЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 - УЛИЦА (коловоз)
 - ТРОТОАРИ И ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
 - КОЛСКО - ПЕШАЧКА СТАЗА
 - ОТВОРЕНИ КАНАЛ
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - 102.73 КОТЕ НИВЕЛЕТЕ САОБРАЋАЈНИЦА
 - 0.15% ПОДУЖНИ ПАДОВИ САОБРАЋАЈНИЦА
 - 12 ПЛАНИРАНЕ границе парцела
 - 12 НОВЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - обавезно припајање парцела могуће припајање парцела

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15" у РУМИ

ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

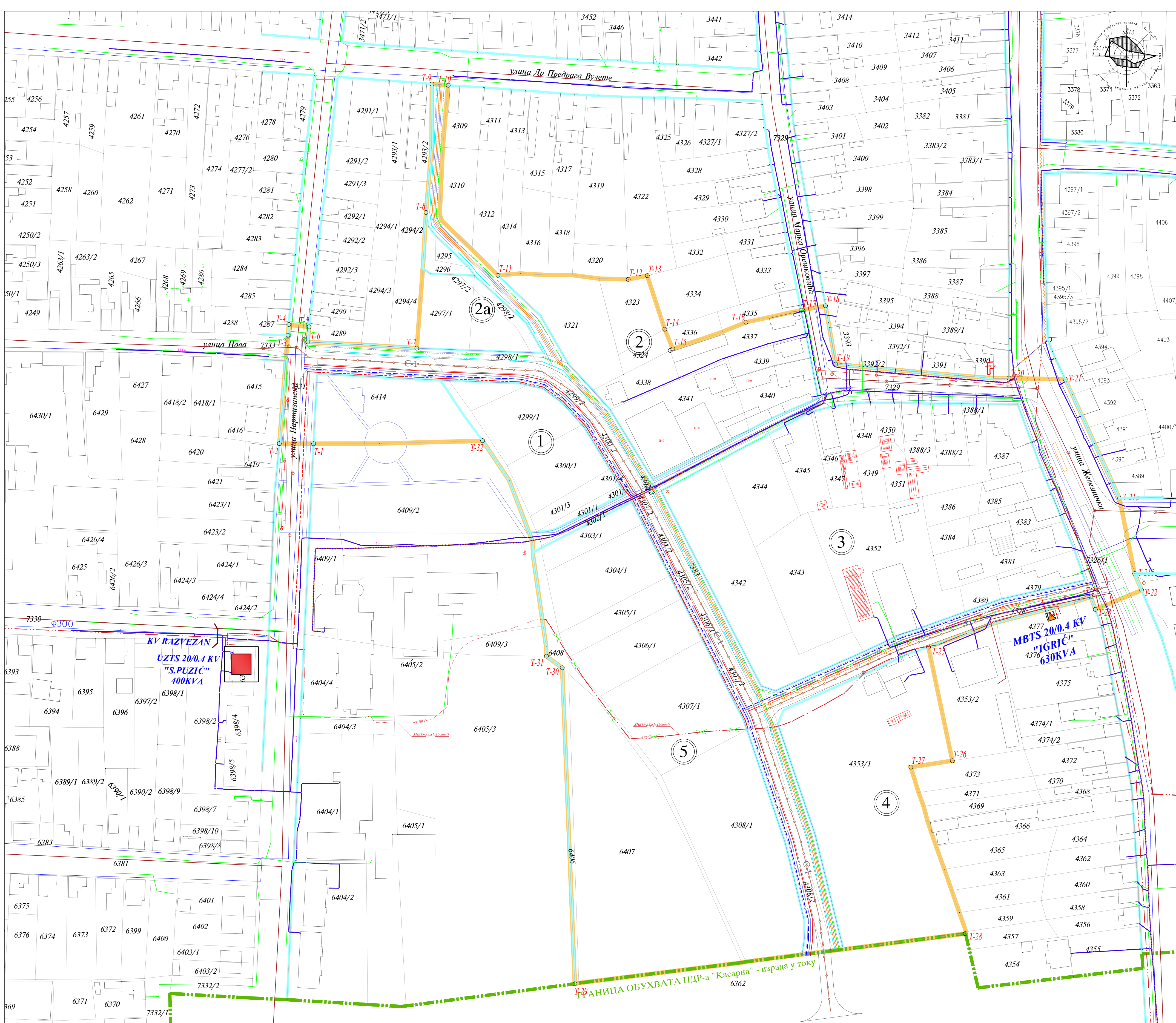
Р 1:1000

лист 4



ИЗРАЂИВАЧ:
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРОЈЕКТОВАЊЕ
"ПЛАНИРАЊЕ"

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.
САРАДНИЦИ:
Марија Зец, маг.инж.саобр.
Јован Цевић, инж.геод.



Ознаке:

- T-1 T-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 4342 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ.ПАРЦЕЛЕ
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ - катастарско стање
- БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- УЛИЦА (коловоз)
- ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ
- 1 БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ / БЛОКА

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

- Водовод
- Гасовод
- Надземна мрежа 20 KV
- Подземна мрежа 20 KV
- Подземна мрежа 20 KV (уклања се)
- Оптички кабл
- Фекална канализација

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

- Гасовод
- Коридор: подземна средњенапонска и нисконапонска електрична мрежа (20KV, 0,4KV)
- Подземна мрежа 20 KV (измештени кабл)
- НН мрежа јавне расвете
- Водовод
- Телекомуникациона мрежа
- Фекална канализација
- Зацефљен канал- Јеленци крак
- Затворена кишна канализација

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума: _____

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и
делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и
3-5-15" у РУМИ

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКАТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ - СИНХРОН ПЛАН

Р 1:1000 **лист 5**

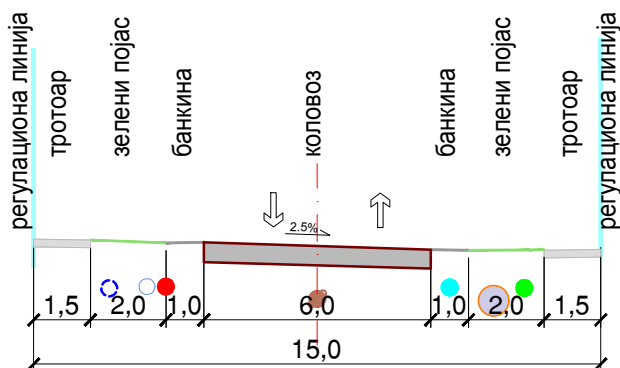
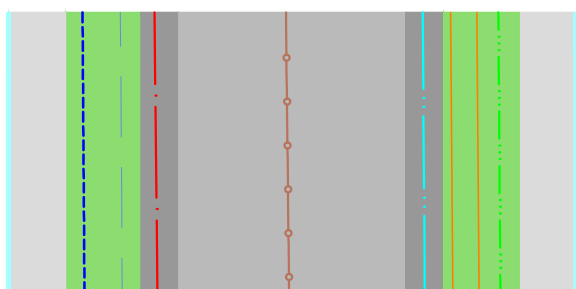
Израђивач:
 ЗАЈЕДНО УРБАНИСТИЧКО ПЛАЊИШЕ
ОПШТИНА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

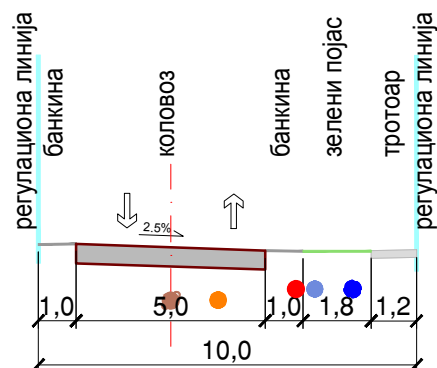
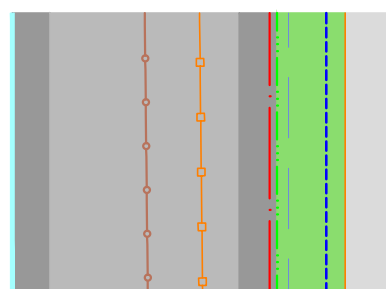
САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Марија Зеџ, мастр.инж.саобр.
Јован Џељвић, инж.геод.

Рума 2019.

ПРЕСЕК А-А САОБРАЋАЈНИЦА С-1



ПРЕСЕК Б-Б САОБРАЋАЈНИЦА С-2



СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник Скупштине Општине Рума:

— Регулациона линија

- Водовод
- Телекомуникациона мрежа
- Електроенергетска мрежа
- Фекална канализација
- Јавна расвета
- Зацевљени канал - Јеленци крак
- Гасовод
- Атмосферска канализација

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15" у РУМИ

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА

Р 1:200

ЛИСТ **6**

израђивач:



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ

"ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 74, тел/факс 022 430 726

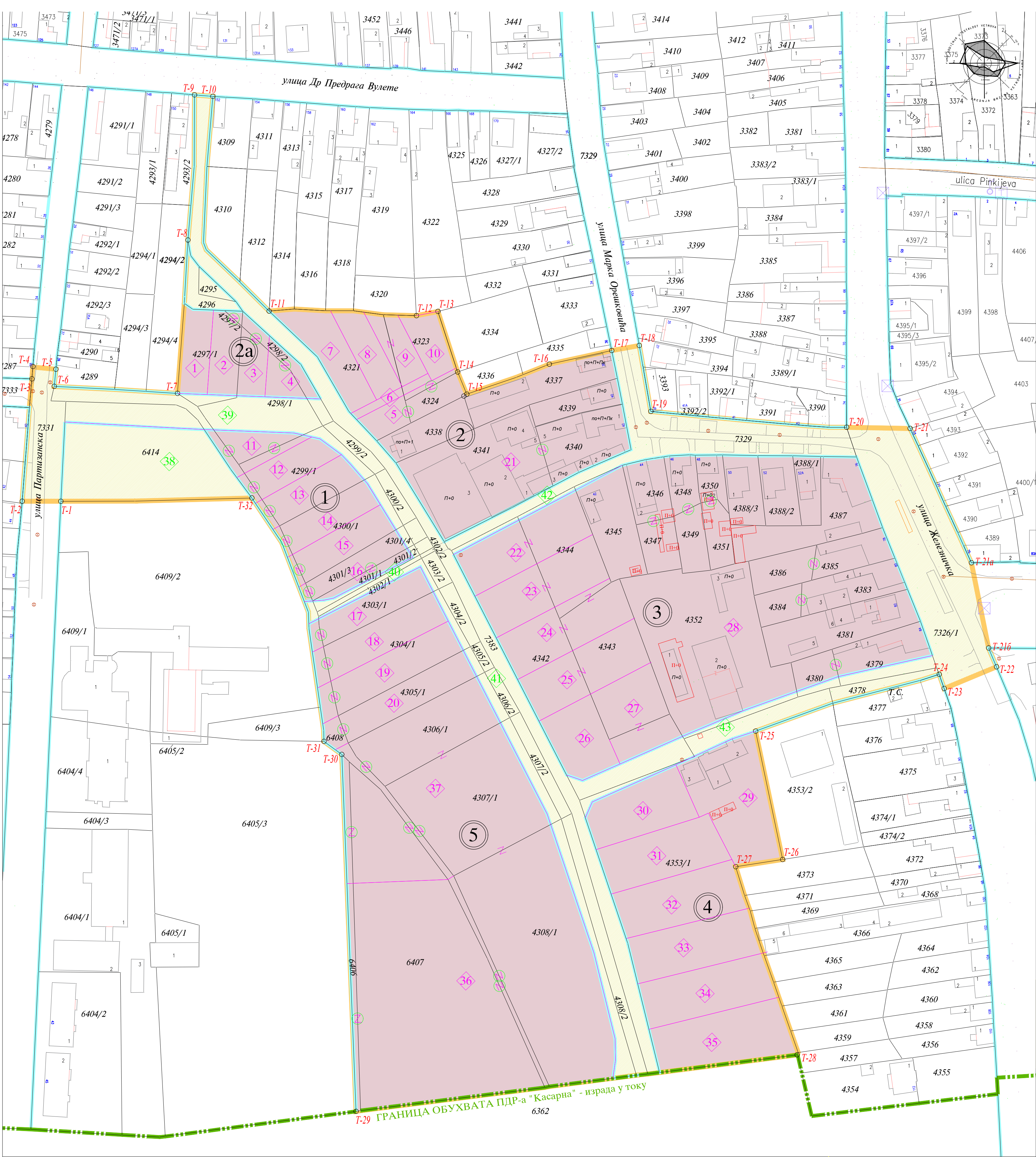
E-mail: jup@planruma.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Марија Зец, маг.инж.саобр.



- ознаке:
- T-1 T-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - 4342 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ.ПАРЦЕЛЕ
 - 1 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
 - БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - 1 БЛОКОВИ ОСТАЛОГ ГРАЂ.ЗЕМЉИШТА
 - постојеће границе парцела
 - ПЛАНИРАНЕ границе парцела
 - 12 НОВЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - обавезно припајање парцела
 - могуће припајање парцела
 - 38 НОВЕ ПАРЦЕЛЕ - јавно

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ”за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15” у РУМИ

РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
И ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Р 1:1000

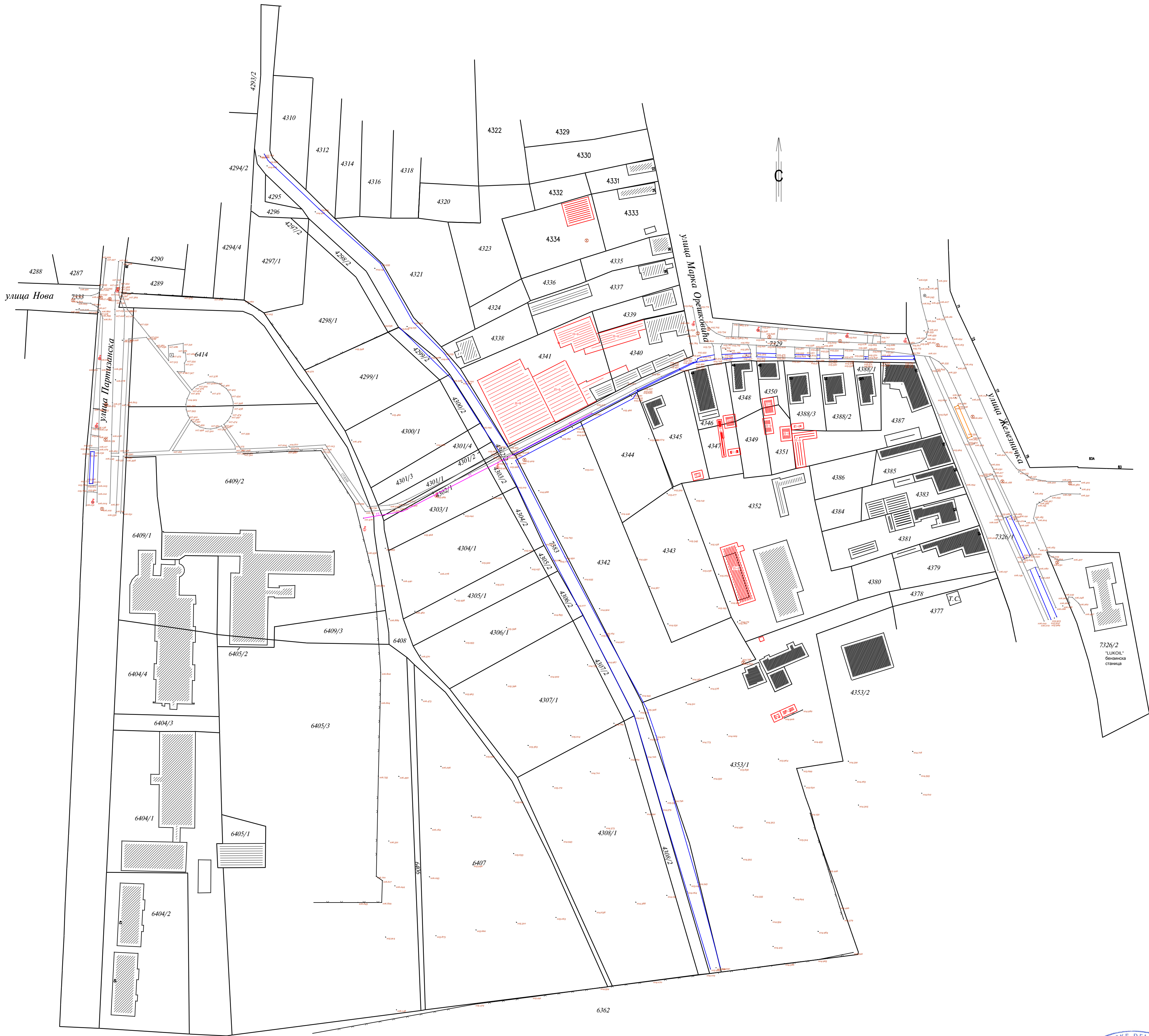
израђивач:
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ГРАЂЕВИНСКО
ТУЛАРИЈА РУМА
ПЛАМ 27 Одредба 74, Немањин 600 400 700 Е-пошта: urbanizam@tula.gov.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.
САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Марија Зеџ, маг.ст.инж.саобр.
Јован Џејић, инж.геод.

Рума 2019.

V/ ПРИЛОЗИ





Г/ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА



ЕЛЕКТРОПРИВРЕДА СРБИЈЕ

ОПЕРАТОР ДИСТРИБУТИВНОГ СИСТЕМА
"ЕПС ДИСТРИБУЦИЈА"

Бр. 88.1.1.0.-D-07.17.-173865/2-2018

09.08.2018 20. год.
БЕОГРАД, МАСКРИНОВА 1-3

ПР-ЕНГ-01.16/01

Број 325
16.08.2018 год.
РУМА



ЕПС
ДИСТРИБУЦИЈА

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Рума

Рума, Индустриска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666, факс: 022/471-581

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-173865-18

ФРЕЗАЛ ДОО

Ваш број: 238-5/2018

МАРКА ОРЕШКОВИЋА бр. 42

Рума, 07.08.2018

22400 РУМА

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име ФРЕЗАЛ ДОО, РУМА, МАРКА ОРЕШКОВИЋА бр. 42, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке о преносу овлашћења бр. 05.0.0.0.-08.01.-36048/37-2016 од 11.07.2016 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, (1 пословни објект), РУМА, БЛОКОВИ 3-5-8 И 3-5-9 И ДЕЛОВИ БЛОКОВА 3-5-5, 3-5-12 И 3-5-15.

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјект за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са важећим прописима.

Плановима Огранак Електродистрибуција Рума није предвиђена изградња дистрибутивних електроенергетских објеката: на предметном локалитету. По доношењу одговарајућих планова и након изградње недостајућих објеката ће бити могуће прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије.

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица СТС 20/0,4 kV "Атанасија Стојковића" инсталисне снаге до 160kVA, МБТС 20/0,4 kV "Веса" инсталисне снаге до 630kVA, ЗТС 20/0,4 kV "Владимира Назора" инсталисне снаге до 630kVA, ЗТС 20/0,4 kV "Игрић" инсталисне снаге до 630kVA, МБТС 20/0,4 kV "Фрезал" инсталисне снаге до 400kVA, КБТС 20/0,4 kV "Стеван Пузић" инсталисне снаге до 630kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена делом кабловски, а делом надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски и надземно.

2. Будуће стање:

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1,5 м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

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

У свим наведеним улицама мора се предвидети коридор ширине бар 1,5 м за изградњу ел. енергетских водова (20 и 0.4 kV) и локације за будуће трафо станице.

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

Грејање објекта: Није дозвољено да се за загревање будућих вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању користи електрична енергија. Мора се предвидети централно грејање применом другог енергента (гас, мазут итд.).

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја вишеспратних стамбено-пословних зграда, или ако је капацитет постојеће трафо станице недовољан, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нове МБТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

Приликом прикључења са дистрибутивним системом електричне енергије објеката за породично становање ормани мерног места се постављају на слободностојећа постоља на јавној површини или на постојеће стубове електродистрибутивне мреже.

Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С систем заштите.

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке електричне енергије, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити и искључиво у сврху:

- израде документације за план детаљне регулације
- и у друге сврхе се не могу користити.

5. Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама ће бити дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни ситем електричне енергије.

ПРИЛОГ: Карта садашњих електроенергетских објеката на предметном подручју

С поштовањем,

Доставити:

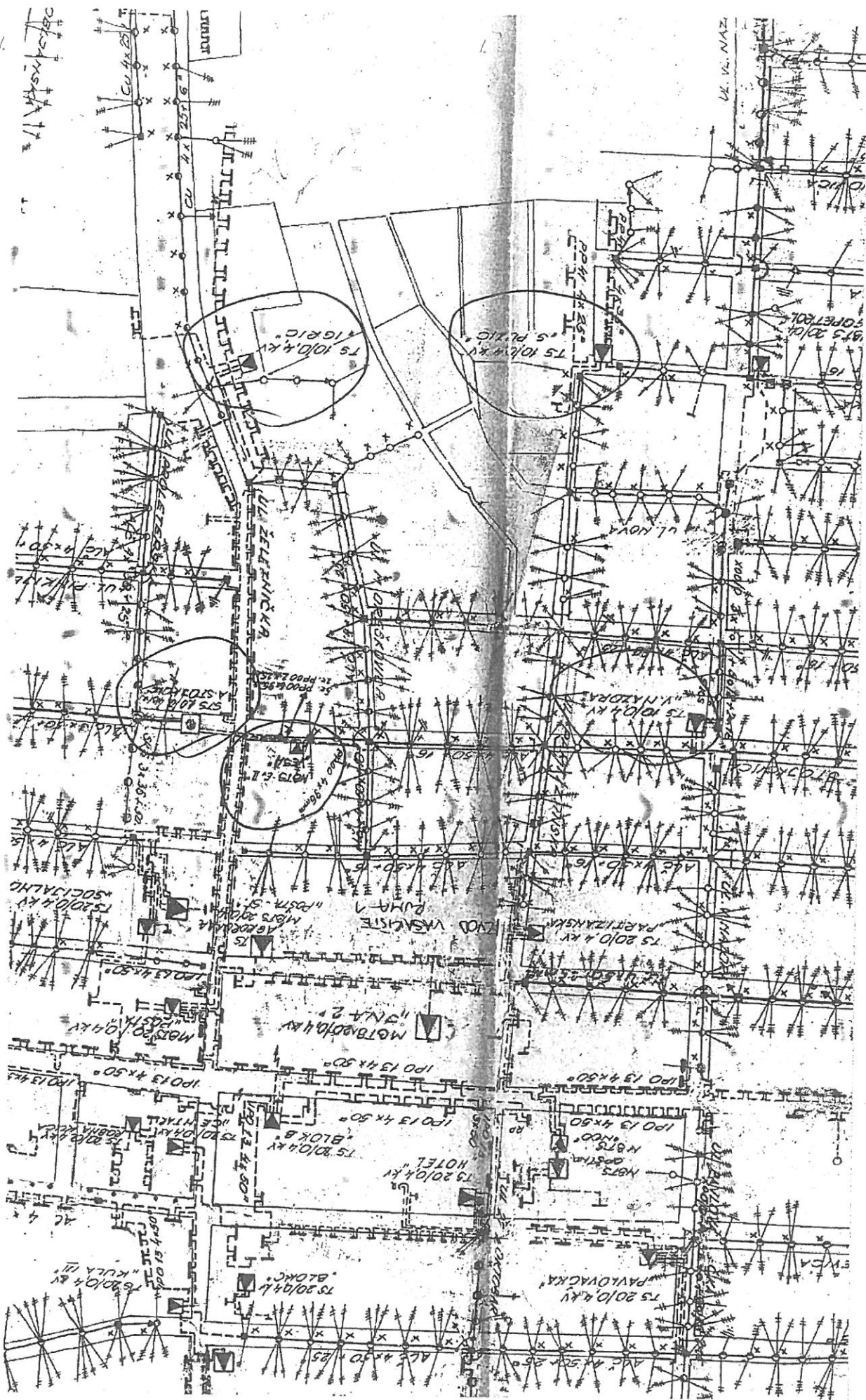
1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници

Marin D.



Директор огранка

Marin D.
Марин Драган, дипл. инг. ел.



Матични број: 08593205 ПИБ: 102133040 Регистарски број: 22908593205 Шифра делатности: 3522

Наш знак / Our ref.: 16.33.1
Датум / Date: 20.6.2018.г.
Ваш знак / Your ref.: 238-7/2018 од 13.6.2018.г.
Телефони / Phones: 473 - 450
Телефакс / Fax: 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈУП "План"
ул.27 октобра 7а
Рума

ЈУП "П Л А Н" Р У М А

Број 26-06-2018-209.
Р У М А

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези сагласности, података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делова блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делова блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми поседује деонице дистрибутивног полиетиленског гасовода ниског притиска ($1 < p < 4 \text{ bar}$) у захваћеном појасу и то: у улици Марка Орешковића са обе стране улице и једним прелазом преко улице, у пешачкој стази на јужној страни пролаза и један прелаз преко пролаза, у улици Партизанска на западној страни улице и у Улици 2 на јужној страни улице са једним прелазом преко улице. Пречник постојећег гасовода је 40mm а капацитет гасовода задовољава основне потребе просечних корисника.

Приказ (извод) из развојног плана везано за подручје насеља

ЈП "Гас-Рума" у свом садашњем Плану активности за период 2018.-2022.г. нема предвиђено продужење челичне разводне мреже нити дистрибутивне полиетиленске мреже у подручју обухвата Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делова блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми. Доношење Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делова блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми омогућило би, ако је потребно, основ за развој дистрибутивне гасне мреже ниског притиска и овој зони насеља. Прелиминарно, може се рећи да би се нова мрежа водила у коридору нове Улице 1 обавезно са обе стране улице због планираног зацењивања канала, пешачке стазе и Улице 2 једнострано или са обе стране улице у зависности од нове парцелације и будућих потреба могућих корисника. Гас у дистрибутивној полиетиленској мрежи је одорисан и као такав погодан за све намене и кориснике али с обзиром да су ово крајње тачке мреже ограниченог капацитета.

Правила уређења и грађења и мере заштите простора

Везано за претходни став немамо посебних захтева по питању правила уређења и грађења и мера заштите простора. Код планирања и извођења објекта потребно је придржавати се техничких услова из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR, (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г.).

Трошкови издавања

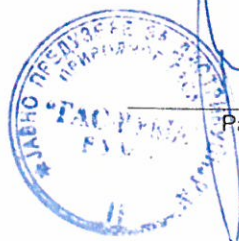
Трошкове сноси "Фрезал" ДОО, ул. Марка Орешковића бр.42, Рума.

Обрадио

Драган Милиновић, дипл. маш. инж.

Доставити:

1. наслову
2. архиви



Директор

Рада Маравић, дипл.економиста



Del.br. 1099/1
Dana, 01.07.2018.god.

JAVNO PREDUZEĆE sa potpunom odgovornošću
ul.Orlovićeva bb, 22400 Ruma

Tel/fax: (022) 479-622
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs
<http://www.vodovod-ruma.co.rs/>

tekući računi: 355-1001738-71 Vojvodanska banka A.D. N.Sad;
105-82008-94 AIK banka, 160-193379-96 Banka Intesa Beograd
PIB 101341282 Mat.br. 08099545



JUP "PLAN" RUMA

Epoij 275
h. 07 20 18 209.
P Y M A

JUP "PLAN" RUMA

pozib na broj: 238-6/2018

Predmet :

Tehnički uslovi i podaci
za potrebe izrade Plana detaljne regulacije za blokove 3-5-8 i 3-5-9 i delove blokova 3-5-5,
3-5-12 i 3-5-15 u Rumi

Na osnovu Vašeg zahteva br. 238-6/2018 od juna 2018.godine za izdavanje tehničkih uslova i podataka za potrebe izrade Plana detaljne regulacije za "blokove 3-5-8 i 3-5-9 i delove blokova 3-5-5, 3-5-12 i 3-5-15" u Rumi, uvidom u postojeću dokumentaciju i stepen izgrađenosti i stanje sistema vodosnabdevanja i kanalisanja otpadnih voda, dajemo sledeće podatke i uslove:

Vodovod

- Na situaciji u prilogu dat je šematski prikaz postojeće vodovodne mreže, odnosno:
 - u ul.Partizanska, koja predstavlja zapadnu granicu planskog područja, vodovodna mreža AC Ø80 prostire se istočnom stranom ulice
 - vodovodna mreža ND 220 prostire se od ul.Nova Školska, pa uz trotoar objekta Gimnazije "Stevan Puzić" do ul.Marka Oreškovića odnosno Železnička
 - u ul. M.Oreškovića vodovodna mreža se pruža obostrano (ND 220 i ND 90) i u čvoru, na ukštanju sa ul.Železnička, spaja se sa vodovodnom mrežom ND 160.
 - u ul.Železnička, koja predstavlja istočnu granicu planskog područja, vodovodna mreža AC Ø 150 prostire se zapadnom stranom ul.Železnička a istočnom stranom vodi mreža Ø 100
- U delu novoplanirane ulice "2" izgrađen je priključak Ø6/4"(iz ul.Železnička) za potrebe vodosnabdevanja objekta "Tržišta rada". Od ul.Železnička, pa kroz novoplaniranu ul."2", izgrađen je i ogranak fekalne kanalizacije PVC Ø200, do objekta "Tržišta rada".
- Za potrebe "blokova 3-5-8 i 3-5-9 i delove blokova 3-5-5, 3-5-12 i 3-5-15" u Rumi neophodno je izvesti prstenastu vodovodnu mrežu kroz planirane ulice skidanjem ogranka vodovodne mreže sa postojećih cevovoda.
U novoplaniranoj ulici "1", povezati se na postojeći cevovod ND 220 uz pešačku stazu a zatim kroz ulicu "2" zatvoriti prsten u ul.Železnička na cevovod ND 160. Ukoliko postoji potreba, izvesti i deo vodovodne mreže, kroz ulicu "1", severno od pešačke staze koju zatvoriti sa cevovodom Ø80 u ul.Partizanska.

- Projektnom dokumentacijom definisati profile cevovoda, neophodnu hidromašinsku opremu za regulaciju funkcionisanja cevovoda i nadzemne hidrante.
- Vodovodna mreža treba da bude u putnom pojasu sa propisanom dubinom ukopavanja (min 1,0 m).
- Prilikom izvođenja radova neophodno je voditi računa o postojećim priključcima, podeonim zatvaračima i hidrantima da ne bi došlo do oštećenja postojećeg vodovoda.
- Sva paralelna vođenja i međusobna ukrštanja buduće saobraćajnice sa postojećom i planiranom infrastrukturom vodovoda i kanalizacije izvesti u skladu važećih propisa i normativa za tu vrstu radova. Na mestima ukrštanja sa saobraćajnicom predvideti mehaničku zaštitu cevovoda.
- Priključenje budućih korisnika na vodovodnu mrežu će se vršiti u svemu prema uslovima Javnog preduzeća a shodno uslovima vodosnabdevanja koji tada budu na snazi.

Kanalizacija

- Objekti u okruženju predmetnog bloka u Rumi povezani su na kolektore fekalne kanalizacije u ulicama Partizanska (AC Ø300), ul.Železnička i ul.Marka Oreškovića.
- Kroz novoplanirane ulice isprojektovati kanizacionu mrežu shodno stanju postojećih kolektora fekalne kanalizacije u okruženju.
- Priključenje podrumskih i suterenskih prostorija na kanizacioni sistem dozvoljava se samo preko sopstvenog postrojenja automatskim prepumpavanjem.
- Direktno priključenje podrumskih prostorija nije dozvoljeno na kanizacionu mrežu.
- Priključenje atmosferske kanalizacije i drenažnih voda od objekta nije dozvoljeno na sistem fekalne kanalizacije.
- U mesnu kanalizaciju mogu se upuštati samo otpadne vode sanitarno higijenskog porekla.
- Za eventualne tehnološke otpadne vode predvideti separadni sistem prečišćavanja na sopstvenim lokacijama, do propisanog kvaliteta za upuštanje u mesnu kanalizaciju u skladu važećih odluka i pravilnika iz ove oblasti.

U prilogu dostavljamo:

Situaciju postojeće vodovodne i kanizacione mreže na lokaciji Plana
 Situaciju kanizacione mreže u ul.Partizanska (projektni biro „Hidra“ iz Rume, br.31-4/98)
 Situaciju fekalne kanalizacije sa kućnim priključcima u ul.Železnička (tržište rada)

Obradila,

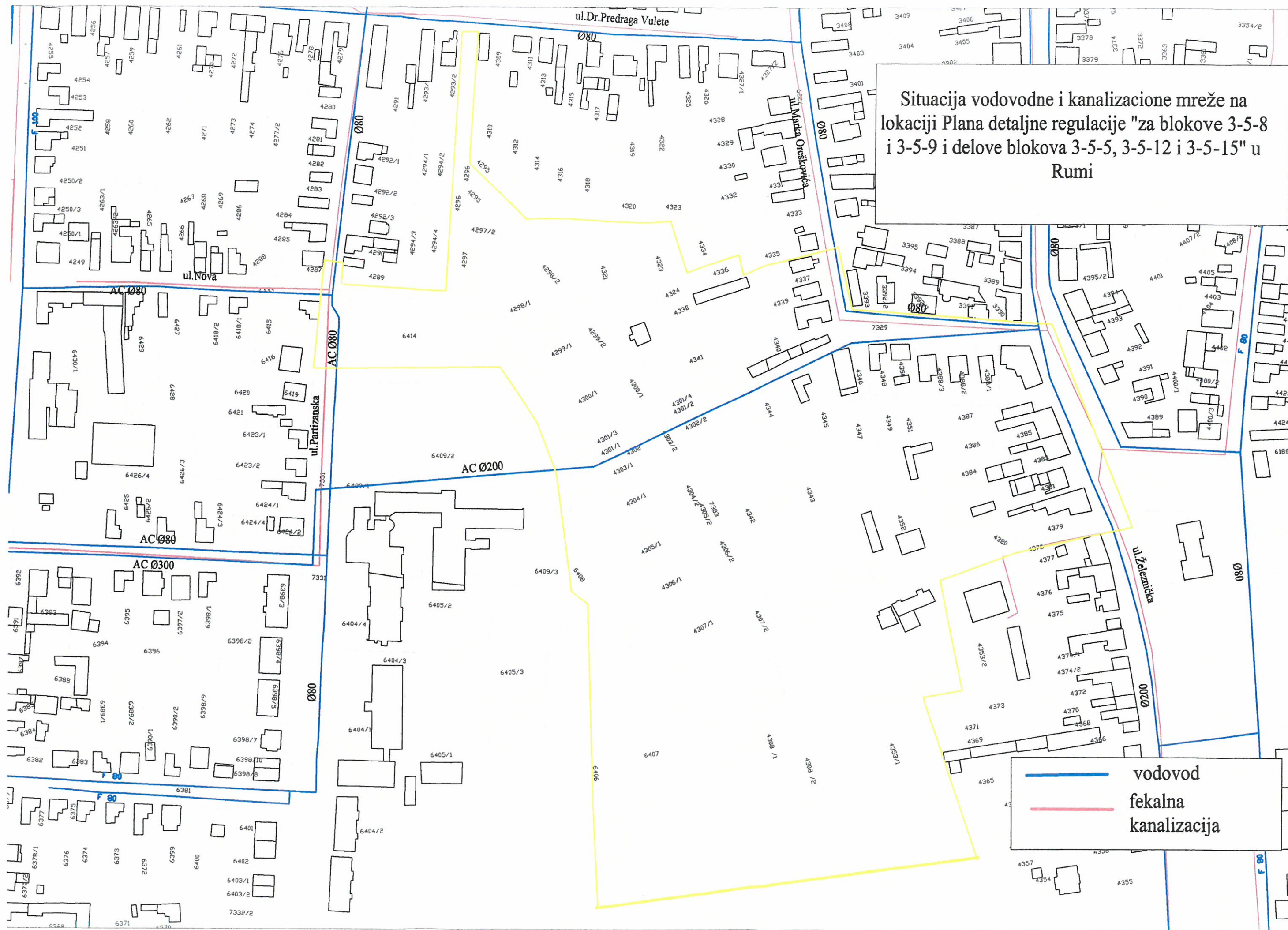
N. Mardeloški
 Neda Mardeloški, dipl.inž.grad.

Direktor,

Slobodan Stanić
 Slobodan Stanić, dipl.inž.maš.

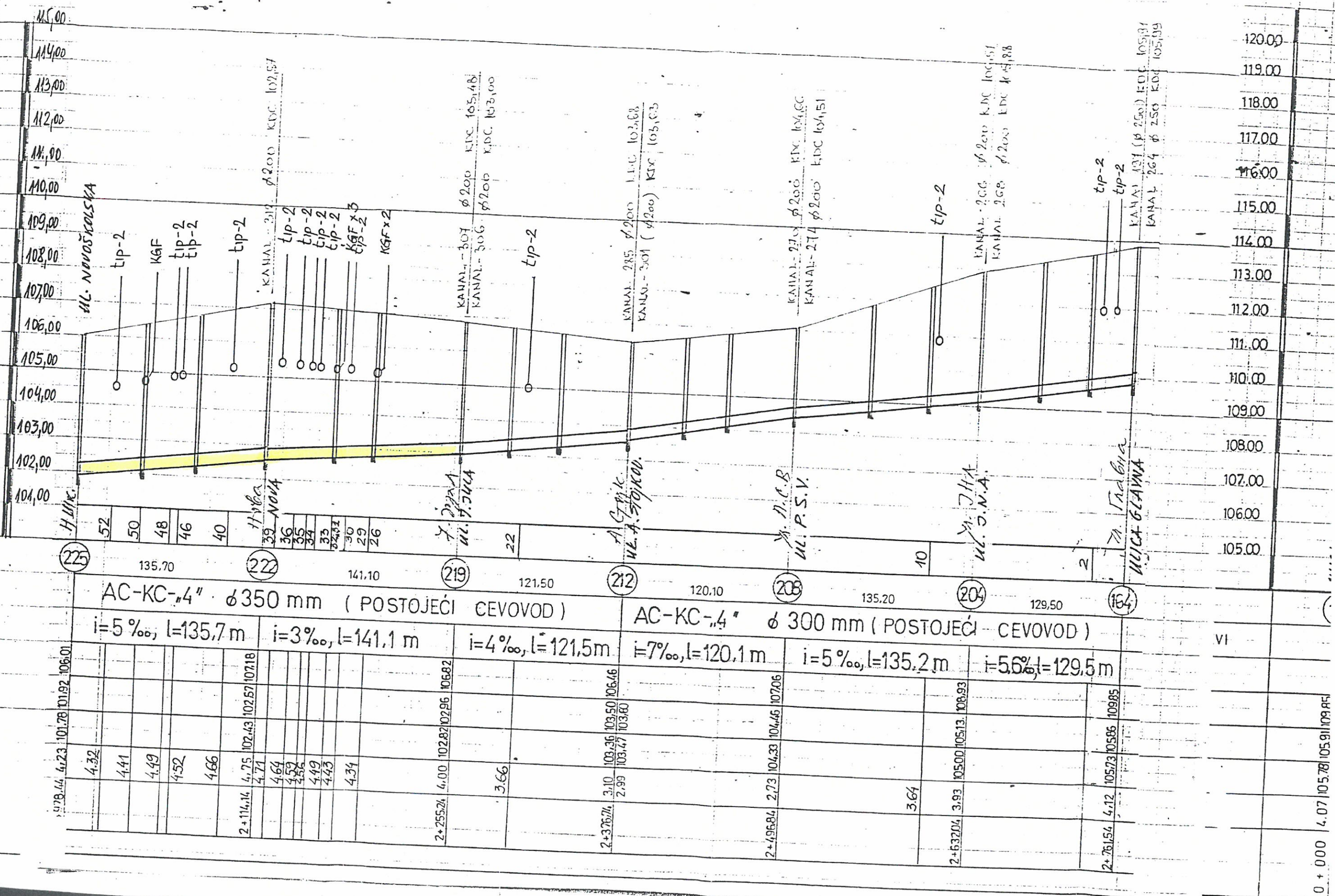


Situacija vodovodne i kanalizacione mreže na
lokaciji Plana detaljne regulacije "za blokove 3-5-8
i 3-5-9 i delove blokova 3-5-5, 3-5-12 i 3-5-15" u
Rumi





hidra PROJEKTI BIR RUMA V DUGOSVCICA 100 L-351-03-01583/96-04		INVESTITOR JAVNO PREDUZEĆE ZA GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE I PUTEVE OPŠTINE R U M A OBJEKT ODVOJCI ZA KUĆNE PRIKLJUČKE		FAZA
CRTEZ U ULICI	- SITUACIJA - PARTIZANSKA			RAZMERA 1:1.000
OD-DO	GLAVNA - NOVOŠKOLSKA			DATUM XII/1998
PROJEKTANT	NEGOVANOVIĆ SLOBODAN, dipl.ing.gradj.			BR.PROJEKTA 31-4/98
RAZRAĐA	NEDELIKOVIĆ NINA, dipl.ing.gradj.			LIST
TEHNIČKA KONTROLA	NEDELIKOVIĆ NINA, dipl.ing.gradj.			



$$R = 1:500$$

86

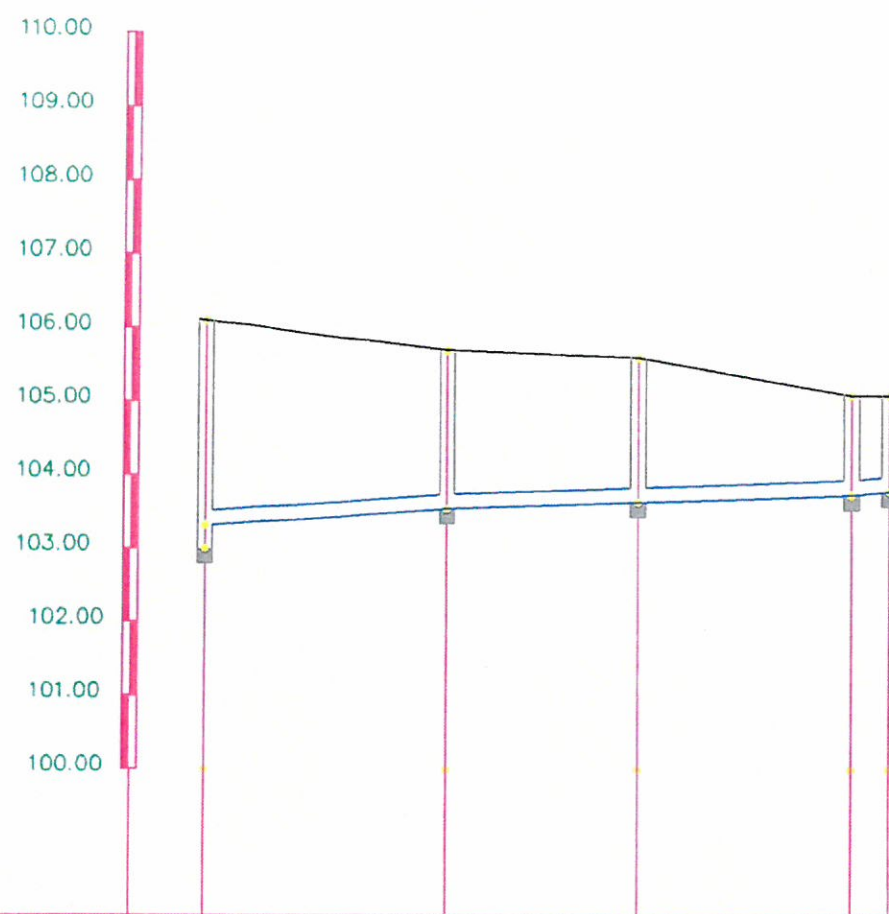
84

Ø200

Ø250

0.00

$$\begin{array}{r} 106.10 \\ \hline 103.312 \\ 102.997 \end{array}$$



Uzdužni profil izvedenog stanja
fekalne kanalizacije u
ul. Železnička (tržište rada)

R=1:100/1000

REVIZIONA OKNA									
VRSTA KAN. CEVI (Ø)			P V C Ø200 mm						
PAD DNA ROVA			I=0.65%	I=0.37%	I=0.35%				
K O T E	TERENA	106.10		105.69	105.59	105.08			
	PROJEKTOVANA KDC	103.311		103.533	103.625	103.729			
	IZVEDENA KDC	103.312		103.531	103.627	103.730			
RAZLIKA (mm)		+1		-2	+2	+1			
STACIONARNA (km)		0+000.00	33.46	0+033.46	25.94	0+059.40	29.30	0+088.70	0+093.75

PREDUZEĆE ZA PROJEKTOVANJE I INŽINJERING			ŠIDPROJEKT		
SNIMILI	Đorđe Đorđević dipl. ing. građ.		INVESTITOR		
	Pula Đorđević ing. geod.		JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I PUTEVE RUMA		
	Sojević Grujica ing. geod.		OBJEKT I MESTO GRADNJE FEKALNA KANALIZACIJA RUMA		
SARADNIK	Konjuh Ratko građ. inž.		IZVOĐAČ RADOVA "V O D O V O D" RUMA		
SARADNIK			PROJEKTANT "H I D R A" Ruma		
DATUM	BROJ PROJEKTA	RAZMERA	CRTE Uzdužni profil izvedenog stanja fek. kanalizacije u ul. Železnička		
Nov. 2001	72/2001	1:100/1000			

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А335-247596/1-2018

ДАТУМ: 18.06.2018.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈУП "ПЛАН" РУМА

Број 264
27.06.2018. год.
Р У М А

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ „ПЛАН“ РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: ПДР за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3.5.5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 238-3/2018. од 13.06.2018. године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 44 од 2010. године и Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 145 од 2014. године, Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, упуштима, стандардима и прописима о изради техничке документације Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације доставља вам из надлежности ТЕЛЕКОМ-а

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за издавање података и услова за потребе израде ПДР за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3.5.5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми.

У прилогу, Вам достављамо ситуацију постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре и то: трасе бакарних каблова у приступној мрежи и оптичких каблова од посебне важности за ТК саобраћај у оквирима обухвата плана.

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

Потребно је планирати постављање ПВЦ цеви Ø 110mm на местима укрштања траса са коловозом као и испод бетонских и асфалтних површина на трасама каблова како би се избегла накнадна раскопавања.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на подручју обухваћеним планом на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору – јавној површини.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Садњу високог растања планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

Представници Извршне јединице „Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Недаковић Душан, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/639-009, и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161,

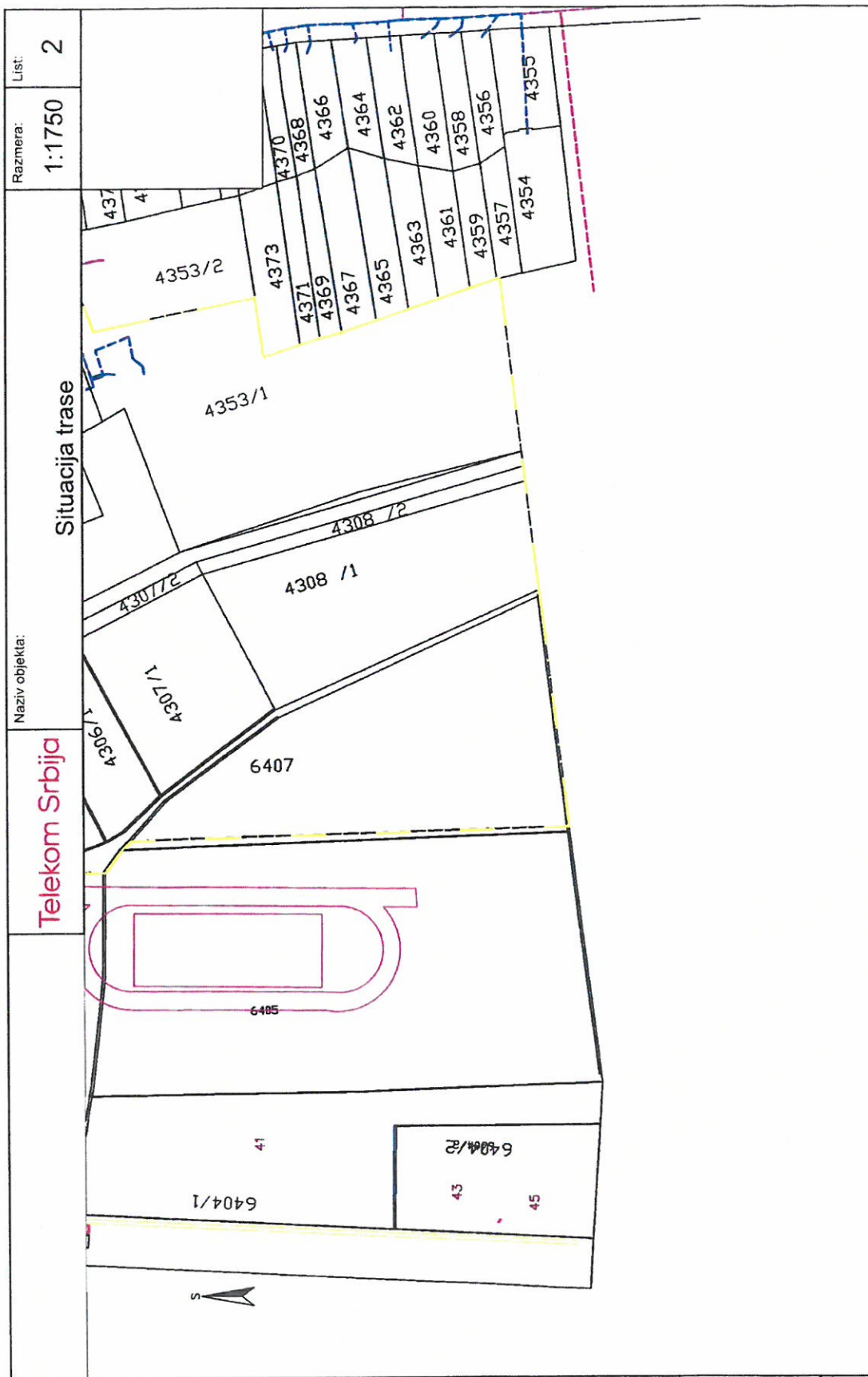
С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Милош Словић


Прилог:

- Ситуациони приказ



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА, РУМА

Адреса: 27. октобар 38/2, 22400 Рума; Тел: 022 478-077, 022 474-808; Факс: 022 473-740;

E-mail: office@japruma.com ПИБ: 101339066; Мат.бр: 08639787; Рачун: 205-240186-64

Број: 437-1/2018

Датум: 09.07.2018.

ЈУП „ПЛАН“ РУМА
Број 282
16.07.2018
Р У М А

ЈУП „ПЛАН“ РУМА
РУМА, УЛ. 27. ОКТОБАР 7А

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми

ЈКП „Паркинг и инфраструктура“ Рума, Ул. 27. Октобар бр. 38/2, 22400 Рума, као ималац јавних овлашћења по захтеву Јавног урбанистичког предузећа „План“ Рума, Ул. 27. октобар 7а, 22400 Рума ПИБ 101913393, МБ 08161259 број 238-4/2018 од 13.06.2018. године, заведен код ЈКП „Паркинг и инфраструктура“ Рума под бројем 437/2018 од 19.06.2018. године, за издавање техничких услова у циљу израде ПДР за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми Наручиоцу ПДР Општини Рума, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014 и 117/2017) и Закона о путевима („Сл. Гласник РС“ бр. 41/2018) издаје

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПДР ЗА БЛОКОВЕ 3-5-8 И 3-5-9 И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-5-5, 3-5-12 И 3-5-15 У РУМИ

1) Наручиоцу Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми Општини Рума односно израђивачу Јавном урбанистичком предузећу „План“ Рума, Ул. 27. октобар 7а, 22400 Рума ПИБ: 101913393, МБ: 08161259 издају се Технички услови за потребе израде ПДР за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми.

2) Достављена документација

- Захтев број 238-4/2018 од 13.06.2018. године
- Извод из Генералног плана Руме
- Планирана намена површина

Приликом израде планског документа потребно је придржавати се следећих услова:

1. У простору који је обухваћен Планом детаљне регулације планирају се две нове улице које имају карактер приступних саобраћајница и постојећа пешачка стаза – пешачки пролаз од улице Марка Орешковића до школског комплекса. Улица 1 се пружа у продужетку улице Нове од раскрснице са Партизанском улицом до потока (к.п. бр. 7383) где скреће и даље трасом потока иде до комплекса „Касарна“. Кроз цело планско подручје планира се зацењвање потока. У улици 1 планирати саобраћајницу за двосмерни саобраћај, ширине 6,0м' и

двострано пешачке стазе.

Улица 2 се планира као веза између улице 1 и Железничке улице са саобраћајницом за једносмерни саобраћај, ширине 3,0м' и уколико планирана ширина коридора улице дозвољава предвидети двострано пешачке стазе.

На местима прикључења планираних саобраћајница у улицама 1 и 2 на постојеће саобраћајнице – раскрсницу улица Нове и Партизанске и на Железничку улицу предвидети проширења са одговарајућим лепезама, а коте нивелете прилагодити постојећим котама на местима прикључења на постојеће саобраћајнице.

2. У новим улицама планирати и пројектовати коловозну конструкцију за средње саобраћајно оптерећење.
3. Простор за паркирање возила корисника и посетилаца објеката за све планиране намене планирати и обезбедити искључиво у оквиру сопствених парцела и комплекса на којима се граде објекти.
4. Одвођење атмосферских вода са објеката и изграђених површина обезбедити изградњом и одржавањем зацењене кишне канализације.
5. За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови одговоран је Инвеститор објекта.

Директор

(Владислава Стаменовић, дипл. правник)





ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25
тел: 021/4881-888 централа, 557-390 & факс: 021/557-353
ПИБ: 102094162
e-mail: office@vodevojvodine.co.rs, office@vodevojvodine.com

Број: I – 831 / 6-18

Датум: 18 SEP 2018
КБ,НА

Јавно урбанистичко преузеће „ПЛАН”

Рума

27 Октобра 7а

РУМА

Предмет: Претходни услови за израду Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми.

Вашим Захтевом број 238-1/2018 од 14.06.2018. год. (наш број I-831/1 од 18.06.2018. год.) у име наручиоца израде плана FREZAL, из Руме, Марка Орешковића бр.42, ПИБ 103800614, МБ 20023201 тражили сте предходне услове за израду Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми.

Уз захтев је достављена следећа документација:

- Захтев са образложењем у вези израде плана из наслова,
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми, Сл лист општина Срема број 06-18-6/2018- III од 15.03.2018. год.,
- Уговор о изради плана, број 32/18 од 19.01.2018. год.,
- Ситуација намена простора у грађевинском реону насеља са поделом на функционалне целине, извод из Генералног плана,
- Ситуација претежна намена површина са оквирном границом обухвата Плана Р 1:1000,
- Геодерски снимак на копији плана

У поступку издавања претходних услова прибављена су Мишљења :

- ВПД „Хидросрем” доо, Београд-Земун, број 2/78 од 13.07.2018. год.
- Стручне службе ЈВП-а -Службе за заштиту вода од 22.08.2018.год.

Остали подаци :

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у јужном делу Руме, у непосредној близини школског комплекса гимназија „Стеван Пузић” Рума, односно блокови са севера и истока у односу на школу.

Границом плана обухваћени су цели и делови блокова породичног становања између улица Железничке и Марка Орешковића са истока, улице Партизанске и школског комплекса гимназија „Стеван Пузић” са запада, блока становања уз улицу Др Предрага Булете са севера и блоком централних садржаја са југа.

Планско подручје обухвата простор око 7,5 ha. Намена простора обухваћеног планом је површине јавне намене (коридори саобраћајница са припадајућом инфраструктуром , парковске површине, заштитно зеленило) и грађевинско земљиште осталих намена користиће се за изградњу стамбених , стамбено пословних и пословних објеката, објеката за спорт и рекреацију ...)

Одвођење санитарних отпадних вода вршиће се у јавну канализациону мрежу која је планирана у јавном простору планираних саобраћајница.

Снабдевање водом свих планираних садржаја у планском подручју вршиће се са јавне водоводне мреже која ће бити планирана у јавном простору планираних саобраћајница.

Предвиђа се зацвљење постојећег мелиоративног канала Јеленци на катастарској парцели број 7383 КО Рума и то кроз цело планско подручје.

У обухвату предметног плана налази се деоница канала Јеленци.

При изради Урбанистичког пројекта треба уважити следеће услове:

1. Израда планске документације мора бити у складу општег концепта канализања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине Рума. План детаљне регулације и техничко решење евакуације санитарно-фекалних отпадних и атмосферских вода израдити у складу са прописима о заштити површинских и подземних вода, уважавајући следећа законска акта
 - Закон о водама („Сл. гласник РС“ бр 30/10, 93/12 и 101/16)
 - Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гл. Републике Србије“ бр. 67/11 и 01/16)
 - Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр 24/14).
 - Правилник о опасним материјама у водама („Сл. гласник СРС“, бр. 31/82)
 - Уредба о класификацији вода (“Сл.гласник СРС“ бр.5/68)
 - Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр 50/12)
 - Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр 135/2004 и 36/2009)
 - Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“, бр 36/09, 88/10 и 14/16)
2. Предвидети сепаратни тип канализационе мреже, посебно за сакупљање санитарно-фекалних отпадних вода и посебно за атмосферске воде.
 - 2.1. Атмосферске воде (раскладне и сл.), чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.
 - 2.2. Санитарно-фекалне отпадне воде одвести у јавну канализациону мрежу а потом одвести на насељски или централни УПОВ, а у складу са општим концептом канализања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине Рума. Условe и сагласност за прикључење прибавити од надлежног јавно комуналног предузећа. Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем. До изградње јавне канализационе мреже ове воде испуштати у водонепропусу септичку довољног капацитета а пражњење септичке јаме поверити надлежном комуналном предузећу.
 - 2.3. За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).
3. Уважити и све друге услове које за сакупљање, канализање и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће.

4. Приликом израде Плана уважити пројектоване елементе канала Јеленци наведе у наредној табели:

	Назив канала	Стационажа канала- пропуста	Кота постој. дна канала (мнм)	Кота терена Лева обала Десна обала (мнм)	Ширина Дна канала (м)	Нагиб косине канала (м)	Примедба:
1.	Јеленци крак	1+124	103.01	104.15 103.86	0.60	1:1.50	Укрштање са границом ПДР
2.	Јеленци крак	1+295	103.63	105.04 105.02	0.60	1:1,50	Унутар границе ПДР
3.	Јеленци крак	1+346	Зацевљење од км 1+346 до км 1+351 са $\varnothing$ 800 Кота дна цеви 103.71				Унутар границе ПДР
4.	Јеленци крак	1+364 Плочаст пропуст	103.78	105.02 105.11	0.60	1:1,50	Унутар границе ПДР
5.	Јеленци крак	1+530	Зацевљење од км 1+530 до км 1+600 са $\varnothing$ 800 Кота дна цеви 104.32				Унутар границе ПДР- низводни профил –почетак зацевљења
6.	Јеленци крак	1+600	Зацевљење од км 1+530 до км 1+600 са $\varnothing$ 800 Кота дна цеви 104.32				Унутар границе ПДР- узводни профил–крај зацевљења

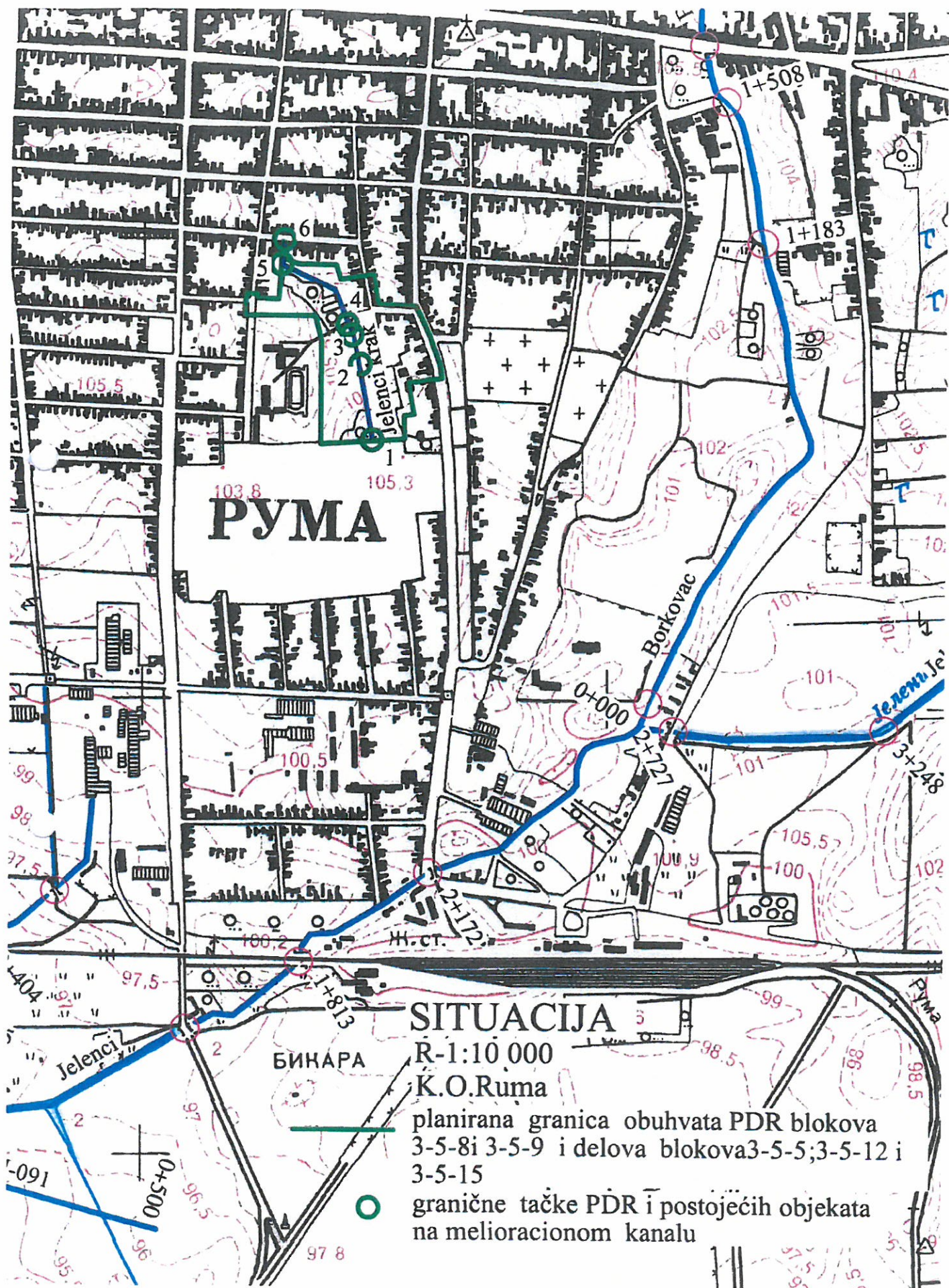
5. За лоцирање објеката у зони мелиоративних канала услов је да се у појасу ширине мин. 5.00 м у грађевинском реону (односно мин . 10.00 м у ванграђевинском реону) од ивице обале канала (мерено управо на осу канала), не могу градити никакви надземни објекти, постављати оgrade, шахтови и сл. Овај појас мора бити стално проходан за механизацију која одржава мел.канал.
6. Подземни објекти морају бити укопани минимум 1.00 м испод површине терена због оптерећења од тешке грађевинске механизације која одржава мел.канале.
7. У канал Јеленци, отворене канале и друге водотоке забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр 50/12) омогућују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класе вода) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС“, бр. 67/12 и 01/16) задовољавају прописане вредности.
8. Границе и намена водног земљишта не могу се мењати без предходно прибављене сагласности ЈВП Воде Војводине Нови Сад.
9. Предвидети мере за спречавање загађивања воде и земљишта у случају инцидентних ситуација и приликом чишћења и ремонта опреме.
10. За све друге активности које ће се евентуално обављати у оквиру предметног простора, мора се предвидети адекватно техничко решење, у циљу спречавања загађења земљишта, површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде.
11. Предметни услови могу да се користе само израду плана из наслова. За потребе израде локациских услова за техничку документацију потребно је прибавити посебне водне услове, у смислу члана 117. Закона о водама, који се издају у поступку обједињене процедуре коју спроводи надлежни орган у складу са законом којим се уређује планирање и изградња.

Прилог : Ситуациони приказ каналске мреже на предметном локалитету Р =1:10000,израдио ВПД „Хидросрем“ доо Сремска Митровица



Доставити:

1. Јавно урбанистичко предузеће „План“ Рума 27 Октобра 7а ,
2. ВПД „Хидросрем“ доо, Сремска Митровица, Променада бр.13, (бр.2/78 од 13.07.2018 год.),
3. Служби за уређење и коришћење водног добра,
4. Архиви.
5. IV (р.с. 619104981808)





ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25
тел: 021/4881-888 централа, 557-390 & факс: 021/557-353
ПИБ: 102094162
e-mail: office@vodevojvodine.co.rs, office@vodevojvodine.com

Број: I-831/11-18

Датум:

КБ

28 JAN 2019

ЈУП "ПЛАН" РУМА

Број 14
28. 1. 2019. године
РУМА

Јавно урбанистичко преузеће „ПЛАН“ Рума
27 Октобра 7а
РУМА

Предмет: Водни услови за израду Плана детаљне регулације –ДОПУНА УСЛОВА

Вашим захтевом број 406/2018 од 13.11.2018. године, тражи се допуна Претходних услова Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми, број I-831/6-18 од 16.09.2018. године. Захтев је примљен 14.11.2018. године и заведен под бројем I-831/8-18.

Након прегледа достављене документације, обавештавамо вас да је могуће зацевљење канала Јеленци крак на простору обухвата предметног Плана уз испуњавање свих услова датих Претходним условима број I-831/6-18 од 16.09.2018. године.

У поступку израде техничке документације за поменуто зацевљење биће дефинисани водни услови у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) и Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС, број 72/09, 81/09-испр, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14 и 145/14 и 83/18).



Доставити:

1. Наслову.
2. Служби за уређење и коришћење водног добра.
3. Архиви.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 313-03/18-3
Датум: 20.06.2018. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 238-8/2018 од 13.06.2018. године Јавног урбанистичког предузећа "ПЛАН" Рума из Руме, 27. Октобра број 7а, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми, утврђује следеће:

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА
БЛОКОВЕ 3-5-8 И 3-5-9 И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-5-5, 3-5-12 И 3-5-15
У РУМИ**

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у јужном делу Руме, у непосредној близини школског комплекса Гимназија "Стеван Пузић" Рума, односно блокови са севера и истока у односу на школу и заузима простор око 7,5 ха.

Границом плана обухваћени су цели и делови блокова породичног становања између улица Железничке и Марка Орешковића са истока, улице Партизанске и школског комплекса Гимназија "Стеван Пузић" са запада, блока становања уз улицу ДР Предрага Вулете са севера и блоком централних садржаја са југа.

Намена просторау обухвату плана имаће следећу структуру:

- површине јавне намене (коридори саобраћајница и пешачких покривина, парковске покривине, заштитно зеленило);

- грађевинско земљиште осталих намена користиће се за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, објеката за спорт и рекреацију као и објеката других компетитивних намена а према правилима која ће бити дефинисана планом.

Увидом у документацију овог Завода констатовано је да на подручју предметног Плана детаљне регулације нема непокретних културних добара, и добара под претходном заштитом са аспекта архитектуре.

Инвеститор је у обавези да приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката или инфраструктурних прикључака тражи услове надлежног Завода ради археолошког надзора дате локације.

Услови заштите археолошког наслеђа

-обавезно је прибављање услова и мера заштите по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу;

-обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи;

-вршење сталног археолошког надзора током извођења земљаних радова обавља Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;

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

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

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

-обавезна је пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

Нацрт Плана детаљне регулације пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

Доставити:
подносиоцу;
документацији;
архиви.



В. д. Директора

Љубиша Шулаја