OPŠTINA RUMA

PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA DEO BLOKA 4-1-2
U CENTRALNOJ ZONI
U RUMI

RUMA,

OKTOBAR, 2009.godine
OPŠTINA RUMA

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA 4-1-2 U CENTRALNOJ ZONI U RUMI

PLAN DONOSI: SO RUMA
PREDSEDNIK:

OKTOBAR, 2009.godine

JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE ZA URBANIZAM
"PLAN" OPŠTINA RUMA I PEĆINCI

PLAN DETALJNE REGULACIJE ²ZA DEO BLOKA 4-1-2 U CENTRALNOJ ZONI² U RUMI

NARUČILAC IZRADE PLANA :
ALFA 022 d.o.o. Ruma,
Ul. VII vojvođanske udarne brigade br.15

NOSILAC IZRADE PLANA :
JUP ²PLAN² OPŠTINA RUMA I PEĆINCI

DIREKTOR JUP *PLAN* OPŠTINA RUMA I PEĆINCI
TATJANA MARKOVIĆ,dipl.pravnik

ODGOVORNI URBANISTA:
BILJANA MILUTINOVIĆ, dipl.ing.arh

SARADNICI :
PETAR ĐURIČIĆ, dipl.ing.el.
SNJEŽANA GVOIĆ, dipl.ing.arh.
MARIJANA MANDIĆ, dipl. ing.arh.
TANJA KOVAČEVIĆ, dipl. ing.arh.

Ruma, Oktobar, 2009.godine

SADRŽAJ :

TEKSTUALNI DEO :

1. UVOD
   - 1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA
   - 1.2. POLOŽAJ, MESTO I KARAKTERISTIKE PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM
2. OBUHVAT PLANA SA OPISOM GRANICE
3. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE
   - 3.1 PODELA PROSTORA NA ZONE
   - 3.2. JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
   - 3.3. MREŽE INFRASTRUKTURE
   - 3.3.1. SAOBRAĆAJ
   - 3.3.2. HIDROTEHNIKA
   - 3.3.3. ENERGETIKA
   - 3.3.4. TELEKOMUNIKACIJE
4. PRAVILA I USLOVI ZA REALIZACIJU PLANA
   - 4.1. PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA NA OSTALOM GRAĐEVINSKOM ZEMLJIŠTU
   - 4.1.1. USLOVI IZGRADNJE OBJEKATA PREMA DEFINISANIM NAMENAMA
   - 4.1.2. ARHITEKTONSKI USLOVI
   - 4.1.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆIH IZGRAĐENIH OBJEKATA (DOGRADNJA, REKONSTRUKCIJA, ADAPTACIJA I SANACIJA)
   - 4.2. PRAVILA PARCELACIJE
   - 4.3. PLAN NIVELACIJE
   - 4.4. USLOVI I NAČIN OBEZBEĐENJA PRISTUPA PARCELI I PARKIRANJE
   - 4.5. USLOVI PRIKLJUČENJA OBJEKATA NA MREŽU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
   - 4.5.1. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU MREŽU
   - 4.5.2. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA MREŽU FEKALNE KANALIZACIJE
   - 4.5.3. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA ELEKTRO MREŽU
   - 4.5.4. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA TT MREŽU I KDS
   - 4.5.5. USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA GASNU MREŽU
   - 4.6. USLOVI ZA UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA
   - 4.7. USLOVI ZA OGRADE I DEPONOVANJE KOMUNALNOG OTPADA
   - 4.8. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZNIH VIDOVA ZAGAĐENJA I ŠTETNIH UTICAJA
   - 4.8.1. OPŠTI USLOVI
   - 4.8.2. POSEBNI USLOVI
   - 4.9. USLOVI ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA
5. PRAVILA I USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE, OSOBA SA POSEBNIM POTREBAMA, U PROSTORU
6. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA
7. PRIMENA I SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

1. UVOD

Plan detaljne regulacije ²za deo bloka 4-1-2 u Centralnoj zoni² u Rumi, obuhvata prostor koji je Generalnim planom Rume (Sl. List Opština Srema br. 35/08) namenjen centralnim sadržajima, što znači svim vidovima stanovanja porodičnom, višeporodičnom i mešovitom (porodičnom i višeporodičnom), kao i poslovanju iz domena tercijarnih delatnosti, trgovina, ugostiteljstvo, administarcija i razni vidovi usluga.

Planom se utvrđuju pravila uređenja i pravila građenja u skladu sa namenom prostora, saobraćajnice i infrastruktura, nivelaciona rešenja, pravila regulacije i parcelacije, vrši podela zemljišta na javno i ostalo građevinsko zemljište i daje se srednjoročni program uređivanja javnog građevinskog zemljišta.

Planom se stvaraju uslovi za realizaciju i oblikovanje, za programsko, urbanističko i arhitektonsko uređenje prostora kao i podizanje nivoa atraktivnosti i upotrebne vrednosti.

1.1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA

- ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI (²Sl.Glasnik RS²br.47/03), ZAKON O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI (±Sl.Glasnik RS² br.34/06)
- PRAVILNIK O SADRŽINI, NAČINU IZRADE, NAČINU VRŠENJA STRUČNE KONTROLE URBANISTIČKOG PLANA ,KAO I USLOVIMA I NAČINU STAVLJANJA PLANA NA JAVNI UVID (²Sl.Glasnik RS²br.12/04)...Poglavlje br.1.4...čl.br.11;12;13;14;15;(članovi koji se odnose na izradu PROGRAMA ZA IZRADU PDR....od br.15 - 22; čl.27, tačka 2.i stav 8.) i drugi primenjivi članovi;
- GENERALNI PLAN RUME(²Sl.list opština Srema²br.35/08.)
- ODLUKA O IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE "ZA DEO BLOKA 4-1-2 U CENTRALNOJ ZONI" U RUMI (Sl.list opština Srema br. 18/09) u čijem sastavu je PROGRAM ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE "ZA DEO BLOKA 4-1-2 U CENTRALNOJ ZONI" U RUMI izrađen u skladu sa napred navedenim stavovima.

1.2. POLOŽAJ, MESTO I KARAKTERISTIKE PROSTORA OBUHVAĆENOG PLANOM

Prostor obuhvaćen ovim planom nalazi se u centralnoj zoni Rume i obuhvata deo bloka 4-1-2, odnosno ulični potez Ulice 15.maja i to od Ulice 27.oktobra do Ulice Orlovićeve.

U postojećem stanju teren je skoro ravan a prosečna kota terena iznosi 111.50mnv.

Deo bloka 4-1-2, koji je u obuhvatu plana, sa namenom centralni sadržaji, se sa istoka naslanja na Ulicu Orlovićevu, sa zapada na Ulicu 27. oktobra i sa juga na Ulicu 15.maja, a severni deo bloka koji nije obuhvaćen ovim planom su parcele mešovitog stanovanja. Blok 4-1-4 sa druge (južne) strane Ulice 15.maja je izgrađen objektima višeporodičnog stanovanja-istočni deo bloka a ostatak bloka je porodično stanovanje.

Skoro sve parcele u obuhvatu ovog plana su izgrađene i to: sa objektima porodičnog stanovanja k.p. br. 709/1, 709/2, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 729, 731, 732, 737, 739/1, 739/2, 747 i 748, parcele 708/1, 722/1 i 722/2 takođe sa objektima porodičnog stanovanja koji nisu uknjiženi, zatim parcele 749 i 750 sa izgrađenim objektima poslovanja, a tri parcele k.p. br. 730, 740/1 i 740/2 su neizgrađeno građevinsko zemljište.

Postojeći porodični stambeni objekti su u najvećoj meri spratnosti P+0 i P+1, osim na parcelama 739/1 i 739/2 na kojim asu izgrađeni objekti spratnosti P+2, odnosno P+1+pk kao i na parceli 708/1-neuknjižen višeporodični stambeni objekat spratnosti P+3

U granicama obuvata PDR izvedene su ulice 15. maja, deo ulice Orlovićeve i deo ulice 27.oktobra. Koridor Ulice 15.maja ima širinu od 19,0m do 21,30m, i kolovoz širine 5.75m sa dve kolovozne trake i saobraćaj se odvija u dva smera. Sa obe strane, uz postojeću regulaciju, su izvedeni trotoari širine oko1,8m. U ulici je izvedena sva neophodna komunalna infrastruktura.

2. OBUHVAT PLANA SA OPISOM GRANICE

Prostor obuhvaćen planom nalazi se u građevinskom reonu Rume, u centralnoj zoni, unutar opisane granice.

Granica obuhvata plana ima sledeći tok :

Od tačke 1 koja se nalazi u severoistočnom temenu k.p. br.162/1granica vodi ka severu do tačke 2 koja se nalazi u jugoistočnom temenu k.p. br. 696, zatim zapadnom granicom k.p. br.7260 (zapadnom regulacijom ulice 27.oktobar) do tačke 3 koja se nalazi u severoistočnom temenu k.p. br. 698. U tački 3 granica se lomi prema istoku i seče put (k.p. br. 7260) do tačke 4 koja se nalazi u severozapadnom temenu k.p. br. 709/2, zatim severnom granicom parcele vodi do tačke 5 koja se nalazi u severoistočnom temenu k.p. br. 709/2. Od tačke 5 granica vodi ka istoku severnom granicom sledećih k.p.: 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 730, 731, 732, 738, 740/1, 740/2, 747 i 748 preko tačaka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 do tačke 31 koja se nalazi u severoistočnom temenu k.p. br. 748. U tački 31 granica se lomi ka jugu i vodi istočnom granicom k.p. br. 748 do tačke 32 koja se nalazi u preseku isočne granice k.p. br. 748 i severne granice k.p. br. 749. Od tačke 32 granica se lomi ka istoku i vodi severnom granicom k.p. br. 749 i 750 preko tačaka 33 i 34 do tačke 35 koja se nalazi u severoistočnom temenu k.p. br. 750. Od tačke 35 granica nastavlja ka istoku i seče put-k.p. br.7228 do tačke 36 koja se nalazi na istočnoj regulaciji ulice Orlovićeve, odnosno u severozapadnom temenu k.p. br 1686. Od tačke 36 granica se lomi ka jugu i vodi istočnom regulacijom ulice Orlovićeve, odnosno istočnom granicom k.p. br. 7228 do tačke 37 koja se nalzi u jugozapadnom temenu k.p. br.1688/1. Od tačke 37 granica nastravlja ka jugu do tačke 38 koja se nalazi u jugoistočnom temenu k.p. br. 7261. Od tačke 38 granica vodi ka zapadu i to, južnom granicom k.p. br. 7261, odnosno južnom regulacijom ulice 15. maj do tačke 40 koja se nalazi u sevroistočnom temenu k.p. br. 163, odakle nastavlja ka zapadu, seče ulicu 27.oktobra do početne tačke 1.

POPIS KATASTARSKIH PARCELA KOJE ULAZE U OBUHVAT PLANA

-cele katastarske parcele br.: 708/1, 709/1, 709/2, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 730, 731, 732, 737, 738, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 747, 748, 749, 750 KO Ruma i

-delovi katastarskih parcela 7260, 7261 i 7228 KO Ruma

3. PLAN PROSTORNE ORGANIZACIJE

Plan prostorne organizacije zasniva se na elementima definisanim Generalnim planom, prema kome je prostor obuhvaćen planom namenjen centralnim sadržajima

Plan prostorne organizacije je izrađen na osnovu analize svih elemenata postojećeg stanja, prikupljenih podataka od nadležnih preduzeća koje gazduju infrastrukturom kao i mogućnosti i potencijala prostora u odnosu na novonastale trendove i potrebe.

Na pojedinačnim parcelama je započeta izgradnja objekata višeporodičnog stanovanja što opredeljuje namenu ovog dela bloka kao mešovito stanovanje u smislu da će se otvoriti mogućnost dalje izgradnje višeporodičnih objekata, na parcelama koje odgovaraju ovom vidu stanovanja, kao i mogućnost zadržavanja postojećeg porodičnog stanovanja uz rekonstrukciju, dogradnju i nadgradnju ili izgradnju novih porodičnih objekata.

Zatečeno poslovanje na istočnoj strani bloka se zadržava uz mogućnost proširenja u smislu nadgradnje postojećih objekata ili izgradnje novih.

Postojeće saobraćajnice se zadržavaju uz neznatnu korekciju severne regulacije Ulice 15. maja

3.1.PODELA PROSTORA NA ZONE

Prostor obuhvaćen planom ima bruto površinu 2,13ha i deli se na zone za izgradnju objekata mešovitog stanovanja, porodičnih i višeporodičnih sa ili bez poslovanja i zonu za izgradnju čisto poslovnih objekata. Zona čistog poslovanja ustanovljena je na uglu ulica Orlovićeve i 15. Maja, a ostale parcele u obuhvatu plana predstavljaju mešovito stanovanje (kombinovano porodično i višeporodično stanovanje) sa ili bez poslovanja u prizemlju. Nisu precizno određene parcele za porodično, odnosno za višeporodično stanovanje, već će se spram realnih potreba i parametara parcela u konkretnim slučajevima opredeliti za jedan od ova dva vida stanovanja.

3.2. JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

U zoni obuhvata plana vrši se osnovna podela zemljišta na ±javno² i ±ostalo² građevinsko zemljište.
±JAVNO² GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE čine gabariti saobraćajnica i sastavljeno je od delova postojećih katastrakih parcela.
²OSTALO² GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE čine parcele za izgradnju objekata porodičnog, višeporodičnog stanovanja sa poslovanjem i parcele čistog poslovanja, odnosno svo ono zemljište koje se ne vodi kao ²javno² građevinsko zemljište.

SPISAK PARCELA PLANIRANIH KAO ²JAVNO² GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:
-**saobraćajnice:** delovi k.p. br. 7260, 7261, 7228, 710, 711, 712, 713, 720, 729, 731,732, 737, 747 i 748 K.O. Ruma

JAVNO građevinsko zemljište	gabariti ulica	P=oko 0.69ha
OSTALO građevinsko zemljište	zona mešovitog stanovanja sa poslovanjem	P=oko1.2ha
	izona poslovanja	P= 0,24ha

ukupna površina obuhvaćena Planom P=oko 2.13 ha

3.3. MREŽA INFRASTRUKTURE

3.3.1. Saobraćaj

U prostoru plana se zadržavaju postojeći saobraćajni koridori, osim neznatne korekcije severne regulacije Ulice 15.maja, radi izravnavanja regulacione linije i ispravnjanja linije naležućeg trotoara. Profil Ulice 15.maja u postojećem stanju sadrži sve elemente savremenih gradskih saobraćajnica kao što su: kolovoz širine 6,0m, obostrane bankine obostrane trotoare uz regulacione linije š=1,8m, obostrane otvorene kanale za sakupljanje atmosferskih voda... U uličnom koridoru je biti smeštena kompletna planirana infrastruktura.
Parkiranje vozila za potrebe stanovanja će se odvijati unutar parcela gde je neophodno obezbediti parkiranje vozila po principu 1 stan jedno parking/garažno mesto, s tim da se u uličnim koridorima planiranih saobraćajnica, planiraju javni parkinzi za potrebe poslovanja a sve prema uslovima nadležnog preduzeća JP za građevinsko zemljište i puteve Ruma.

3.3.2.Hidrotehnika

vodovod: Za potrebe vodosnabdevanja predmetnog bloka koristiće se postojeća izgrađena vodovodna mreža. Vodovodna mreža ACÒ 100 je izvedena u Ulici 15.maja , i to sa obe strane kolovoza u zelenom pojasu paralelno sa kolovozom na oko 3,0m od njega. U delu ulice 27. oktobra nalazi se vodovodna mreža AC Ò 80 sa zapadne strane ulice ispod kolovoza oko 1,0m od trotoara. Postojeća vodovodna mreža zadovoljava potrebe snabdevanja vodom u postojećem stanju i dovoljna je i za povećani broj korisnika (za buduće višeporodično stanovanje), bez dodatnog proširenja mreže.

fekalna kanalizacija: kanalizaciona mreža Ò250 izvedena u delu ulice 15. maja ispod južne saobraćajne trake, a u ulici 27. oktobra ispod istočne saobraćajne trake. Zadovoljava potrebe korisnika u postojećem stanju i ima kapacitet za priključenje budućih korisnika.
atmosferska kanalizacija: U Ulici 15. maja u postojećem stanju izvedeni su ulični otvoreni kanali i to obostrano. U ulici 15.maja zaceviti postojeći ulični kanal sa severne strane ulice.

3.3.3. Energetika

gasna mreža: U delu bloka izvedena je polietilenska gasna mreža sa obe strane Ulice 15.maja i to PE40 na severnoj strani ulice i PE 63 na južnoj strani ulice sa pripadajućim kućnim gasnim priključcima. Ne planira se povećanje kapaciteta u delu obuhvata plana, jer za očekivanu planiranu potrošnju i namenu, zadovoljavaju postojeći kapaciteti.
elektroenergetska infrastruktura: U prostoru obuhvata plana izvedena je trafostanica TS 20/0.4 kV ²Štamparija² i zadovoljava potrebe objekata na parcelama poslovanja sa rezervom za oko još 30 budućih stanova. U ulici 15. maja izvedena je niskonaponska mreža koja zadovoljava potrebe postojećih korisnika, ali nema rezerve za povećanjem broja korisnika.. Za sve druge korisnike na parcelama višeporodičnog stanovanja gradiće se nove trafostanice TS 20/0.4 kV i priključni kabel vod 20kV.

3.3.4. Telekomunikacije

tt mreža i KDS: Izvedena su dva podzemna telekomunikaciona kabla u Ulici 15.maja, sa severna strane u odnosu na kolovoz čitavom dužinom i sa južne strane do kraja k.p. br.181. Mreža u postojećem stanju zadovoljava potrebe za telefonskim priključcima, s tim da nema rezervnih kapacitetat za povećanje broja korisnika u ovom prostoru. Za potrebe budućih korisnika proširuje se postojeća telekomunikaciona mreža u smislu izgradnje novog kabla (bakarnog ili optičkog) koji bi bio položen iz komutacionog centra iz zgrade PTT-a.

4. PRAVILA I USLOVI ZA REALIZACIJU PLANA

4.1. PRAVILA UREĐENJA I GRAĐENJA

Ovim pravilima definišu se uslovi na osnovu kojih će se vršiti parcelacija, uređenje i izgradnja, zaštita životne sredine tj. svi oni uslovi potrebni za realizaciju u prostoru obuhvata plana.

4.1.1 Uslovi za izgradnju objekata prema definisanim namenama

Porodično stanovanje

Na parcelama porodičnog stanovanja je moguća izgradnja porodičnog stambenog/stambeno poslovnog objekta i pratećih pomoćnih objekata u službi glavnog objekta. Maksimalna broj stambenih jedinica na parceli porodičnog stanovanja je četiri, a mogu biti raspoređene u jednom ili više objekata.
Stepen zauzetosti na parcelama porodičnog stanovanja je 50%, stepen izgrađenosti 1,5.
Max dozvoljena spratnost za porodične stambene, stambeno poslovne objekte je P+2 (sa ili bez podruma ili suterena), a za pomoćne objekte maksimalna spratnost P+0.
Položaj objekta na parceli je određen građevinskim linijama koje su definisane sa svih strana, tj. u odnosu na regulacionu liniju. Prostor između definisanih građevinskih linija predstavlja prostor za planiranu izgradnju na lokaciji, a u skladu sa prostornim parametrima (stepen zauzetosti,stepen izgrađenosti),potrebnim objektima, saobraćajnicama, infrastrukturom...
Prednja građevinska linija utvrđena je na regulaciji ili 3,0m uvučena unutar sopstvene parcele.
Bočna građevinska linija za utvrđuje se na 0,5m od bližeg (sa zapada) i 2,5m od daljeg suseda (sa istoka), odnosno 3,0m ako parcela sadrži i poslovanje, s tim da se sused sa zapada posmatra kao

bliži sused. Bočna građevinska linija za porodične objekte se može utvrditi i na granici sa bočnim susedom, ukoliko takva gradnja ne ugrožava susedni objekat i da se pribavi saglasnost suseda.

Višeporodično stanovanje

Na parceli višeporodičnog stanovanja moguća je izgradnja višeporodičnog stambenog/stambeno poslovnog objekta, jednog ili više njih ako se radi o stambenom kompleksu, kao i pratećih (pomoćnih) objekata (u funkciji stanovanja).
Stepen zauzetosti na parcelama višeporodičnog stanovanja je 60%, stepen izgrađenosti je 3,0.
Maksimalna spratnost za višeporodične stambene, stambeno poslovne objekte je P+3+pk (sa ili bez podruma ili suterena), za pomoćne objekte maksimalna spratnost P+0, izuzetno P+1
Položaj objekta na parceli je određen građevinskim linijama koje su definisane sa svih strana, tj. u odnosu na regulacionu liniju.
Prostor između definisanih građevinskih linija predstavlja prostor za planiranu izgradnju na lokaciji, a u skladu sa prostornim parametrima (stepen zauzetosti,stepen izgrađenosti),potrebnim objektima, saobraćajnicama, infrastrukturom...
Prednja građevinska linija utvrđena je na regulaciji ili 3,0m uvučena unutar sopstvene parcele.
Bočna građevinska linija za višeporodične objekte utvrđuje se na 4,0m od granice oba suseda.
Bočna građevinska linija za višeporodične objekte se može utvrditi i na granici susedne parcele, ukoliko se radi o izgradnji stambenog kompleksa - objekata u nizu. U tom slučaju prolaz u dno parcele se obezbeđuje kroz prizemlje, kolskim prolazom širine najmanje 3,5m i visine od 4,0m

Poslovanje

Na parcelama poslovanja je moguća izgradnja poslovnog objekta i pratećih objekata uz poslovanje i objekata za potrebe infrastrukture.
Delatnosti koje su dozvoljene su iz domena tercijarnih delatnosti, trgovina, ugostiteljstvo, administarcija i razne vrste usluga.
Stepen zauzetosti na parcelema poslovanja je 70%, stepen izgrađenosti 3,0.
Maksimalna spratnost poslovnih objekata je P+3 (sa ili bez podruma ili suterena), s tim da visina objekta ne prelazi visinu od 16,0m. Spratnost pomoćnih objekata je maksimalno P+0.
Prednja građevinska linija utvrđena je na regulaciji ili 3,0m uvučena unutar sopstvene parcele.
Za k.p. br. 749, bočna građevinska linija je na rasojanju od 0,6m, od bližeg suseda (sa istoka) i to prema postojećem stanju i takva se zadržava.Od daljeg suseda (sa istoka), bočna građevinska linija je na rstojanju od 4,0m.
Na k.p. br. 750 ustanovljena je bočna građevinska linija na granici sa susedom i kao takva se zadržava..
Zadnja građevinska linija za obe parcele je o,5m udaljena od granice sa susedom.

4.1.2 Arhitektonski uslovi

Svi objekti u bloku obuhvaćenim Planom moraju biti projektovani za konkretne namene, uz primenu važećih standarda, normativa, propisa primereno vremenu u kom živimo i savremenom
Svi objekti ,stambeni i nestambeni, treba da budu izvedeni od savremenih, kvalitetnih, trajnih načelno autohtonih materijala, funkcionalni, statički stabilni, hidro i termo propisno izolovani, oblikovno skladni i opremljeni svim savremenim instalacijama.
Fundiranje vršiti u zdrav teren. Za objekte većih dimenzija obavezno je ispitivanje nosivosti tla.
Svi objekti moraju biti projektovani i izvedeni prema propisima za zaštitu od seizmičkih uticaja na 8° MKS skale.
Svi objekti moraju biti obezbeđeni od negativnih uticaja električnog pražnjenja kao i drugih negativnih atmosferskih uticaja.
Krovne ravni, ukoliko je krov kos, imaju nagib ka ulici ili ka bočnim stranama vlastitog dvorišta.
Kišna voda sa krovnih ravni vodi se obavezno u vlastito dvorište.

Krovni pokrivač je tradicionalan ili od savremenih materijala.
Na poslovnim objektima krovni pokrivač može da bude lim ili neki drugi materijal primeren konkretnoj nameni objekta.
Prateći (pomoćni) objekti su objekti koji se grade kao drugi objekat uz glavni, u funkciji stanovanja ili poslovanja.
Ovakvi objekti mogu biti građeni od skromnijih građevinskih materijala koji u svakom pogledu moraju da zadovolje sve tehničke propise i normative vezane za ovakvu vrstu objekata.
Ovakvi objekti moraju u estetskom smislu u skladu sa glavnim objektom na parceli.

Objekti porodičnog stanovanja:

- svi objekti (stambeni i nestambeni) treba da budu izvedeni od savremenih, kvalitetnih, trajnih materijala, da budu funkcionalni, statički stabilni, hidro i termo propisno izolovani, oblikovno skladni i opremljeni svim savremenim instalacijama,
- krovne ravni stambenih objekata po pravilu treba da su kose (u izuzetnim slučajevima i ravni krovovi ili krovne terase), s padom krovnih ravni (gledajući u odnosu na ulicu) poput pretežnog broja objekata u uličnom frontu, nestambenih objekata takođe kose, a kod svih sa svođenjem vode u sopstveno dvorište, odnosno uličnu kanalizaciju,
- krovni pokrivač može biti crep, tegole, eternit ploče, ili neki drugi adekvatan materijal;
- moguće je izvođenje ležećih ili stojećih krovnih prozora,
- najmanja svetla visina stambenih prostorija 2,40 m,
- zidovi treba da su po pravilu od opeke ili kombinovani, fasada malterisana i bojena odgovarajućom bojom (bojama), ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade, ravna ili sa upustima odnosno dozvoljenim ispustima (lođe, balkoni, erkeri i sl.),
- kod objekata u kojima su dozvoljeni ili obavezni pokriveni kolski prolazi - "ajnforti", isti treba da su širine 2,50-3,00 m, visine 3,00-4,00 m, sa kapijom čija se krila otvaraju na unutra i nadsvetlom,
- izvođenje spoljnog otvorenog stepeništa za sprat ili potkrovlje se ne preporučuje; spoljno otvoreno stepenište koje savlađuje visinu preko 0,90 m ulazi u gabarit objekta,
- glavne otvore stambenih i drugih prostorija na stambenom objektu po pravilu predvideti na uličnoj i fasadi objekta orjentisanoj prema sopstvenom dvorištu (bočnom ili zadnjem),
- otvori stambenih i drugih prostorija na stambenom i drugim objektima na parceli, prema bočnim susedima na odstojanju od granice susedne parcele koje je manje 2,5m, načelno se ne predviđaju;
- izuzetno, prema susedu, na manjoj udaljenosti od 2,5m, se mogu predvideti veći otvori samo sa fiksnim mat staklom. "luksfer" prizmama i sličnim neprovidnim elementima (stepenišni prostor, radionice i magacini) i manji otvori i prozori za ventilaciju i nužno osvetlenje sopstvenih prostorija čiji je parapet minimalne visine 1,80 m od poda prostorije, pri čemu takvi otvori odnosno prozori na podrumskim (suterenskim) prostorijama moraju biti maskirani ili neprovidni (fiksne žaluzine, perforirane ploče, mat staklo i sl.),
- objekti za koje je dozvoljeno da se postave na granicu susedne (susednih) parcela (uz saglasnost suseda), na fasadama koje su na pomenutoj granici nije dozvoljeno otvaranje nikakvih otvora;
- kota poda prizemlja novih odnosno rekonstruisanih stambenih objekata može da bude od 0,50m do 1,20 m računajući od kote izvedenog ili projektovanog naslanjajućeg trotoara, a u zavisnosti od toga da li je planirana izgradnja podruma ili ne,
- kota poda visokog prizemlja, odnosno etaže nad suterenom, može biti najviše 2,50 m od kote trotoara,
- kod objekata koji su postavljeni na uličnu regulaciju ili regulacionu liniju prema drugom javnom prostoru, u javni prostor smeju preći delovi objekta na visini iznad 3,00 m odnosno na spratnim etažama : strehe do 0,50 m, balkoni, erkeri i sl. do 0,50 m, (računajući od osnovnog gabarita objekta do horizontalne projekcije ispada);

- kod objekata koji sadrže poslovanje u prizemlju iznad visine od 2,5m ispusti u javni prostor mogu biti konzolne reklame ispuštene do 1,20 m, platnene ili plastične nadstrešnice na lakoj konzolnoj (sklopivoj) metalnoj konstrukciji ispuštene do 2,00 m, platnene ili plastične nadstrešnice na montažno-demontažnoj metalnoj konstrukciji iznad trotoara a na min 1,0 m od ivice kolovoza;
- na zidovima objekata koji su prema susedima postavljeni na najmanja dozvoljena rastojanja nisu dozvoljeni nikakvi ispusti u prizemlju, a na spratu ili potkrovlju mogi imati pojedinačne ispuste ali ne preko 0,5m
- sem ispod osnovnog gabarita, objekat može da sadrži podzemne delove i van njega i to za : pomoćne, eventualno radne prostorije, sklonište i sl., po pravilu u ravni terena, pri čemu se ne smeju preći granice parcele;

Objekti višeporodičnog stanovanja:

- objekat može da bude projektovan kao celina sastavljena od pojedinih delova koji se mogu izvoditi fazno, a projektom mogu da se predvide i neki naknadni radovi kojima se dopunjuje ili menja funkcionalni sklop ili elementi izgleda, sve uz poštovanje celovite koncepcije objekta i projektnih uslova,
- objekti treba da budu projektovani i izvedeni od savremenih, kvalitetnih, trajnih, načelno autohtonih materijala, funkcionalni, statički stabilni, hidro i termo propisno izolovani, oblikovno skladni i opremljeni svim savremenim instalacijama,
- poslovanje u okviru stambenog objekta se odvija samo u prizemnoj etaži dok su ostale etaže stambene
- kod poslovanja u okviru stambenog objekta osnovni uslov je da poslovni i stambeni sadržaji nesmetano funkcionišu, da se funkcije uzajamno ne ugrožavaju, te da su im pristupi, vertikalne komunikacije i određene instalacije nezavisne,
- izuzetno, poslovni prostor na stambenim etažama novih objekata može se predvideti za delatnost čije funkcionisanje ne remeti funkciju stanovanja a koji se projektuje i izvodi prema tehničkim i drugim uslovima za tu delatnost,
- stepenišni prostor mora biti prirodno osvetljen i provetren putem prozora, jedinstveno po vertikali ili po etažama ;
- preporučuje se ugradnja lifta, odnosno, preporučuje se obezbeđenje prostora za mogućnost naknadne ugradnje lifta u stepenišnom prostoru
- kota poda prizemlja stambenih prostorija može da bude 0,9-1,2 m od kote izvedenog ili projektovanog naslanjajućeg trotoara;
- kota poda prizemlja poslovnih prostorija u prizemlju višeporodičnog stambenog (stamb. - poslovnog ; poslov. - stamb.) objekta može da bude 0,20-0,50m (denivelacija do 1,2m savladava se unutar objekta)
- svetla visina standardnih stambenih prostorija može da bude od 2,40 - 2,70 m; poslovnih prostorija, načelno 3,0m, odnosno zavisno od planirane delatnosti, a u prizemlju 4-4,50 m ako je u toj etaži planirana galerija ; pomoćnih prostorija (šupe u podrumu, garaže i sl.) - min. 2,10 m (2,20),
- krovne ravni stambenih objekata po pravilu treba da su kose, maksimalnog nagiba do 30°, odnosno plitkih limenih oko 10°, s padom u odnosu na ulicu i okolni prostor poput pretežnog broja objekata u uličnom frontu ; nestambenih objekata takođe kose, kod svih sa svođenjem vode u sopstveno dvorište, odnosno uličnu kanalizaciju,
- krovni pokrivač može biti od crepa, tegole, eternit ploča odnosno svih drugih savremenih pokrivača, krovna ravan mora biti osigurana tako da se ne ugrožavaju pešaci (kiša, sneg, led), a strehe opšivene, na krovu se mogu postaviti stojeći ili ležeći krovni prozori za osvetljavanje potkrovlja odnosno mansarde, dimnjaci treba da su obrađeni u duhu fasade,

- velike vidne površine pokrivene (posebno tamnim) limom za opšivanje krova, potkrovlja i mansardi se ne dozvoljavaju, izuzev ako se kombinuju s otvorima i drugim elementima (pot) krovne etaže,
- ravni krovovi se ne preporučuju, ali se mogu primeniti iz arhitektonskih razloga kod grupe ili pojedinačnih objekata u blokovima odnosno uličnim potezima gde ne remete oblikovanje postojeće i planirane fizičke strukture ; i u tom slučaju poželjnije je da se primeni nesaglediv plitak limeni krov,
- zidovi treba da su po pravilu od opeke ili kombinovani, fasada malterisana i bojena odgovarajućom bojom (bojama), ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade uključujući staklene površine, ravna ili sa upustima odnosno dozvoljenim ispustima (lođe, balkoni, erkeri, nadstrešnice i sl.),
- krovne tarase se ne preporučuju ;
- ostave za potrebe stanara obavezno se predviđaju u podrumu, izuzetno u krovnoj etaži u zgradama koje imaju centralno ili grejanje na gas ;
- zajednička ili pojedinačne garaže za potrebe stanara odnosno poslovanja, mogu se predvideti u okviru suterena pa i prizemlja objekta,
- kolski prolaz kroz prizemlje radi pristupa unutrašnjosti bloka, moraju imati objekti u neprekinutom nizu uz ulicu na zajedničkoj parceli,
- spoljni otvori na stambenim/stambeno-poslovnim objektima projektuju se zavisno od funkcionalnog sklopa i položaja objekta na parceli .
- maksimalna visina nazidka kod potkrovne etaže je 1,8m
- ukoliko se višeporodični objekti grade u nizu neophodno je ostaviti kolski prolaz kroz prizemlje objekta u širini najmanje 3,5m, visine 4,0m.
- nije ograničen broj stambenih jedinica u višeporodičnom objektu već se utvrđuje za svaki objekat pojedinačno, a prema mogućnosti parcele u smislu obezbeđivanja smeštaja vozila u garaže i parkiranja na otvorenom kao i prema neophodnim slobodnim površinama.

Poslovni objekti

- objekti treba da budu projektovani i izvedeni od savremenih, kvalitetnih, trajnih, načelno autohtonih materijala, funkcionalni, statički stabilni, hidro i termo propisno izolovani, oblikovno skladni i opremljeni svim savremenim instalacijama,
- kota poda prizemlja poslovnih prostorija u prizemlju objekta može da bude 0,20-0,50m (denivelacija do 1,2m savladava se unutar objekta)
- svetla visina prostorija treba da je min. 3,00 m, odnosno prema propisima za odgovarajuću namenu odnosno delatnost;
- pri izgradnji novih objekata mora istovremeno biti obezbeđen pripadajući parkig/garažni prostor, po pravilu na sopstvenoj parceli, a prema normativima za odgovarajuću delatnost;
- poslovni (radni) objekti odnosno prostori se projektuju i izvode prema funkcionalnim sanitarnim, tehničko-tehnološkim i drugim uslovima zavisno od delatnosti koja je na parceli dozvoljena,
- krovovi mogu biti kosi ili ravni, s tim da ako su krovne ravni kose, nagiba je maksimalno do 30° s padom u odnosu na ulicu i okolni prostor poput pretežnog broja objekata u uličnom frontu , sa svođenjem vode u sopstveno dvorište, odnosno uličnu kanalizaciju,
- ukoliko je krov ravan preporučuje se da se primeni nesaglediv plitak limeni krov nagiba oko 10°,
- krovni pokrivač može biti od crepa, tegole, eternit ploča odnosno svih drugih savremenih pokrivača, krovna ravan mora biti osigurana tako da se ne ugrožavaju pešaci (kiša, sneg, led), a strehe opšivene,
- zidovi treba da su po pravilu od opeke ili kombinovani, fasada malterisana i bojena odgovarajućom bojom (bojama), ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade uključujući staklene površine, ravna ili sa upustima odnosno dozvoljenim ispustima (lođe, balkoni, erkeri, nadstrešnice i sl.),

- zajednička ili pojedinačne garaže za potrebe poslovanja, mogu se predvideti u okviru suterena ili dela prizemlja objekta kao i u samostalnom objektu na parceli;
- spoljni otvori projektuju se zavisno od funkcionalnog sklopa i položaja objekta na parceli
- ukoliko se poslovni objekat gradi po širini parcele, neophodno je ostaviti kolski prolaz kroz prizemlje objekta u širini najmanje 3,5m, visine 4,0m.

Pomoćni objekti

- pomoćni objekti , postavljaju se iza stambenog objekta, mogu biti dograđeni uz osnovni objekat ili samostalni u dubini parcele i to na odstojanju od najmanje 0,50 m od granica bilo koje susedne parcele, odnosno na manjem rastojanju ili na granici uz overenu pismenu saglasnost suseda i uz uslov da se voda s krova mora svoditi u sopstveno dvorište,
- na pomoćnim objektima prema susedima ne dozvoljava se otvaranje bilo kakvih otvora ossim svetlarnika, a ako je objekat na granici sa susedom obavezna je saglasnost suseda
- i svi ostali primenjivi uslovi utvrđeni za stambene objekte;

4.1.3. Uslovi za obnovu i rekonstrukciju postojećih izgrađenih objekata (dogradnja, rekonstrukcija, sanacija i adaptacija)

- obnova i rekonstrukcija postojećih izgrađenih objekata, stambenih, stambeno poslovnih i drugih objekata na parcelama, vršiće se kroz dogradnju, rekonstrukciju, sanaciju i adaptaciju objekata,
- dogradnja objekata vrši se uz postojeći objekat, nad ili ispod postojećeg objekta
- dogradnja uz objekte, stambene i nestambene, vrši se po pravilu do polovine površine gabarita postojećeg objekta; dogradnja preko te veličine smatra se izgradnjom;
- dogradnja uz objekat orijentisan prema ulici se po pravilu vrši sa zadnje, dvorišne strane, može i sa bočne strane ako ima prostora za ostavljanje propisanih razmaka prema bočnim granicama parcele, izuzetno i sa prednje strane ukoliko je objekat odmaknut od regulacione linije i da nije u suprotnosti sa utvrđenim uslovima horizontalne regulacije za konkretan ulični niz;
- uz stambeni objekat se može dograditi prostor namenjen stanovanju u sklopu postojećeg stana (stanova) ili kao zasebna stambena jedinica, a može se dograditi i pomoćni odnosno poslovni (radni) prostor;
- dograđeni deo uz postojeći stambeni objekat može biti iste ili niže spratnosti stambenog objekta uz koji se vrši dogradnja, izuzetno i veće spratnosti do dozvoljene maksimalne spratnosti;
- dogradnja objekta između postojećih stambenih i nestambenih objekata dozvoliće se uz poštovanje svih ostalih uslova izgradnje na toj parceli;
- dogradnja objekata može se odobriti u jednom ili više navrata do popune maksimalno dozvoljenih gabarita (u skladu sa najvećim dozvoljenim stepenom zauzetosti i stepenom izgrađenosti);
- dogradnja nad postojećim objektom (nadgradnja) može biti potpuna ili delimična, a dozvoliće se najviše do dozvoljene spratnosti;
- rekonstrukcija objekata odnosno instalacija odobravaće se u svrhu poboljšanja stabilnosti i sigurnosti objekta, poboljšanja funkcionalno-tehničkih karakteristika objekta, menjanje konstruktivnih elemenata; menjanje spoljnog izgleda objekta, povećanja broja funkcionalnih jedinica; utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja i životne sredine...
- rekonstrukcija objekta može se po zahtevima odobriti u više navrata;
- pri rekonstrukciji objekata mogu se vršiti manje promene gabarita objekta i to fl 1,00 m, podizanje kote poda prizemlja do 1,20 m, kao i povećanje spratne, odnosno svetle visine prostorija do visine predviđene normativima,
- adaptacija objekata će se odobravati u svrhu izvođenja građevinskih i drugih radova na postojećem objektu kojima se vrši promena organizacije prostora u objektu, zamena uređaja,

postrojenja i oprema, i instalacija istog kapaciteta, kojima se ne utiče na stabilnost i sigurnost objekta, ne menjaju konstruktivni elementi, ne menja spoljni izgled i ne utiče na bezbednost susednih objekata, saobraćaja i životne sredine;

- u okviru adaptacije dozvoljeno je pretvaranje stambenog u poslovni prostor, veličine, sadržaja i opreme za delatnost koja je dozvoljena, odnosno nije zabranjena u okviru porodične stambene gradnje;
- adaptacija tavana u potkrovlje može da se vrši ako je osnova objekta veća, odnosno sam tavan prostraniji, min. nazidak od 1,20 odnosno maks. od 1,80 m može biti povučen od obodnog zida pri čemu se ne menja konstrukcija krova,
- ako u okviru tavana ne mogu da se reše potrebe investitora, vrši se delimična rekonstrukcija objekta u smislu propisanih nadziđivanja (dela) obodnih zidova uz rekonstrukciju krova,
- pretvaranje poslovnog prostora u stambeni u stambenom odnosno stambeno-poslovnom objektu, dozvoliće se ukoliko poslovni prostor u tom objektu nije izričito uslovljen;
- adaptacija pomoćnih objekata u stambeni prostor nije preporučljiva ali je moguća ukoliko se adaptacijom može dobiti kvalitetan stambeni (poslovni) prostor;
- dogradnja, rekonstrukcija, sanacija i adaptacija u okviru radova na jednom objektu i u okviru predhodno datih uslova, mogu se kombinovati, a mogu se odobriti i u više navrata sve dok su ispoštovani parametri (najveća dozvoljena spratnost, dozvoljeni stepen zauzetosti i izgrađenosti i sl.);

4.2. PRAVILA PARCELACIJE

Na prostoru obuhvaćenom planom izvršena je podela na javno i ostalo građevinsko zemljište. Javno građevinsko zemljište precizno je definisano u poglavlju 3.2.

Na ostalom građevinskom zemljištu, u skladu sa namenom prostora, utvrđuju se obaveze, uslovi i mogućnosti promene granica postojećih katastarskih parcela. U prostoru plana pojavljuju se sledeće vrste parcela za koje su propisani posebni parametri:

- **Parcele za porodičnu stambenu izgradnju**
  Novoformirane parcele za izgradnju porodičnog stambenog, odnosno stambeno poslovnog objekta imaju sledeće parametre: minimalna površina parcele iznosi 300m², a najmanji ulični front 12,0m. Postojeće parcele koje imaju parametre manje od napred navedenih zadržavaju se po postojećem stanju i na njima će se dozvoliti izgradnja ili dogradnja, rekonstrukcija i sl.
- **Parcele za višeporodičnu stambenu izgradnju** imaju sledeće parametre: minimalna površina 600m², minimalna širina uličnog fronta 20,0m. Moguće formiranje većih parcela za izgradnju više objekata-stambeni kompleks, tako da bi se formirale parcele pod objektima, a ostatak parcele bi predstavljao zajedničko stambeno dvorište.
- **Parcele poslovanja** imaju sledeće parametre: minimalna površina parcele 1000m², najmanja širina uličnog fronta iznosi 20,0m.

napomena: *Po usvojenoj primedbi iz Izveštaja o obavljenom javnom uvidu, izuzetno je moguća izgradnja višeporodičnog objekta na postojećim parcelama koje imaju manji ulični front od planom propisanog, za slučajeve gde nije moguće izvršiti planom predloženu preparcelaciju, a uz obavezno poštovanje svih drugih propisanih uslova za ovu namenu (površina parcele, odmicanje od granica sa susedima i sl.).*

Na grafičkom prikazu br.6 "Plan parcelacije" R 1:1000 dat je predlog parcelacije za formiranje parcela za višeporodično stanovanje, spajanje postojeće dve ili više parcela, s tim da parcelacija može biti i drugačija od predložene uz poštovanje minimalnih parametara za parcele određene namene.
Sve parcele obavezno imaju direktan pristup na javni put.

4.3. PLAN NIVELACIJE

Prostor obuhvaćen planom nalazi se na nadmorskoj visini od 111.04m do 111.96m.
Planom nivelacije, postojeća niveleta terena i niveleta saobraćajnica, se zadržava. Na grafičkom prikazu Plan saobraćaja, nivelacije i regulacije u razmeri R 1:1000, date su nivelacione kote osovine saobraćajnica.

4.4. USLOVI I NAČIN OBEZBEĐENJA PRISTUPA PARCELI I PARKIRANJE

Pristup na javni put za parcele porodičnog stanovanja mora biti širine 2,5m, ako parcela sadrži poslovanja 3,0m. Za parcele čistog poslovanja kao i višeporodičnog stanovanja, sa ili bez poslovanja, pristup na javni put mora biti širine 4,0m. Parkiranje vozila za parcele stanovanja kao i za parcele čistog poslovanja, će se odvijati na sopstvenoj parceli, osim javnog parkiranja organizovanog na javnom prostoru (u koridorima planiranih ulica tamo gde ne predstavlja smetnju pristupa parcelama niti ugrožava infrastrukturu). Na parcelama višeporodičnog stanovanja obavezno obezbediti parkiranje svih vozila prema broju budućih stanova i to po principu 1 stan jedno parking/garažno mesto, s tim da se vodi računa o tome da makar polovina vozila bude smešteno u garaže.
Ukoliko parcela sadrži poslovanje broj parking/garažnih mesta za sopstvena poslovna vozila pridodaje se predhodnom broju, odnosno mora se planirati na sopstvenoj parceli. Smeštaj teških vozila i mašina se isključuje.
Ukoliko se u okviru stambenog objekta odnosno parcele nalazi poslovni prostor u kome se obavlja delatnost sa stalnim kontaktom sa korisnicima, parkiranje za vozila korisnika je planirano
u uličnom prostoru, ukoliko taj prostor nije uređen ili planiran za drugu namenu,
Sve radijuse na mestima priključenja izvesti prema normativima za putnički saobraćaj. Saobraćajne priključke vršiti prema saglasnosti nadležnog preduzeća JP za građevinsko zemljište i puteve Ruma. Sve elemente pristupnih saobraćajnica izvesti prema važećim standardima i propisima.

4.5. USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽU KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Prilikom projektovanja saobraćajnica i mreže infrastrukture moguća su fazna rešenja sve u zavisnosti od potreba i dinamike realizacije u prostoru obuhvata plana.

4.5.1. Uslovi za priključenje na vodovodnu mrežu

Priključke planiranih objekata izvesti povezivanjem na postojeću vodovodnu mrežu AC Ò100 koja se nalazi sa severne strane u Ulici 15. maja. Budući objekti moraju imati šaht sa vodomerom, za svaki stambeni objekat, odnosno višeporodičnu stambenu zgradu-alaz, zaseban vodomer, zatim zaseban vodomer za hidrantsku vodu i svaki poslovni prostor. šaht locirati na dostupnom mestu, na minimalnom rastojanju od 1,5m od susedne parcele.
Svi priključci moraju biti izvedeni prema važećim propisima i standardima, i prema uslovima datim ovim Planom a uz uslove vodosnadbevanja koji tada budu na snazi.
Na parcelama višeporodičnog stanovanja i poslovanja, predvideti spoljne i unutrašnje hidrante prema potrebama budućih objekata (ili celog bloka) i svim važećim propisima i standardima.

4.5.2. Uslovi za priključenje na mrežu fekalne kanalizacije

Buduće stambene, stambeno poslovne i poslovne objekte, priključiti na najbliži šaht postojeće fealne kanalizacije Ò250 u Ulici 154.maj, ili otvoriti novi šaht na postojeću fekalnu kanalizaciju. U dvorištu predvideti makar jedno reviziono okno na priključnom vodu fekalne kanalizacije radi intervencije u slučaju zagušenja.

4.5.3. Uslovi za priključenje na elektro mrežu

Objekti u istočnom delu bloka će se električnom energijom snabdebvati sa postojeće trafostranice "Štamparija" koja se nalzi u dvorištu k.p. br. 750 i ojom se može obezbediti elektroenergija za maksimalno 30 stanova. Objekat na k.p. br. 708/1 će se električnom energijom snabdevati preko postojećeg priključnog voda koji je položen iz trafostanice koja se nalazi na uglu Ulice I.L. Ribatra i Ulice 27. Oktobra. Za buduće višeporodične objekte snabdevanje električnom energijom će se obezbediti izgradnjom sopstvene trafostanice TS 20/04kV i priključnog kabel voda 20kV. Izgradnja novih trafostanoica kao i svi novi priključci će se izvoditi prema uslovima i saglasnosti nadležnog elektropreduzeća.

4.5.4. Uslovi za priključenje na tt mrežu i KDS

Budući objekti će se vezivati na novu podzemnu tt mrežu u Ulici 15.maj, a u svemu prema uslovima TelekomSrbija, Izvršna jedinica Sremska Mitrovica. Razvodna mreža (kućni priključci) mora biti podzemna Na KDS će se budući korisnici priključivati podzemno i to sa podzemnog kablovskog voda.

4.5.5. Uslovi za priključenje na gasnu mrežu

Budući objekti će se na gasnu mrežu priključiti prema energetskoj saglasnosti koju izdaje JP "GAS RUMA" kroz koje će biti definisani i tehnički uslovi za priključenje.

4.6. USLOVI ZA UREĐENJE SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

U okviru planiranih namena, sve slobodne, neangažovane površine parcele po pravilu se koriste za ozelenjavanje , a zavisno od namene parcele i njene veličine.

Parcela porodičnog stanovanja u dnu može da sadrži veću ili manju baštu.

Uređenje slobodnih površina treba da se bazira na postavci dekorativne vegetacije uz neophodno korišćenje elemenata parterne arhitekture.

Između parking mesta na parcelama višeporrodičnog stanovanja, planirati zasade visokog rastinja, što će doprineti poboljšanju zelenog fonda na parceli ali i zaštiti automobila, parkiranih na otvorenom, od direktnog uticaja padavina.

4.7. USLOVI ZA OGRADE I DEPONOVANJE KOMUNALNOG OTPADA

Kod parcela porodičnog stanovanja, ograda se prema ulici ili drugom javnom prostoru,postavlja na sopstvenoj parceli, uz regulacionu liniju, ograda između susednih parcela postavlja se osovinski na međusobnoj granici po dogovoru suseda, ili do granice, pri čemu su svi elementi ograde na parceli vlasnika ograde;

Ograde mogu biti pune, providne ili delimično providne i to od opeke, drveta, metala, tipskih elemenata, žičane i dr., bez podzida ili sa podzidom visine do 1,00 m.

Visina ograde između susednih parcela može biti do 2,00 m, prema ulici načelno ujednačena s okolnim ogradama ali ne viša od 2,0m (optimalna visina do 1,6m);

U sklopu ograda podrazumevaju se kolske i pešačke kapije, koje su u uličnim ogradama po pravilu iste visine kao ograda, a mogu biti i posebno naglašene i obrađene, krila kapija pešačkih i kolskih ulaza moraju se otvarati ka unutrašnjosti sopstvene parcele, a isto se odnosi na samostalne garaže izgrađene na regulacionoj liniji ili ako su u objektu postavljenom na tu regulaciju. Parcele višeporodičnog stanovanja ne ograđuju se.

Deponovanje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude na uređenim punktovima u zajedničkom odnosno sopstvenom dvorištu ili u za to izgrađenom pomoćnom objektu, eventualno u samom stambenom/stambeno-poslovnom objektu, evakuacija se vrši na gradsku deponiju, preko za to nadležnog preduzeća. Mesta za kontejnere moraju biti tako locirana da je omogućen nesmetan prilaz kamionima za potrebe pražnjenja kontejnera.

Mesto za kontejnere dimenzionisati prema broju stanova, s tim da se za postavljanje jednog kontejnera obezbedi prostor dimenzija 1x1,5m. Preporuka je da takav prostor bude ograđen sa tri strane da bi što manje ugrožavao stanovanje. Na parcelama višeporodičnog stanovanja planirati za svakih 20 stanova jedno mesto za kontejner.

Na parcelama porodičnog stanovanja obezbediti prostor za postavljanje kante za smeće.

Mesta za kontejnere su obavezno od tvrde podloge, beton ili asfalt

4.8. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZNIH VIDOVA ZAGAĐENJA I ŠTETNIH UTICAJA

4.8.1 OPŠTI USLOVI

Mere za zaštitu životne sredine obuhvataju mere zaštite od negativnog dejstva prirodnih faktora (vetra, atmosferskih padavina,sunčevog zračenja, atmosferskih pražnjenja, podzemnih voda i seizmičkih uticaja) i negativnog slučajnog i namernog dejstva ljudskog faktora u miru i ratnim okolnostima (nemara koji za posledicu ima : havarije, mehanička i hemijska oštećenja, požare,hemijska i radioaktivna i druga štetna zračenja, isparenja i mirise, namerna - razne sabotaže, razaranja u vreme ratnih dejstava iz vazduha i sa tla, i sl.).

Eliminisanje ovih negativnih dejstava ili svođenje na min uticaje postiže se prvenstveno primenom pozitivnih zakonskih propisa,normi i tehničkih uslova u projektovanju,izgradnji (građevinskih propisa naročito kod izbora konsruktivnog sklopa i fundiranja objekata, a za seizmičke uticaje 8° MKS skale, upotrebe atestiranih građevinskih materijala otpornih na vatru, primena kvalitetne, atestirane opreme, opremanje odgovarajućim instalacijama, takođe pravilnim rasporedom objekata na pojedinačnim lokacijama kako bi se uspostavile protivpožarne saobraćajnice lako dostupne saniteskim vozilima i protivpožarna, hidrantska mreža i dr.

Pre svega poštovanjem i primenom svih zakonskih normi, propisa i tehničkih uslova, sva negativna dejstva svode se na minimalnu meru.

Zastupljenost zelenila takođe doprinosi smanjenju štetnih uticaja

Zabranjuje se primena građevinskih materijala koji ostavljaju sumnju na pojačano radioaktivno zračenje, nedovoljnu nosivost, nedovoljnu otpornost na požar i slično.

4.8.2 POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Pored obavezne primene opštih uslova koji su napred navedeni ova grupa sadrži i posebne uslove proistekle iz zaštite od negativnih uticaja sledećih faktora :

Za većinu konkretnih namena (kao što je stanovanje porodično i višeporodično) nisu potrebni posebni uslovi zaštite jer ovako čista namena nema štetnih uticaja po čovekovu okolinu.

Ovi uslovi će se odnositi na namene vezane za poslovanje u sklopu stambenog objekta ili kao zaseban objekat (ako se pojavi sumnja da bi se konkretnom delatnošću na bilo koji način ugrozila čovekova okolina). U tom slučaju za ovakve sadržaje će se vršiti procena uticaja na životnu sredinu obaveznom Izradom Studije o proceni uticaja objekta na životnu sredinu. Za ovakve objekte investitor će biti dužan da uz zahtev za pribavljanje Uslova priloži Idejno rešenje planiranih objekata i tehnološki projekat izrađen od preduzeća ovlašćenog za izradu istih.

Uslovi zaštite u slučaju ratne opasnosti

Svi objekti višeporodičnog stanovanja moraju da sadrže skloništе dopunske zaštite koja u potpunosti moraju ispunjavati uslove predviđene tehničkim normativima za izgradnju skloništa (Sl.vojni list br. 13/98).

Skloništе u okviru objekta će biti dvonamensko, a mirnodopska namena se planom posebno ne utvrđuje, ali treba da bude u funkciji osnovne namene objekta.

Kapacitet skloništa će se utvrditi na osnovu broja stanovnika u višeporodičnom objektu. Poslovni i porodični objekti ne moraju obavezno da sadrže skloništе, ali će se za njih obezbediti sklanjanje u objektima višeporodičnog stanovanja.

Uslovi zaštite od potresa

Prilikom projektovanja novih objekata neophodno je primeniti Pravilnik o tehničkim normativima za izgradnju objekata visokogradnje u seizmičkim područjima (Sl.list SFRJ, br. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 i 52/90) radi obezbeđenja zaštite od maksimalnog očaekivanog udara 8°MCS

Uslovi zaštite od požara

Zaštitu od požara treba obezbediti pravilnom organizacijom pojedinačnih objekata sa poštovanjem njihove međusobne udaljenosti, korišćenjem nezapaljivih materijala za izgradnju, propisno projektovanom protivpožarnom hidrantskom mrežom kao i obavezno obezbeđenje pristupa svim objektima, a sve u skladu sa Zakonom o zaštiti od požara (Sl. Glasnik RS br. 53/93, 67/93, 48/94 i 101/20050, Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara (Sl. List SFRJ br. 30/91)

Uslovi zaštite od poplava

Prostor obuhvaćen planom nije direktno ugrožen od poplava površinskim i podzemnim vodama, pa se primenjuju opšte mere zaštite planiranjem kanalizacione mreže. U svakom slučaju obezbediti propisnu hidro-tehničku izolaciju objekata, pogotovo podruma odnosno suterena,

Uslovi zaštite od udara groma

Zaštita od udara groma treba obezbediće se izgradnjom gromobranske instalacije, koja će biti pravilno raspoređena i pravilno uzemljena.

4.9. USLOVI ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNIH DOBARA

Na predmetnom području ne nalaze se zaštićena niti za zaštitu predložena prirodna i kulturna dobra.

Sam položaj lokacije, podrazumeva poseban kvalitet objekata i uređenja prostora odnosno uklapanje u prirodno okruženje područja. Opšte mere zaštite prirode podrazumevaju primenu svih predhodno datih mera i to za objekte, parterne površine, infrastrukturu i, posebno, ozelenjavanje.

Prilikom izvođenja zemljanih radova, ukoliko se naiđe na predmete arheološke prirode, radovi se obustavljaju i o nađenom izveštava opštinski organ nadležan za kulturu, odnosno Zavod za zaštitu spomenika kulture u Sremskoj Mitrovici.

5. PRAVILA I USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE, OSOBA SA POSEBNIM POTREBAMA, U PROSTORU

Javne površine (trotoari, pešačke staze, pešački prelazi, prilazi objektima i sl.), moraju obezbediti uslove za nesmetano kretanje dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica u skladu sa Pravilnikom o uslovima za planiranje i projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica (Službeni glasnik RS, br. 18/97), kao i drugim propisima i standardima koji rgulišu ovu oblast:

- na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- u višeporodičnim stambenim i poslovnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja (odnosno do lifta, ukoliko ga ima) spoljnim ili unutrašnjim rampama minimalne širine 90 cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%)
- ukoliko objekat ima lift, okno lifta i izlazni podest, dimenzionisati tako da omogući nesmetano kretanje osoba sa smanjenim mogućnostima kretanja – okno lifta minimum 110/140cm, izlazni podest minimum 140 cm.
- Na parkiralištima uz višeporodično stanovanje i poslovanje planirati prema zakonu i pravilniku određen broj parking mesta za invalidna lica.

6. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

U prostoru PDR-e, u planom definisanim blokovima sa određenim namenama, mogu se graditi isključivo planirani objekti. Nije dozvoljena izgradnja objekata koji po svojoj nameni, saadržaju i kapacitetima na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu.

Tabela: Potrebna sredstva za prioritetne radove na uređivanju saobraćajnih površina i izgradnji javne komunalne infrastrukture

Red. broj	Opis radova	Jed. mere	Količina	Cena po jed.mere	Ukupna cena
1.	**ATMOSFERSKA KANALIZACIJA**				**840.000**
1.1	zacevljenje kanala u dužini od 280m	m	280	3.000	840.000
2.	**ENERGETIKA**				**5.700.000**
2.1	trafostanica 20/0.4 kV	kom	3	1.500.000	4.500.000
2.2	priključni kabel vod 20kV	m	120	10.000	1.200.000
3.	**TELEKOMUNIKACIJE**				**2.080.000**
3.1	priključni kabl	m	520	4.000	2.080.000
4.	**SAOBRAĆAJNE POVRŠINE**				**3.012.500**
4.1	Uređenje trotoara	m²	405	2.500	1.012.500
4.2	Parkinzi	m²	500	4.200	2.100.000
5.	**UKUPNO**				**11.632.500**

Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, sprovodiće se etapno a prema prioritetima i stvarnim finansijskim mogućnostima opštine, s tim da se mora voditi računa da se zaokruže funkcionalno – tehničke celine koje u potpunosti mogu da funkcionišu.

7. PRIMENA I SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

Sprovođenje Plana detaljne regulacije će se vršiti na sledeći način:

-Urbanistički projekat parcelacije, preparcelacije, odnosno parcelacije i preparcelacije;

-Izvod iz Plana za projektovanje i izgradnju objekata na javnom i ostalom građevinskom zemljištu (infrastrukture i objekata planirane namene) . Izgradnja objekata i prateće infrastrukture je moguća po fazama, a prema konkretnim potrebama i zahtevu investitira.

-Izuzetno Urbanistički projekat arhitektonske razrade, za složenije sadržaje ili specifičnu organizaciju na parceli, odnosno parcelama, odnosno prema specifičnosti zahteva za izgradnju objekata za koju se proceni da nisu dovoljni elementi dati ovim planom.

Sastavni deo plana su grafički prikazi:

		razmera
1.	Izvod iz Generalnog plana Rume	
2.	Katastarsko topografska podloga	R 1:1000
3.	Postojeće stanje –prostor ubuhvaćen planom	R 1:1000
4.	Plan namene površina sa prikazom "javnog" i "ostalog" građevinskog zemljišta	R 1:1000
5.	Plan saobraćaja, regulacije i nivelacije	R 1:1000
6.	Plan parcelacije	R 1:1000
7.	Plan infrastrukture	R 1:1000
8.	Poprečni profil ulice	R 1:200