

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3
У РУМИ**

Рума, јул 2022.године



ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3
У РУМИ**

Председник СО Рума

Рума, јул 2022.године



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума** ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
e-mail:jap.ruma@japruma.com; jup@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027; текући рачун ; 160-6000000840963-33

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3 У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
ОПШТИНА РУМА, ОПШТИНСКА УПРАВА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ДИРЕКТОР:
ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

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

САРАДНИЦИ:
НЕБОЈША КОСТИЋ, дипл. инж. грађ.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.



Рума, јул 2022.године

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

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. Попис катастарских парцела у границама обухвата плана	4
4. Опис постојећег стања	4
5. Преглед прикупљених података и услова овлашћених предузећа	5
II ПЛАНСКИ ДЕО	5
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	5
1.1. Подела на карактеристичне целине и зоне	5
1.2. Намена површина и објеката и могуће компатибилне намене са билансом површина	5
1.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	6
1.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	6
1.4.1.. План регулације	6
1.4.2. План нивелације	7
1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне комуналне инфраструктуре са условима за прикључење	7
1.5.1. Саобраћајна инфраструктура	7
1.5.2. Водопривредна инфраструктура	10
1.5.3. Електроенергетска инфраструктура	12
1.5.4. Термоенергетска инфраструктура	13
1.5.5. Електронска комуникациона инфраструктура	13
1.5.6. Зелене површине	14
1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе	15
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	15
1.7.1. Услови и мере заштите природних добара	15
1.7.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа	15
Услови и мере заштите природних добара	15
1.7.3. Заштита животне средине и здравља људи	16
1.7.4. 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 вишепородичног становања	27
3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	36
4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	36
5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	38

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 ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 1000
Лист 4.	ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	1 : 1000
Лист 5.	ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНOM	1 : 1000
Лист 6.	КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА	1 : 250
Лист 7.	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. 72/2009, 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема" број ("Службени лист општина Срема" број 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина општине Рума, на седници одржаној дана 30.01.2023. године, донела је

О Д Л У К У О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3 “ У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације „ за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 " 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, по један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у аналогном и дигиталном облику доставља се инвеститору Д.О.О. „ LIMONT BOSSKE COMPANY " из Огара.

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: 06-6-6/2023-III
Дана: 30.01.2023. године
Рума



ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000196838598

Регистар привредних субјеката
БД 9419/2022

Дана, 09.02.2022. 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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

- Име и презиме: Јелена Бркљач
ЈМБГ: 0408987355408
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Уписује се:

- Име и презиме: Владислава Повић
ЈМБГ: 1012974885060
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.02.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 9419/2022 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, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума
са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: РУМА, Двадесетседмог Октобра 7А, РУМА, 22400, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал

Уписан: 2.186.000,00 RSD

Унет: 2.186.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Пословно име: Opština Ruma
Регистарски / Матични број: 08026106
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 360.981.870,00 RSD
Уплаћен: 360.981.870,00 RSD
Неновчани улог
Уписан: 2.186.000,00 RSD
Унет: 2.186.000,00 RSD
Удео: 100 %



Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Јелена Бркљач
ЈМБГ: 0408987355408
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

- Име и презиме: Наташа Станић
ЈМБГ: 1204968885047
- Име и презиме: Небојша Костић
ЈМБГ: 0711962880049

Забележбе:

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Статут од 18.12.2020 године.
- Оснивачки акт од 18.12.2020 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 3295/2021, за регистрацију:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти имају обавезу да употребавају печат у пословним писмима и другим документима



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ;** Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;
текући рачуни ; 160-6000000840963-33; 205-358821-34

Број : 381 /22

Рума, 29.04.2022.

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (" Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

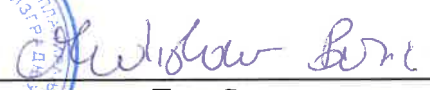
РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ , дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 0951 06 именује се за руковођење изградом

Плана детаљне регулације „За блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 “ у Руми .



В.Д. ДИРЕКТОРА


Владислава Повић,дипл.инж.грађ.



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
ЈМБ 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: 02-12/436088
Београд, 03.02.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), 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

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 28.12.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
e-mail:jap.ruma@japruma.com; jap@planruma.rs ; -

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027; текући рачун ; 160-6000000840963-33

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 0951 06

Изјављујем да је План детаљне регулације "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми (у даљем тексту План), припремљен у складу са:

- Законом 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, 31/2019, 37/2019 - др.закон, 9/2020 и 52/2021) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

као и да је План, припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт Плана који је сачинила Комисија за планове Општине Рума на јавној и 7. редовној седници одржаним дана 15.07.2022.год.

Одговорни урбаниста:

Биљана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 0951 06

Печат:



Потпис:

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Локација која је предмет Плана детаљне регулације обухвата грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја Руме, и то блок 4-5-2 и део блока 1-3-3.

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистекла је из плана вишег реда - Плана генералне регулације Руме, односно из смерница поменутог плана којима се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације за блокове мешовитог становања.

Планом ће се извршити подела простора на целине и зоне за које 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.

На основу прибављених подлога, обиласка терена и прикупљених података са терена, као и прибављених услова од надлежних органа, јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања, процена развојних могућности на основу којих су дефинисана правила и услови уређења и изградње објеката и инфраструктуре.

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, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „блока 4-5-2 и део блока 1-3-3“ у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 37/2021)

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Планом генералне регулације Руме, блокови 4-5-2 и 1-3-3 опредељени су за мешовиту стамбену изградњу и делом парк шума Борковац.

- Блок 1-3-3 ; Намена блока: мешовито становање, парк шума; Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације за парцеле које задржавају намену породично становање, План детаљне регулације за изградњу вишепородичних стамбених објеката, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;
- Блок 4-5-2; Намена блока: мешовито становање; Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације, план детаљне регулације,

урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене

МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (МСт)

Мешовита стамбена изградња (МСт) подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује вид породичне (ПСт) и вид вишепородичне (ВпСт) стамбене градње и то:

- у планираним блоковима одређеним за МСт
- услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ПГР,
- у постојећим изграђеним блоковима где је дефинисана подела површина за ПСт односно ВпСт односно и друге намене
- Примењиваће се правила и услови из ПГР према одређеним наменама, а у сложенијим случајевима услови за уређење и изградњу ће се утврдити планом разраде ПГР.
- У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.
- Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења и изградње оправдана.

На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно- стамбени објекат и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену – становање,
- други објекти: пословни, стамбени,
- Помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

Пословање је могуће у оквиру објеката или засебно на парцелама породичног или вишепородичног становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна грађевинска парцела.

Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк, са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће.

Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1,5 м у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 м изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.

Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела породичног становања у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објекат (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката. Површина и најмања улична ширина парцеле и показатељи индекс заузетости (ИЗ) и индекс изграђености (ИИ) грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте, примењиваће се аналогно условима за зону породичног становања, односно за вишепородичне објекте, аналогно условима који важе за зону вишепородичног становања. Индекс заузетости и индекс изграђености добиће се

комбинацијом ових елемената из услова за ПСт и ВпСт, за сваки појединачан случај. За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+пот. Сви остали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породично (ПСт), односно вишепородично становање (ВпСт).

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 4,3ha.

Границом плана је обухваћен блок 4-5-2 и део блока 1-3-3, са основном наменом мешовито становање. Блок 4-5-2 се са севера ослања на Првомајску улицу, са запада на улицу 22. Децембра, са истока на Орловићеву улицу, и са југа на Лењинову улицу. Део блока 1-3-3 се са севера наслања на Борковачки пролаз, са запада на Орловићеву улицу, са истока на парку шуму Борковац, а са југа на парцеле мешовитог становања.

Граница плана је утврђена тачкама:

Табела 1:

Број тачке	Y	X
T-1	7407684,263	4986570,810
T-2	7407688,355	4986552,064
T-3	7407690,591	4986540,997
T-4	7407694,190	4986523,180
T-5	7407698,790	4986500,410
T-6	7407703,312	4986478,024
T-7	7407715,901	4986480,621
T-8	7407721,876	4986451,064
T-9	7407607,460	4986423,680
T-10	7407634,640	4986245,583
T-11	7407613,640	4986249,060
T-12	7407547,940	4986263,990
T-13	7407504,124	4986264,610
T-14	7407502,740	4986262,090
T-15	7407480,320	4986262,450
T-16	7407481,100	4986284,910
T-17	7407467,740	4986432,100
T-18	7407468,600	4986447,950
T-19	7407482,484	4986449,960
T-20	7407535,392	4986455,950
T-21	7407535,200	4986458,950
T-22	7407577,220	4986464,580
T-23	7407565,070	4986528,470
T-24	7407559,440	4986570,460
T-25	7407581,000	4986554,070

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

У обухват плана улазе следеће парцеле:

Целе катастарске парцеле: 7230/2, 4842/1, 4841/1, 4840, 4839/1, 4839/2, 4835, 12864/1, 4862/4, 4862/3, 4862/2, 4862/1, 12831, 4859, 4858, 4857, 4856, 4855, 4854, 4853, 4852, 4851, 4850, 4849, 4848, 4847, 4846, 4845, 4844, 3020/2, 3016, 3015/7, 3015/6, 3015/5, 3015/4, 3015/3, 3015/2, 3015/1 К.О. Рума

и делови катастарских парцела 7227, 7228, 7230/1, 7230/3, 4841/2, 4838/2, 4838/1, 4836, 4871, 4873 К.О. Рума.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази северно у односу на центар Руме, уз улицу Орловићеву са источне и западне стране предметних блокова.

Терен је у нагнут са падом од севера на 118,29мнв, ка југу 115,39мнв и од запада 115,84мнв ка истоку 110,52мнв.

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 и претежно изграђено објектима породичног становања, као и бесправно изграђеним помоћним објектима уз становање, осим к.п. бр. 12831 и 12864/1 К.О. Рума, са изграђеним објектима вишепородичног становања.

На к.п. бр. 12831 К.О. Рума изграђена је вишепородична стамена зграда спратности П+2, са 19 станова. Предметни објект је изграђен на основу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 4860 и 4861 КО Рума, који је израђен од стране ЈУП "План" Рума, априла 2019. године. На објекту је накнадно изведено поткровље, тако да је тренуто спратност објекта П+2+Пк.

У оквиру блока 1-3-3, на к.п. бр. 12864/1 КО Рума у току је изградња три зграде-ламеле вишепородичног становања, спратности П+2, са укупно 56 станова. Предметне зграде се граде на основу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле на к.п. бр. 4831, 4832, 4833, 4834/1, 4834/2 КО Рума, улица Орловићева у Руми, израђеног од стране ЈУП "План" Рума, јануара 2020. године. Објект је у међувремену дограђен, тако да је спратност објекта код прве две ламеле Су+П+3, а на трећој ламели Су+П+4, с тим да се сутеренска етажа (са источне стране објекта) где је терен у значајном паду, налази у нивоу терена што омогућава улаз возила директно у гаражу.

Јужни део обухвата плана се преклапа са границама Плана детаљне регулације "за блок 4-5-4 Дом здравља" у Руми, и то део коридора улице Лењинове. У оквиру коридора улице Лењинове, уз северну регулацију уређена је зелена површина са засадима високог растиња.

Улица Орловићева је опремљена коловозом ширине 6,0 м и тротоарима са обе стране.

Улице 22. децембра и Првомајска имају коловозе ширине од 3,5 до 5,0м и тротоаре само са једне стране. У овим улицама не постоје тротоари уз западну и северну регулацију блока 4-5-2.

У улици 22. Децембра 1941-е се налази уређен дрворед липа који је уједно и баријера између зграда вишепородичног становања у блоку 4-5-1 и породичних кућа у блоку 4-5-2.

Северно од блока 1-3-3 пружа се саобраћајница (Борковачки пролаз) ширине 5,5 м, која повезује улицу Орловићеву са улицом Иришком на истоку. У оквиру коридора ове улице налази се тротоар са једне стране улице (јужне).

Све улице у планском подручју су потпуно инфраструктурно опремљене (струја, вода, канализација, тк мрежа, гас, атмосферска канализација).

Земљиште и подземне воде, нису нарочито угрожене, обзиром да је у планском подручју у постојећем стању изведена функционална канализациона мрежа и решено адекватно

одвођење атмосферских вода, а отпад из домаћинства се редовно одвози путем надлежног комуналног предузећа.

Загађење ваздуха је искључиво од издувних гасова аутомобила. Негативан чинилац стања животне средине су генерално и површине под објектима и другим застртим површинама (асфалт, бетон), с тим да зеленило на слободним површинама на парцелама (у двориштима) као и зеленило у уличним коридорима, доприноси смањењу негативних утицаја на животну средину.

5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Табела 2. Сагласности надлежних предузећа и установа

1.	ЕПС Дистрибуција Београд Огранак Електродистрибуција Рума	бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-319169-21 од 31.01.2022.год.
2.	РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици	бр. 217-19254/21 од 16.12.2021.
3.	ЈП "Гас-Рума" Рума	бр.20.65.1 од 1.12.2021.год.
4.	ЈП "Водовод" Рума	бр.2007/1 од 14.12.2021.год.
5.	"Телеком Србија", а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Н.Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица	бр.Д210-545480/1-21 од 31.11.2021.год.
6.	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	бр. 494-03/21-3 од 14.12.2021.год.
7.	ЈП "Комуналац" у Руми	бр. 6130 од 29.11.2021.

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 и 2) који су раздвојени коридорима саобраћајница.

– Блок 1 - формиран је између Орловићеве улице са истока, улице 22.Децембар 1941-е, Лењинове улице са југа и улице Првомајске са севера.

– Блок 2 - формиран је уз источну регулацију Орловићеве улице, са северне стране уз Борковачки пролаз, док се са југа наслања на парцеле породичног становања, а са истока на планиране површине спорта и рекреације у оквиру Борковачке долине.

У оквиру просторних целина формирају се следеће зоне:

- зона породичног становања,
- зона вишепородичног становања
- зона саобраћајних површина (улице и улично зеленило).

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 постојећи улични коридори

Од **саобраћајних површина** у обухвату Плана су делови улице Орловићеве, 22.Децембар 1941-е, улица Лењинове, Првوماјске и Борковачки пролаз.

б/ **површине осталих намена** обухватају:

- породично становање,
- вишепородично становање

Породично становање

Ова зона обухвата парцеле постојећег породичног становања у северном делу блока 2, од кућног броја 92 до 98, где се задржава постојећа породична стамбена изградња. Изузетак чине парцеле 4839/2, 4835, 4838/1 и део 4836 које имају могућност спајања и формирања парцеле/комплекса вишепородичног становања.

Вишепородично становање

Ова зона обухвата блок 1, као и део блока 2 уз Орловићеву улицу где је започета изградња вишепородичних стамбених објеката (три ламеле) на к.п. бр. 12864/1 и парцеле 4835 и део 4836, као и 4839/2 и део 4838/1 К.О. Рума, на којима постоји могућност формирања парцеле/комплекса вишепородичног становања, а све према могућностима решавања имовинских односа.

Табела 3. Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина	%
Површине јавне намене (улични коридори)	1 ha 74a 23m ²	39,12
Површине осталих намена	2 ha 71a 19 m ²	60,88
породично становање	63a 07m ²	14,16
вишепородично становање	2ha 08a 12m ²	46,72
Укупно	4ha 45a 42m 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 Орловићева, ул. 22. Децембар 1041-е, ул. Лењинова, ул. Првوماјска и коридор саобраћајнице која спаја улицу Орловићеву са улицом Иришком на истоку (Борковачки пролаз).

Списак парцела површина јавне намене:

Цела парцела: 7230/2 (улица 22.Децембра 1941-е) К.О. Рума.

Делови парцела: 7227 (некатегорисани пут), 7228 (улица Орловићева), 7230/3 (улица Првوماјска), 7230/1 (улица Лењинова), 4842/2, 4871 и 4873 све у К.О. Рума.

У односу на укупну површину планског подручја (4ha 45a 42m²) површина земљиште за јавне намене заузима 39,12% 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.

Планом се задржава постојећа регулација улица 22. Децембра, Лењинове и Првوماјске као и Орловићеве улице у већем њеном делу, осим корекције њене западне регулације у северном делу планског подручја, на делу парцела бр. 4871 и 4873 (између тачака 1 – 2 – 3).

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. Исправка регулације Улице Орловићеве

Број тачке	Y	X
1	7407565.070	4986528.470
2	7407562.199	4986549.881
3	7407559.440	4986570.438

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

1.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од севера ка југу и од запада ка истоку, а просечна кота терена износи 116,0мнв.

Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

- + 114.87мнв - почетак ул. Лењинове у обухвату Плана
- + 115.39мнв - на раскрсници Ул. Лењинове и Орловићеве
- + 116.80мнв - почетак ул. Првوماјске у обухвату Плана
- + 117.30мнв - на раскрсници Ул. Првوماјске и Орловићеве
- + 118.29мнв - на раскрсници Борковачког пролаза и Орловићеве улице
- + 113.10мнв - почетак Борковачког пролаза у обухвату Плана

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојећих улица се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља постојеће нивелете у односу на које ће да се планирају нови саобраћајни прикључци и нивелација нових саобраћајних површина на парцелама у блоковима.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, осим у делу планираних саобраћајних приступа (улаза/излаза) у планиране објекте, где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

Приказ нивелационих кота дат је у графичком прилогу - Лист бр.4. План саобраћаја, регулације и нивелације

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

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Према хијерархији саобраћајнице у обухвату плана су:

- сабирне насељске саобраћајнице: ул. Лењина, Орловићева и Борковачки пролаз
- приступне насељске саобраћајнице: ул. Првوماјска и 22.децембар 1941-е.

Трасе насељских саобраћајница дефинисане су Планом генералне регулације Руме (Сл. лист општина Срема бр. 35/2021).

Сабирне насељске саобраћајнице прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката.

Приступне саобраћајнице представљају систем свих осталих саобраћајница које се налазе у оквиру 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.

Услови за реконструкцију саобраћајница са правилима за прикључење

Насељске саобраћајнице које улазе у обухват плана у већем делу задржавају ширину коридора као и садржај попречног профила.

Сабирне насељске саобраћајнице

Задржава се регулација постојећих сабирних саобраћајница.

- коловоз је ширине 6,0 м (2х3,0 м), минимално 5,5 м (2х2,75 м) са једностраним нагибом, радијусом кривине на раскрсницама од 10,0 м,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),
- тротоари се планирају обострано, изузетно једнострано,
- бициклистичке стазе планирати где год је могуће и оправдано (услед недостатка простора интегрисани су са токовима моторних возила).

Приступне насељске саобраћајнице

Приступне насељске саобраћајнице

Задржава се регулација постојећих приступних саобраћајница.

- коловоз је ширине 6,0 м (2х3,0 м), минимално 5,5 м (2х2,75 м) за двосмерни саобраћај, односно 3,5 м (минимално 3,0 м) за једносмерни саобраћај (са мимоилазницама уколико се укаже потреба), радијусом кривине на раскрсницама од 10,0 м,
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини),
- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила,
- бициклистички токови су интегрисани са саобраћајним токовима (на истој коловозној површини са возилима).

Приликом реконструкције саобраћајница у обухвату плана, садржај путног профила довести на оптималне мере и то: коловоз обавезно за двосмерни саобраћај ширине 6,0 м (2х3,0 м), тротоаре планирати обострано ширине мин.1,2м (оптимално 1,8м тамо где је ширина путног профила таква да то омогућава), у Улици Орловићевој извести бициклистичку траку обострано, а отворене атм. канале зацевити.

Колски приступи

Колске прилазе, који имају основну функцију обезбеђења приступа парцелама, планирати са минималном ширином 3,50м.

Пешачки токови се воде по тротоарима који се смештају обострано (изузетно једнострано) уз регулациону линију.

Јавне површине (тротоари, пешачки прилази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.*

Саобраћајне приључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина колског прикључка за парцеле породичног становања је 2,5м, вишепородичног становања и пословања 3,5м.

Саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) улица у обухвату плана се задржавају. Могућа је реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

Колски приступи су дефинисани у постојећем стању по броју, позицији и ширини.

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката користиће се постојећи саобраћајни прикључци, тамо где је то могуће уз корекцију саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

Паркирање возила за потребе породичног и вишепородичног становања планирати унутар сопствене парцеле, на отвореним паркинг просторима или у гаражама.

У уличним коридорима паркинзи се користе за нестамбене функције (пословање, услуге).

Пешачки саобраћај

Тротоарима смештеним у коридорима саобраћајница размењиваће се пешачки токови у оквиру планског подручја као и са подручјем ван обухвата плана.

Реконструкцију инфраструктуре пешачког саобраћаја извршити по следећим условима: Тротоаре планирати (обострано, изузетно једнострано) у свим уличним коридорима, изузев у онима где ширина регулације није довољна:

- ширина тротоара је минимално 1,2м (оптимално 1,8м),

Интерне, приступне стазе појединим објектима могу бити мин. ширине 0,75 м; овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају.

Бициклистички саобраћај

Бициклистички саобраћај је организован у улици Орловићевој, са источне стране коловоза и мањим делом са западне стране где је изведена бициклистичка стаза у дужини од 54,0м коју је потребно наставити приликом извођења реконструкције улице.

Нове бициклистичке стазе у оквиру улица, односно саобраћајница, уколико постоје просторни услови ће се уређивати приликом реконструкција улица кроз правила и услове утврђене за Локацијске услове, где ће се улице посматрати целовито.

Површине за бициклистички саобраћај је потребно пројектовати и градити у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2009) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11):

- Бициклистички саобраћај може се организовати у виду бициклистичке траке (налази се поред и у равни са коловозом) или бициклистичке стазе (у оквиру зелене површине коридора улице).
- Бициклистички саобраћај извести у виду једносмерног, саобраћајног профила 1,0м односно слободног профила 1,5м (1,3м).

Услови за паркирање возила

Паркирање за потребе станара породичних и вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организоваће се на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног објекта (сутерен, евентуално приземље) или помоћног објекта - гараже. Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

Паркинзи у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док ће паркинг простори у унутрашњости блока опслуживати становање у планираним објектима, породичним и вишепородичним.

За објекте чистог пословања при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.

Паркирање у уличним коридорима сабирних саобраћајница је могуће на уређеним или планираним паркинг површинама, уз коловоз улице. Тип паркирања зависи од расположивог простора и интензитета појединих токова саобраћаја (бициклисти, линије јавног градског превоза).

Димензије једног паркинг места за путничка возила су:

- управно паркирање: 5,0 x 2,5 м (мин. 4,3 x 2,25 м),
- подужно паркирање: 6,0 x 2,0 м (мин. 5,7 x 1,9 м),
- косо паркирање:
 - угао 45° - 4,35 x 2,5 м (мин. 4,15 x 2,25 м),
 - угао 60° - 4,81 x 2,5 м (мин. 4,60 x 2,25 м),
 - угао 75° - 4,86 x 2,5 м (мин. 4,65 x 2,25 м).

Обавеза је у склопу паркинг површина обезбедити и потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом. Број паркинг места се одређује у зависности од садржаја уз које се налазе (стамбена зона, дом здравља, апотека, ресторан...) а према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Димензије 1 паркинг место које користе особе са инвалидитетом су минимално:

- 3,7 x 4,8 м (за једно возило),
- 5,9 x 5,0 м (за два возила у низу).

Димензије паркинг модула за бицикле су:

- за ивично паркирање (уз коловоз): 0,8x2,0 м,
- за самостални паркинг: 0,7 (0,5)x1,9 м.

1.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

У границама Плана је изграђена мрежа водоснабдевања и то:

- у улици Орловићевој западном страном водоводна мрежа АС Ø100, транзитни цевовод АС Ø 500 и источном страном цевовод АС Ø100;
- У улици Лењиновој северном страном транзитни цевовод Ø250;
- У улици 22. Децембра 1944-те западном страном водовод Ø80;
- У улици Првوماјској северном страном водовод Ø80.

Оријентациона вредност притиска у водоводној мрежи износи до 3,0 bara.

Приликом реконструкције, неопходна је замена постојеће азбестцементне мреже са одговарајућом водоводном мрежом од PVC или PE цеви пречника Ø100. Том приликом неопходно је превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

Мрежа водовода се поставља на 5,0 м од темеља објекта, односно 3,0 м дистрибутивна мрежа и 1,0 м прикључна мрежа водовода.

За сваки појединачан објекат у предметним блоковима издаће се услови прикључења од надлежног ЈП Водовод Рума, а према условима снабдевања који тада буду на снази.

Димензије прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектно-техничку документацију у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности, ради обезбеђења потребног притиска у мрежи, планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локавији.

Планирани вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима: за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему. Шахт се смешта на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије макс.2,0м и не сме бити ближи од 1,5м од границе суседне парцеле.

Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.

Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено остављати приступне путеве, а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичких оштећења.

Власник, односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објекта, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

За мерење утршка воде за сваку стамбену јединицу и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или дуги објекта, у одговарајућу касету-ормарић који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради ошитавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете-ормарића одређује ЈП "Водовод" Рума зависно од пречника и броја водомера.

Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објекта ће се вршити на постојећу изведену мрежу у постојећим улицама.

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

У свим улицама у обухвату Плана, изграђени су колектори фекалне канализације, на које су (преко остављених одвојака) прикључени постојећи индивидуални стамбени објекти.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Будуће вишепородичне стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахта уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.

У интерном дворишту предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације.

Прикључење подрумских и сутернских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

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

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација у улицама Орловићевој и Лењиновој решена је системом отворених атмосферских канала, делом зацењених и то у Орловићевој улици са западне стране коловоза, у улици Лењиновој са јужне стране. У улицама 22. Децембра и Првوماјској изведена је мрежа атмосферске канализације, у Првوماјској обострано уз коловоз а у улици 22. Децембар једнострано и то уз западну ивицу коловоза.

Постојећа атмосферска канализација у улицама 22.Децембра, Лењиновој, Првوماјској и Орловићевој се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објекта и реализације планираних садржаја у блоку. Нове путне јаркове планирати уз коловозе на удаљености од најмање 1,0 м од ивице коловоза, при чему кота дна канала не може бити нижа од коте дна канала постојећег канала на који се повезује.

Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одводити у атмосферску канализацију у виду путних јаркова, затим зелене површине, мелирационе канале и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

У свим поменутим улицама, пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферска канализације као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег реципијента.

Вода из дворишта, правилно пројектованим падовима површина под тврдим застором и пројектовањем система атмосферске канализације, одводиће се у улишну атмосферску канализацију.

Атмосферске воде са једне локације не смеју да се усмеравају према суседним парцелама нити да угрожавају објекте нити суседне парцеле.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Постојећи потрошачи који се налазе у предметним блоковима напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/04kV "Лимонт" инсталисане снаге до 1000kVA. Постојећа НН (0,4 kV) мрежа изведена је надземно. Постојећа ВН (20 kV) мрежа изведена је подземно.

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

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја пословних објеката или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна

је изградња нових ТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објеката је потребно предвидети локацију за ТС 20/0,4kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

Правила за прикључење на електроенергетску мрежу

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, 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 3,0м од објеката на самој парцели и објеката на суседним парцелама.

Прикључење на електроенергетску мрежу, односно место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења одређује надлежно предузеће - ЈП "Електродистрибуција" Рума.

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

Јавна расвета

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.

Јавно осветљење је потребно реконструисати и изградити у деловима где није изведено. Приликом реконструкције, планирања и изградње мреже јавног осветљења потребно је водити рачуна о одговарајућој технологији у складу са стандардима и захтевима енергетске ефикасности и спречавању "светлосног загађења".

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

У постојећој регулацији улица изведена је полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска од 1 до 4 бара, и то у улици Орловићевој обострано, источном страном у улици 22 Децембар 1941-е, јужном страном у улици Првомајској, северном страном улице Борковачки пролаз. Постојећа мрежа има довољне капацитете за прикључење нових објеката.

Услови за прикључење

Прикључак на гасоводну мрежу изводи директно са уличне мреже, према условима надлежног дистрибутера. Потребно је да се будући инвеститори обрате ЈП "Гас-Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се утврдити сви неопходни услови за прикључење.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

Блокови у обухвату Плана припадају телекомуникационој мрежи Дом здравља Рума, кабловском правцу број 1. Капацитет постојеће тк мреже је за сада довољног капацитета за

постојеће објекте, али са изградњом планираних објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на тк мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Везу са комутационим центром извести са оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружње свих телекомуникационих услуга.

Кабловска канализација (ПВЦ, пе цеви) се може користити за увлачење нових капацитета када се укаже потреба за прикључење будућих објеката на тк мрежу.

Начин и услови повезивања будућих објеката на тк мрежу биће дефинисани накнадно за сваки објекат појединачно.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од 2,0м од телекомуникационе трасе.

У планском подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

У планском подручју нема активних и планираних базних станица "Телеком Србија" за мобилну телефонију. Потребно је предвидети могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице често нису уз саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних кблова до њихових локација.

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, прибавити услове-сагласност "Телеком Србија".

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 рову за смештај каблова обавезно је оставити и резервну цев за за накнадно провлачење каблова, према потреби.

Ако се изводи 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 пословни 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.

Блоковско зеленило - заступљено око објеката вишепородичне стамбене градње, али и других објеката зависно од садржаја блока, са санитарно-хигијенском и естетском функцијом, треба да омогући одмор, пасивну рекреацију становника, првенствено деце којој треба обезбедити и одговарајућа игралишта. Код уређења и одржавања ових површина пожељна је и подразумева се самоиницијатива грађана.

Проценат зелених површина у оквиру парцеле треба да износи мин 30%, а препоручује се и озелењавање паркинг простора, где год је то могуће, засадима високог или ниског растиња.

У заједничком дворишту планираних вишепородичних стамбених, стамбено пословних објеката уз колско-пешачке саобраћајнице и планиране паркинг површине, подразумева се и низ других садржаја, зелене површине, монтажано-бетонска трафостаница, пунктови за одлагање смећа и сл. Просторе заједничких дворишта кућни савети односно станари могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

Јавне зелене површине редовно одржавати заменом старих и болесних стабала, уређењем цветњака и одржавањем травнатих површина. Дуж саобраћајница формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

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.

Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката, реконструкцији улица, изградњи инфраструктурних прикључака, обавезан је археолошки надзор надлежне службе заштите.

Прописани су следећи услови и мере заштите:

- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката;
- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за све инфраструктурне радове, интервенције које обухватају земљане радове и изградњу у границама Плана;
- 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, 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 истраживање локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживавање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

1.7.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗДРАВЉА ЉУДИ

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 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 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 и атмосферских) унутар планираних садржаја мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом.

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.

Потребно је вршити едукацију становништва у смислу одвајања секундарног отпада (папир, пластика, стакло и сл.) и комуналног отпада, који ће се у сарадњи са комуналним предузећем одвозити на градску депонију.

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 фундамирања 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.

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

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

Смањењу буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја доприноси постојеће зеленило које је неопходно одржавати и обнављати.

Дуж саобраћајница формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа, техничких услова и стандарда, нових достигнућа постигнута истраживањима као и стечена претходна искуства, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

При реконструкцији и изградњи градских структура треба избегавати прекомерну густину настањености и успоставити оптималан однос између изграђених и слободних површина, уз максимално повећање фонда зелених површина.

Грејање - према техничким и финансијским могућностима стимулисати проширење система централног грејања уз постепено смањење броја индивидуалних ложишта. Градити гасоводни систем уз сукцесивну замену чврстих и течних горива гасом.

Стамбене зоне ће се оптимално организовати у погледу густине настањености, изграђености и равнотеже између изграђеног и слободног простора, озелењавања, али и унутрашњом организацијом у згради и стану, те применом одговарајућих грађевинских материјала са добрим изолационим својствима. У оквиру тих зона неће се дозволити радни садржаји који производе буку и вибрације у мери преко дозвољене.

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

1.7.4. 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 запреке.

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

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидротехничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката. Заштита од површинских вода се обезбеђује одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију.

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

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 планско подручје.

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

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је 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", бр. 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област. Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...).
- елементи приступачности кретања и боравка у простору - стамбене и стамбено-пословне зграде и објекти за јавно коришћење (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.)
- елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

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 бициклистичких 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 светилкама, 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 намеравано коришћење зграде.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

2.1. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објекта

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.

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

Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама. Породични стамбени објекат може да садржи и више стамбених јединица (макс. четири стамбене јединице на парцели), зависно од дозвољеног габарита и спратности објекта, односно и других предвиђених услова за зону односно локацију.

Уколико се граде два стамбена објекта на парцели укупан број у оба објекта не сме да прелази 4 стамбене јединице.

Породични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт с спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као стамбено-пословни (с/п) објекат.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На грађевинским парцелама површине преко 600m² дозвољена је изградња два засебна стамбена објекта с тим да се не ремети функционалност локације и противпожарни услови. Објекти на парцели морају бити лоцирани тако да у случају формирања две засебне грађевинске парцеле, свака парцела мора имати обезбеђен приступ на јавни пут, директан или индиректан (право службености пролаза).

Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

По правилу, грађевинска парцела има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле породичног становања је:

- за слободностојеће објекте минимално 300m^2 , најмања ширина уличног фронта је 12,0м (осим постојећих изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара).

- за двојне стамбене објекте 400m^2 (две по 200m^2), ширине 16,0м (два пута по 8,0м),

- за чисто пословање површина парцеле треба да је 600-2500 m^2 и ширина најмање 16,0 м.

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.

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

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.

Предња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0м у односу на регулацију, осим за постојеће изграђене објекте који се приликом реконструкције могу задржати на постојећем растојању од регулације. Изузетак чине и парцеле 4835 и 4839/2, на којима је предња грађевинска линија утврђена на растојању од 6,0м у односу на регулацију.

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објект дужине до 2,0 м, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,2м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,2м и стрехе испуштене до 1,0м. Код објеката у којима се у приземној етажи налази пословни простор, надстрешница може да се постави и на регулацију.

Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу (од северне и/или западне границе парцеле) на мин. 0,50м, и најмање 3,0м према даљем суседу (од јужне и/или источне границе парцеле).

Изузетно, нова слободностојећа стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање до обе бочне границе по мин. 3,0м.

Двојна стамбена зграда поставља се по правилу на међусобну границу две парцеле, а може и на средину једне парцеле, с тим да се са обе бочне стране мора обезбедити колски пролаз најмање ширине 3,0м.

Нови објекти на угаоним парцелама, поготово уз непрегледне раскрснице улица, морају бити постављени на удаљености, од обе линије регулације, али не мањој од 3,0м, или.

За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5м. Код постојећих објеката постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости је највише 50%, индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде највише 1,5.

Индекс заузетости на парцелама мањим од 400м² може бити до 60%.

Изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене планом, може се дозволити изградња породичног стамбеног објекта спратности макс. П+1 са највише два стана, индекса изграђености који не сме прећи 0,8.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност главног, стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде 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 геотехничке или хидротехничке природе.

Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс. 12,0 м, чисто пословних објеката макс. 9,0 м, помоћних макс. 6,0 м.

Нестандардна спратност подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље (ВП) и галерија (гал).

Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна посматрано са уличне стране, чему се прилагођава систем етажа.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- други објекти на парцели поред главног стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно стамбеног су: стамбени и пословни објекти,
- 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, као и пословни објекти различитих других намена.

На парцелама површине 600м² и више, могућа је изградња два стамбена (стамбено-пословна) објекта, с тим да се не ремети функционалност локације и противпожарни услови.

Објекти на парцели морају бити лоцирани тако да у случају формирања две засебне грађевинске парцеле, свака парцела мора имати обезбеђен приступ на јавни пут, директан или индиректан (право службености пролаза). Најмање растојање између објеката је мин. 4,0м, или два пролаза по 2,5м у случају деобе парцеле.

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 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. 3,5м, висине мин 4,50м.

Помоћни објекат који се се поставља у дну парцеле, гради се на растојању од најмање 0,5м од граница суседних парцела.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут - улицу.

Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се прикључком ширине 3,0м, са радијусом кривине 5,0м.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,0м или кроз надкривени колски пролаз ("ајнфорт") 3,5м, висине 4,0м.

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

Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се:

- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,

- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за потребе корисника уколико је могуће организовање колског прикључка за такав тип паркирања.

Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови.

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 темелја 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.

Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).

Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.

Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална

и обlikовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.

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.

Стамбени простор се организује према стандардним функционалним шемама и нормативима, укључујући помоћне и пратеће просторе.

Слободностојећи стамбени објект подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица.

Двојни стамбени објект подразумева две спојене или наслањајуће идентичне (симетричне) половине, подељене по вертикали средњим зидом (зидовима), са две (1+1) до 4 (2+2) стамбене јединице.

Изузетно, половине двојног објекта не морају бити идентичне (потпуно симетричне). У том случају се двојни стамбени објект може градити на основу два слична пројекта, с тим да смицање по хоризонтали може бити до 1,20м, а по вертикали за највише 1/2 етажe, КПП треба да буду на приближно истој висини.

Међусобна одступања могу бити до 1,0м у хоризонталном, до 1/2 етажe у вертикалном смислу, што зависи од решења подземне етажe: подрум или сутерен и приземља.

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.

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.

Светла висина стамбених просторија је 2,40м - 2,70м, пословних мин. 3,00м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност, а помоћних најмање 2,20м.

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 баджа).

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

Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење надзидка по ободним зидовима до највише 30цм.

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.).

Код објеката у којима су дозвољени или обавезни надкривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 3,5м, висине 4,0м, 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 0,9м 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 2,5м, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, 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 1,8м 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 0,5м.

Испусти на објектима

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 0,50м.

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.

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 реконструише објекат изграђен на граници са суседом или на растојању мањем од прописаног).

Услови за оградивање грађевинске парцеле

Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене 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.

На угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом висине до 0,90м од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90м.

Простор на парцели, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних. 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 1,0м, као и жива ограда.

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

Предпростор објеката у савременом низу (уколико је прва грађевинска линија одмакнута од УРЛ), не мора бити ограђен, а ако се ограђује, ограде по правилу треба да су уједначене за цео низ, док се дворишта по правилу ограђују.

У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су радови реконструкције, адаптације, доградње, санације.

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

Радови на постојећим објектима дозволиће се само уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.

Ако заузетост и 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.

Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.

Уз стамбени објект може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.

Дограђени део на постојећи стамбени објект може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

На постојеће издвојене помоћне или пословне (радне) објекте не могу се доградити објекти за становање, осим на парцелама на којима је дозвољен други стамбени (стамбено-пословни) објект на једној грађевинској парцели.

Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.

Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћим и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.

Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то 1,00м, подизање коте пода приземља до 1,20м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до висине предвиђене нормативима.

Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.

Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20м односно макс. до 1,80м, може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова,
- ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова,
- ако су назици већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

Претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.

Адаптација помоћних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објект и уз услов да се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор.

Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно радова.

Доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објеката и простора на сопственој и суседним парцелама.

Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено планом разраде или условима из ПГР, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен.

Код доградње, надградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 8°МЦС, 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 објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс 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 померања 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 породичном становању треба да буде најмање 30%.

Депоноване и евакуација отпада

Депоноване кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Евакуација се врши на градску депонију, организовано, 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 ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити:

Главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и пословни објекат који не угрожава становање,

Помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Објекти се граде као слободностојећи, претежно орјентисани правцем север-југ тако да се обезбеди најповољнија орјентација станова (исток - запад). Могућа и другачија орјентација објеката уколико се покаже као оправдано према могућностима формирања грађевинске парцеле (након решавања имовинско правних односа).

На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката. Комплексом ће се сматрати грађевинска парцела на којој се граде два или више главних објеката.

На парцелама и комплексима вишепородичног становања, поред објеката обезбеђују се простори за смештај возила, површине за одмор или рекреацију, партерне површине са зеленилом и неопходна инфраструктура.

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као стамбено-пословни (с/п) објекат.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања:

Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), угоститељства, услужног занатства, здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице,...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.).

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманацијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених и да задовоље нормативе техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.

При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне, нису дозвољене.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Грађевинска парцела вишепородичног становања мора имати директни приступ на јавни пут.

По правилу, грађевинска парцела треба да има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима.

У зависности од постављања стамбеног објекта на грађевинској парцели, парцеле могу бити:

- парцела за један објекат (слободностојећи);
- парцела за више стамбених објеката - комплекс објеката

Површина грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања износи најмање 1000м², ширина уличног фронта најмање 20,0м.

Најмања површина комплекса износи 1500 м², ширина уличног фронта најмање 30,0м.

Максимална величина парцеле за изградњу објекта вишепородичног становања није ограничена.

Минимална површина парцеле за изградњу чисто пословног објекта је 1000м², максимално 2500 м².

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

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Предња грађевинска линија утврђује се на минималном растојању од 6,0 м од регулације, осим у улици Првوماјској где се грађ. линија утврђује на растојању од 3,0м за новоформиране грађ. парцеле да би се изједначила са грађ. линијом постојећег вишепородичног објекта на к.п. бр.12831.

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до 2,0м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20м и стрехе испуштене до 1,0м.

Под постављањем објекта на бочну грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија најистуренијег дела фасаде. У односу на границе према суседним парцелама, главни слободностојећи објекти се постављају на најмање 4,0м од истих, под условом да се задовољи услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама (мин.1/2 висине вишег објекта).

У односу на границе према суседним парцелама, помоћни објекти се постављају на најмање 1,0м од истих, под условом да је задовољен услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање вишеспратних објеката на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта.

Међусобно растојање вишеспратних објеката на суседним парцелама треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м од границе суседне парцеле.

Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објеката на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних, помоћних објеката од стамбеног не може да буде мања од 5,0м.

Делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на грађевинској парцели/комплексу је највише 70% што подразумева површине под објектима, паркинзима и саобраћајним и манипулативним површинама.

Индекс изграђености износи највише 2,5.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност главних објеката је П+3, са или без подрума и сутерена. Максимална висина објекта је 13,0м (од нивелете до венца), односно 16,5м до слемена објекта.

Максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле, у блоку 2 (на к.п. бр. 12864/1) је Су+П+3 за прве две ламеле и Су+П+4 за трећу ламелу с тим да се

сутеренска етажа (са источне стране објекта) где је терен у значајном паду, налази у нивоу терена што омогућава улаз возила директно у гаражу. Максимална висина објекта у изградњи се задржава у постојећем стању и није дозвољено повећање висине нити спратности.

Помоћни објекти могу бити само приземни, изузетно са више техничких етажа или са нестандартном висином (котларнице и сл.). У изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње, са или без подрума или сутерена.

Код објекта изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна од главног улаза у објекат.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања могућа је изградња и помоћних објеката и то: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Приземни помоћни објекти који могу бити дограђени уз главни објекат или слободностојећи у дубини парцеле, на одстојању од најмање 1,0 м од граница било које суседне парцеле. Поред објекта је неопходан колски пролаз ширине најмање 4,0м.

Инфраструктурни објекти, инсталациони објекти и опрема одмичу се од суседа у складу са посебним прописима.

Помоћни објекти са више надземних етажа или нестандартне висине удаљују се од других објеката на парцели за 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта, као и од објекта на суседним парцелама.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колски прилаз новим парцелама вишепородичног становања обезбеђује се са коловоза из улица Орловићеве, 22. Децембра 1941-е и улице Првوماјске. Није дозвољено извођење колског прилаза из улице Лењинове.

Колски приступ парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се прикључком:

- одвојени улаз и излаз ширине мин.3,50 м, са радијусом кривине 7,0 м,
- јединствен улаз-излаз ширине мин.5,5 м, са радијусом кривине 7,0 м.

Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 3,5м за једносмеран и мин. 5,5м за двосмеран саобраћај.

Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле/комплекса, по принципу 1 стан - 1 паркинг/гаражно место, од чега треба тежити да 1/2 возила буде смештена у гаражама.

Број пм/гм за потребе пословања додаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.

Гараже могу да се организују у подземним етажама објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се:

- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградњу манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца.

Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

Услови заштите суседних објеката

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

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се утврђених минималних растојања објеката као и растојања од граница парцеле.

За обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у складу са прописима.

Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

На удаљености мањој од 4,0м од суседног објекта, не могу се према ближем суседу предвиђати отвори, односно могу се поставити прозори са високим парапетом (1,8м мерено од коте завршног слоја пода).

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

Одвођење атмосферских вода са кровних површина свести у атмосферску канализацију у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи риципијент (путни канал).

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

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.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0м од границе према суседу и 3,0м од објекта.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Општа правила

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

Фундирање објеката вршити у здрав терен.

За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° EMC-98.

Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

Приликом пројектовања објекта придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Посебна правила:

Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.

Објекат може да буде пројектован као целина састављена од појединих делова који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки накнадни радови којима се

допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.

Могуће су различите комбинације стамбеног и пословног простора у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтални, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.

У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, пословни простор на стамбеним етажама нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.

При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

Етаже и намена етажа ВпСО (с/п, п/с) објекта:

- подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
- сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
- приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже; приземље намењено пословању може садржати галерију,
- високо приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
- спрат - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
- галерија - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
- таван - мође да се користи само као помоћни простор, оставе станара и није га могуће претварати у стамбену етажу.

Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2м од коте изведеног или пројектованог околног тротоара.

Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2м до 0,5м (денивелација до 1,2 м савладава се унутар објекта).

У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним, пословно-стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.

Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40м - 2,70м, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2м.

Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин. 5,50м.

Кровови могу бити равни, изузетно коси, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.

Уколико се изводи коси кров, назидак ободних зидова је макс. 0,3м искључиво техничке природе, ради лакшег извођења кровне конструкције.

Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова, поткровља и мансарди се не дозвољавају, изузев ако се комбинују с отворима и другим елементима (пот) кровне етаже.

Кровни покривач може бити од црепа, теголе или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.

Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.

Уличне фасаде објеката пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.

Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.

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

Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму, евентуално у тавану планираних објеката.

Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перioniца веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.

Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу јавне градске инфраструктуре.

Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену барем једну димњачку вертикалу.

Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.

Испусти на објектима

На спратним етажама, односно изнад висине од 3,0м: стрехе до 0,80м, балкони, еркери и сл. до 1,20м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине фасаде.

На фасади објекта који је постављен на минималном растојању од објекта на суседној парцели, не дозвољавају се никакви испади, осим стрехе до 0,8м.

Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, гараже, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,0м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.

Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,0м, подрумски зидови до 0,15м и стопе темеља до 0,50м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

Услови за оградивање грађевинске парцеле

Парцеле се обавезно ограђују према суседним парцелама породичног становања.

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).

Ограда се може поставити и унутар комплекса зграда.

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 1,0м, као и жива ограда.

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

Врата и капије на ајнфортима и уличној оградџи се не могу отворити ван регулационе линије.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у овој зони, могућа је доградња, реконструкција, адаптација и санација, постојећих стамбених/стамб.-пословних објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката до привођења простора планираној намени. Доградња објеката може да се врши до 50% постојеће изграђене површине, уколико не премашује индекс заузетости на парцели од макс.50%.

Доградња може да се врши и над објектом до максималне дозвољене спратности за породичне стамбене објекте (П+2).

На парцелама је, поред постојећег главног објекта, могућа изградња пратећих објеката (помоћних и евентуално пословних) у свему према условима који важе за породично становање.

До привођења простора планираној намени, задржава се предња грађевинска линија према затеченом стању.

Сви други услови за уређење и изградњу на овим парцелама важе као и за зону породичног становања.

За вишепородичне објекте:

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима вишепородичног становања 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.

За већ изграђене главне и друге објекте којима је међусобно растојање мање од прописаног, при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених и пословних просторија (осим мањих отвора на помоћним просторијама, у функцији вентилације и осветљења), минималне висине парапета од 1,8m, површине до 0,8m².

Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.

Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.

Дограђени део на постојећим стамбеним објектима може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.

Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.

Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то +/- 1,0м, подизање коте пода приземља до 1,2м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

Код реконструкције је могуће одступање од броја етажа прописаних овим планом у оквиру постојећег волумена и габарита објекта, код објеката изграђених до доношења овог плана.

Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.

Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.

Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 8°МЦС, 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 објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс 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 померања јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Коришћење и уређење партерних површина заједничке парцеле врши се како је планом разраде предвиђено, уређење може да врши градска служба као и сами станари, а коришћење и уређење самосталне парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није другачије одређено односно прецизирано, све уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.

Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност.

Слободне, неангазоване површине парцеле (комплекса) по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, дечјих игралишта, простора за одмор и сл.

Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Просторе заједничких дворишта кућни савети односно стамбене заједнице могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објеката, где год је то могуће, неопходно је извести са одговарајућим застором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

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

Депонованье и евакуација отпада

Депонованье 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 су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

Помоћни објекти, односно места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објеката, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0 м.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за пражњење контејнера.

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

За изградњу комплекса објеката вишепородичног становања (подразумева два или више главних објеката на парцели) обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације. Изузетак чини комплекс објеката у изградњи на к.п. бр. 12864/1 К.О. Рума где ће се реализација вршити директном применом плана, (изградња објеката започета на основу претходно израђеног УП-а).

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).

У обухвату плана нема локација за које се обавезно расписује урбанистичко архитектонски конкурс.

4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле породичног становања	површина парцеле мин. 300m ² улични фронт мин. 12,0м
Парцеле вишепородичног становања са једним главним објектом са или без помоћних објеката	површина парцеле мин. 600m ² улични фронт мин. 20,0м
Комплекс објеката вишепородичног становања са или без помоћних објеката	површина парцеле мин.1500m ² , улични фронт мин. 30,0м
Максимална дозвољена спратност	
породично становање	макс. П+2- стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекти, са или без подрума/сутерена макс. П+1- чисто пословни објекти, са или без подрума/сутерена макс. П+0 - помоћни објекти
вишепородично становање у блоку бр.1	макс. П+3 стамбени, стамб.-пословни, посл. -стамбени макс. П+1 пословни објекти макс. П+0 - помоћни објекти (сви објекти могу бити са или без подрума/сутерена)
вишепородично становање у блоку бр.2	стамбени објекти: од П+3 (две ламеле до улице) до П+4 (трећа ламела у задњем делу парцеле) 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 1,5
вишепородично становање (са или без пословања)	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5
Проценат зеленила	
породично становање	мин.30%
вишепородично становање	мин.30%

Грађевинске линије	
Породично становање	
предња грађ. линија	мин 3,0м од регулације
бочна грађ. линија	-мин.0,50m од границе са западним/северним суседом -мин 3,0m од границе са источним/јужним суседом (односно мин.3,5m за објекте које садрже пословање)
задња грађ. линија	мин.0,5m од границе са задњим суседом
вишепородично становање	
предња грађ. линија	мин 6,0м од регулације улице Орловићеве, 3,0м од регулације Првомајске улице поклапа се са регулацијом улице Лењинове
бочне и задња грађ. линија	- за слободностојеће вишепородичне објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објекта које износи 1/2 висине вишег објекта, - за помоћне објекте мин. 1,0м од границе суседне парцеле

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.
- 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 закупца.
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објекта планиране намене и објекта и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.
- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу комплекса објекта, као и на захтев инвеститора.

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

Изузетак чини комплекс објекта у изградњи на к.п. бр. 12864/1 К.О. Рума где ће се реализација вршити директном применом плана, (изградња објекта започета на основу претходно израђеног Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле на к.п. бр. 4831, 4832, 4833, 4834/1, 4834/2 КО Рума, улица Орловићева у Руми, израђеног од стране ЈУП "План" Рума, јануара 2020. године), уз услов да се обезбеди недостајући број паркинг места за стамбене јединице изведене супротно горенаведеном Урбанистичком пројекту којим је планирано укупно 56 стамбених јединица у све три ламеле. Обавеза је да се у оквиру комплекса обезбеди довољан број паркинг места за укупан број стамбених јединица у све три ламеле и то: у оквиру стамбених објекта, на паркинзима на сопственој парцели или/и у оквиру самосталног објекта гараже. Такође је неопходно остварити проценат од 30% зелених површина у комплексу.

Реализација планиране изградње вишепородичних објеката у блоку, такође зависи и од могућности формирања грађевинских парцела које задовољавају параметре прописане планом, што је директно условљено решавањем имовинско правних односа са власницима постојећих парцела.

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

4838/1 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ.ПАРЦЕЛЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање

БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени

ОБЈЕКТИ УКЛОЊЕНИ

ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКТИ У ИЗГРАДЊИ

КОЛОВОЗ

атм. канали

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3"
у Руми

постојеће стање

ГРАНИЦА ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ

Р 1:1000

израђивач: **ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА**

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

САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, Дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, Инж. геод.

Рума, 2022.



- ознаке:
- T-1 T-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - 4838/1 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
 - БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени
 - ОБЈЕКТИ УКЛОЊЕНИ
 - ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКТИ У ИЗГРАДЊИ
 - коловоз
 - атм. канали
 - ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:
 - САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
 - УЛИЧНО ЗЕЛЕНИЛО
 - ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:
 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
 - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
 - НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3"
у Руми

постојеће стање

ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Р 1:1000

лист 2

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

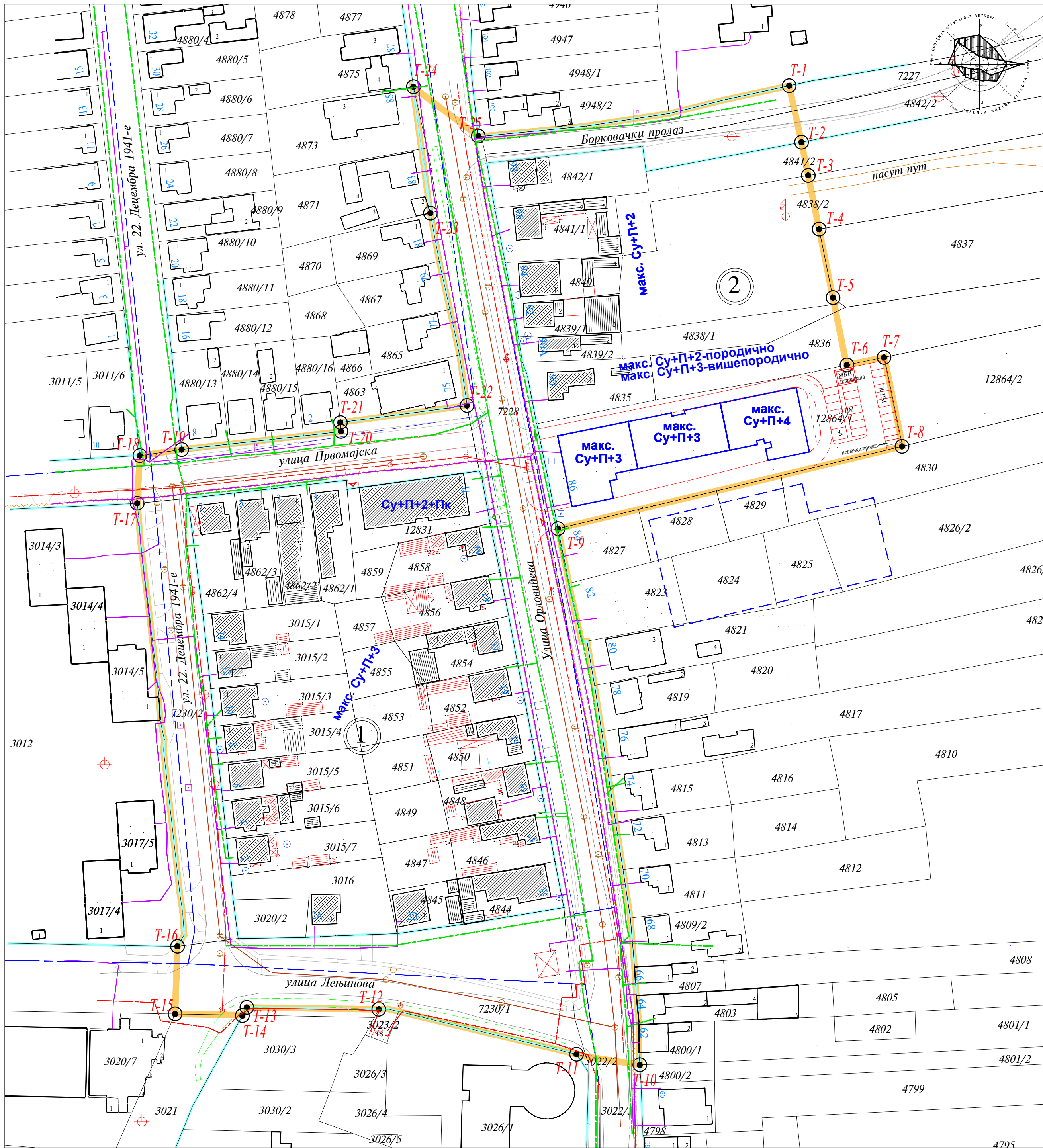
Биљана Милутиновић, Дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:

Небојша Костић, Дипл. инж. грађ.

Јован Џвејић, Инж. геод.

Рума, 2022.



- ознаке:
- T-1 T-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - 4838/1 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - КОЛОВОЗ
 - ЗАЦЕВЉЕЊЕ КАНАЛА
 - струја
 - водоводна мрежа
 - фекална канализација
 - гас
 - телекомуникациона мрежа
 - оптички кабл
 - атмосферска канализација

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3"
у Руми

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ - СИНХРОН ПЛАН

Р 1:1000

лист 5

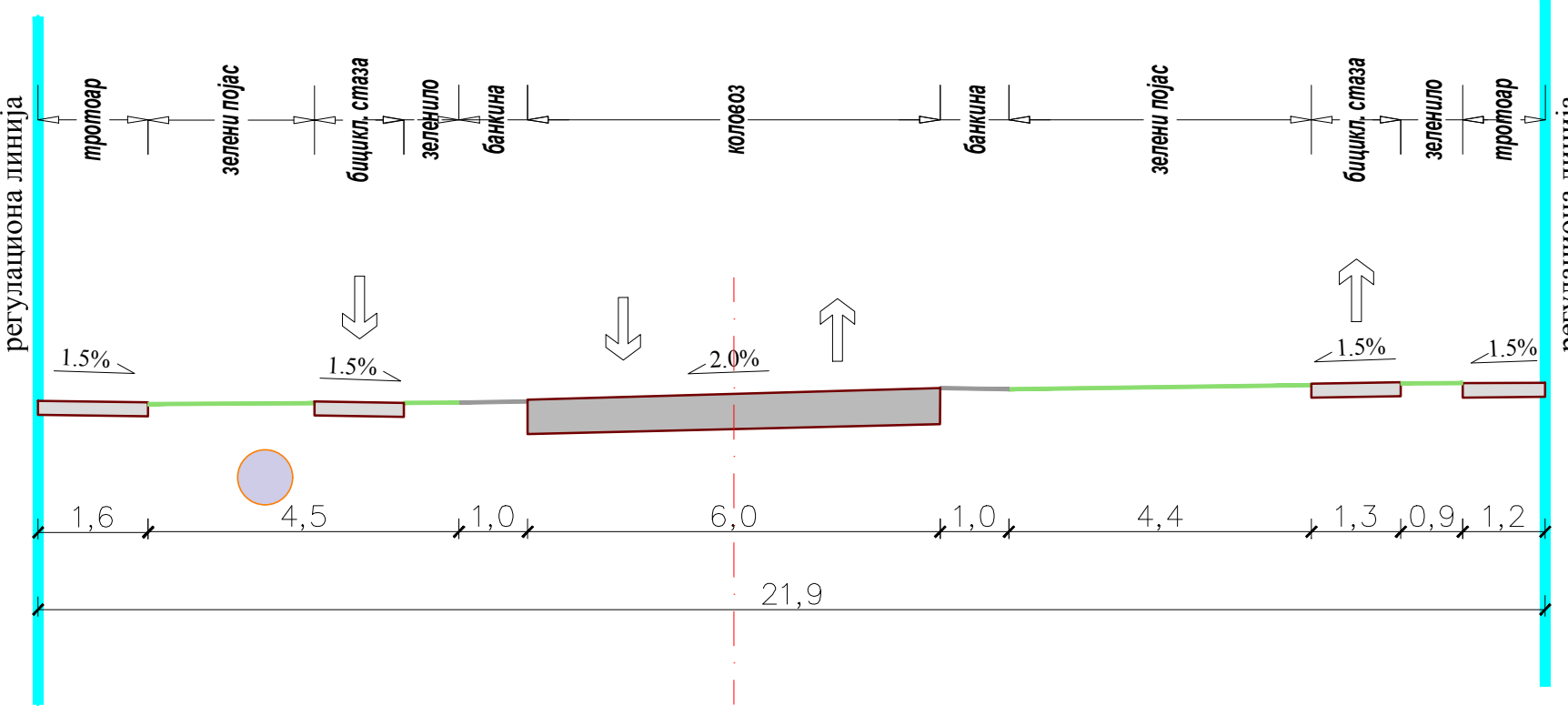
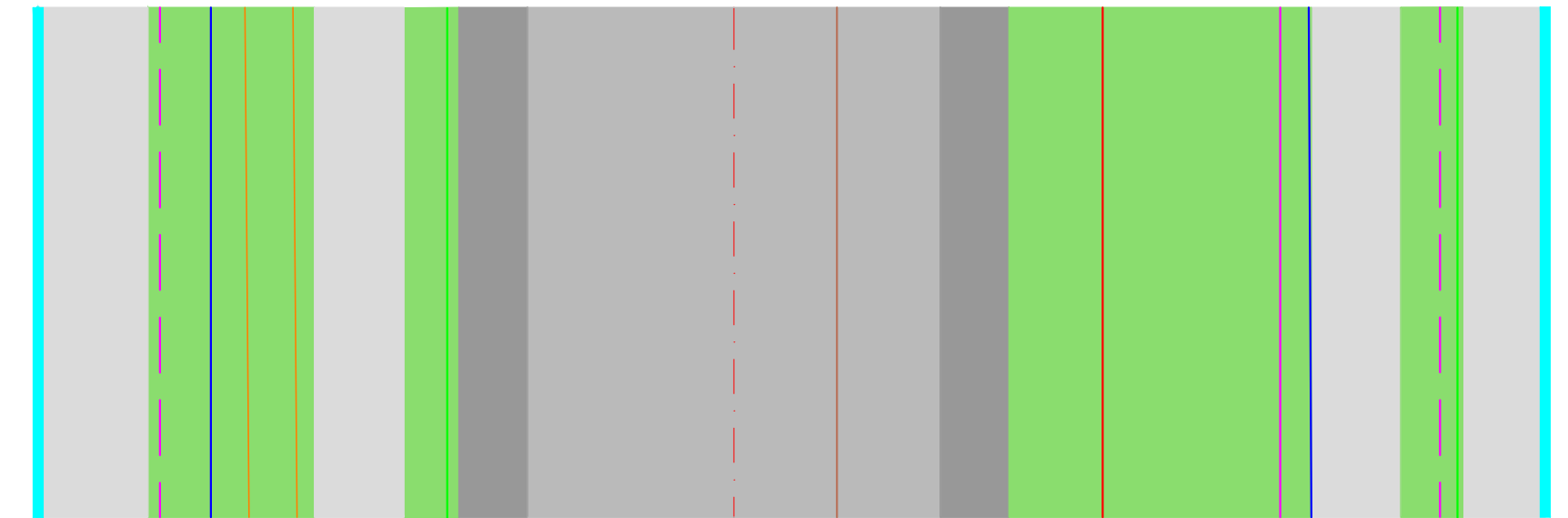


ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, Дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, Дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, Инж. геод.

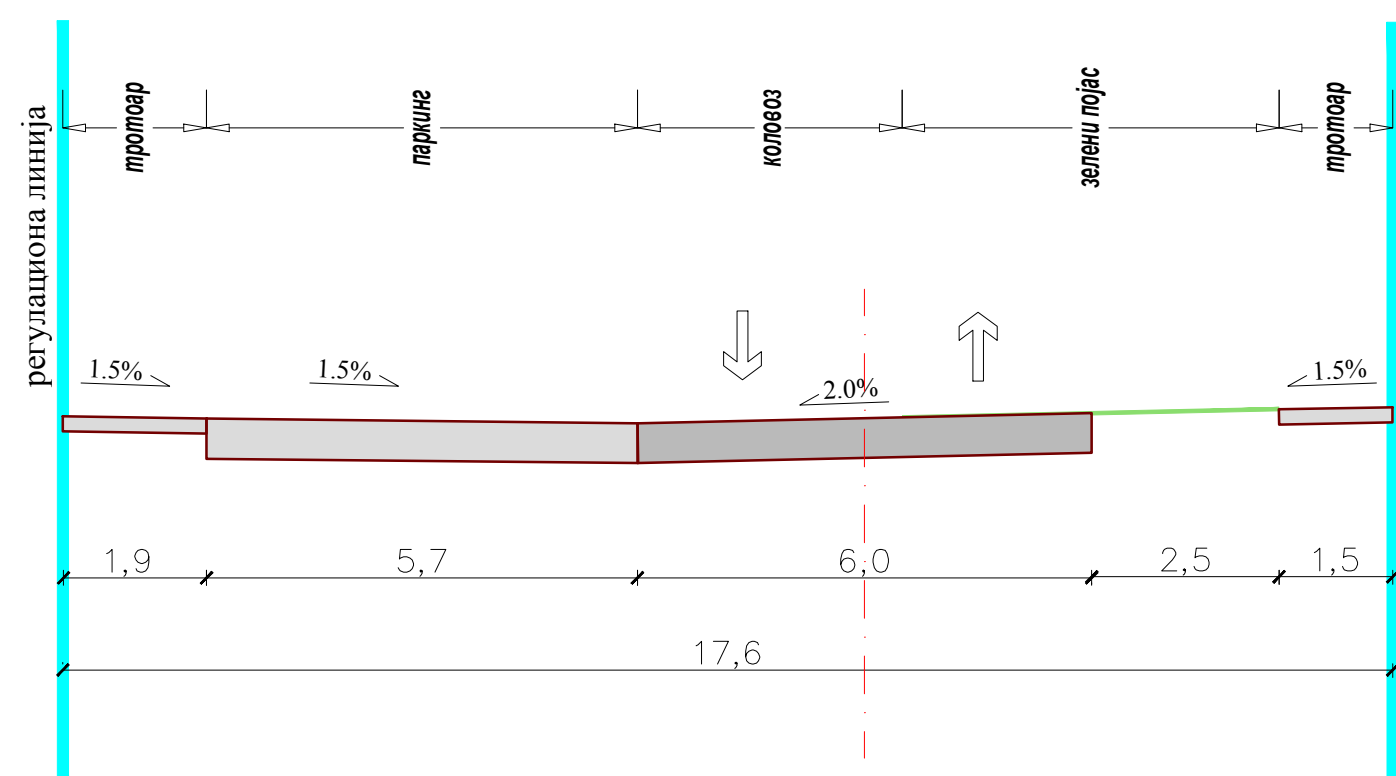
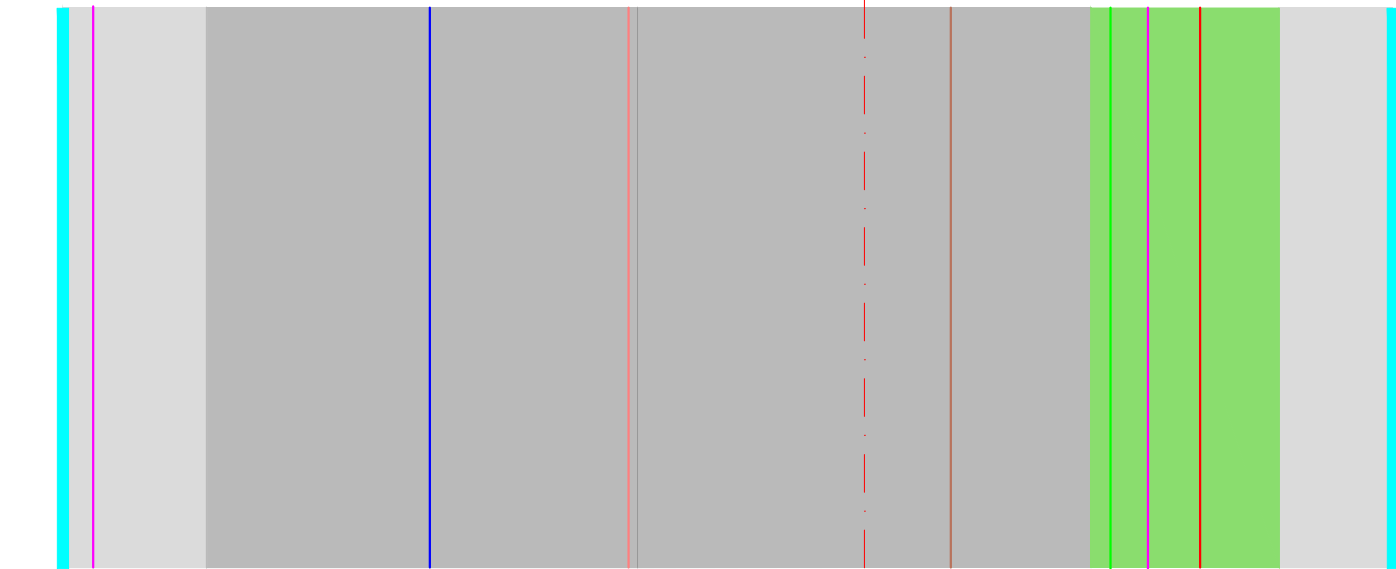
Рума, 2022.

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 1 - 1
УЛИЦЕ ОРЛОВИЋЕВЕ



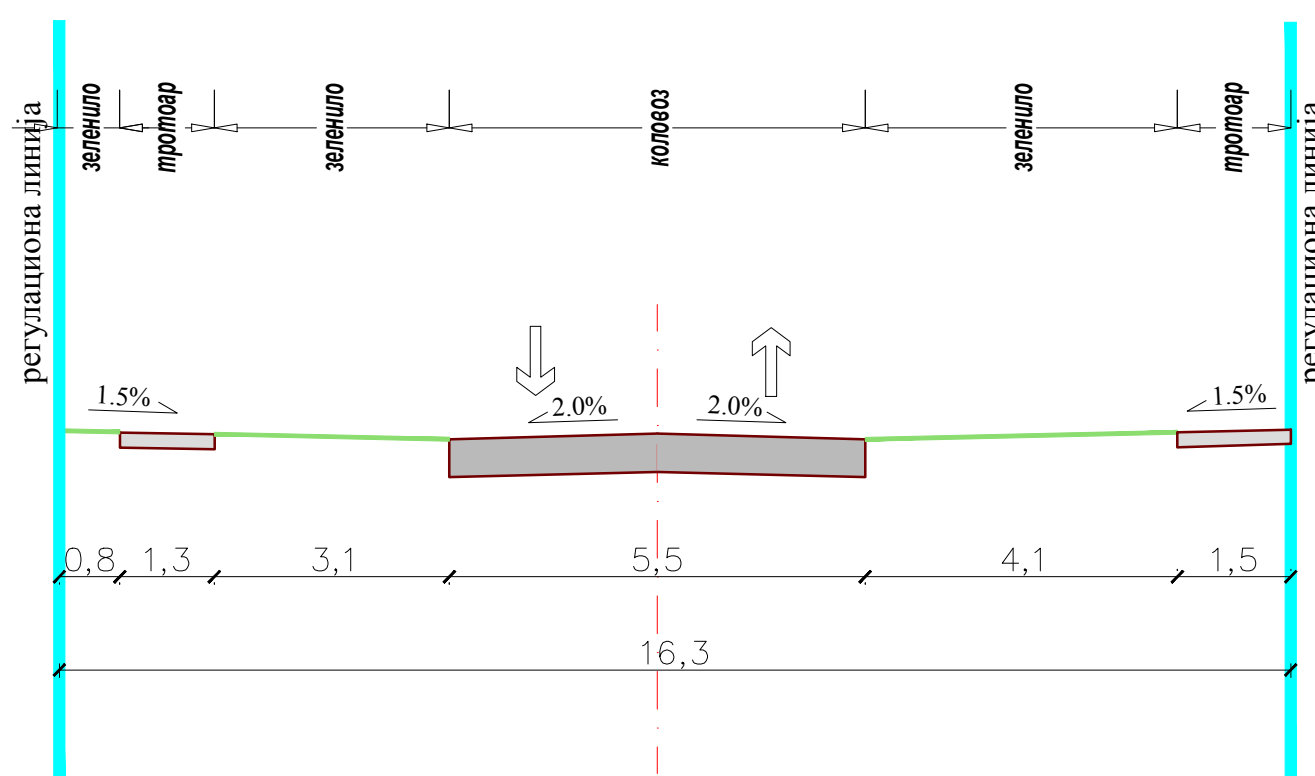
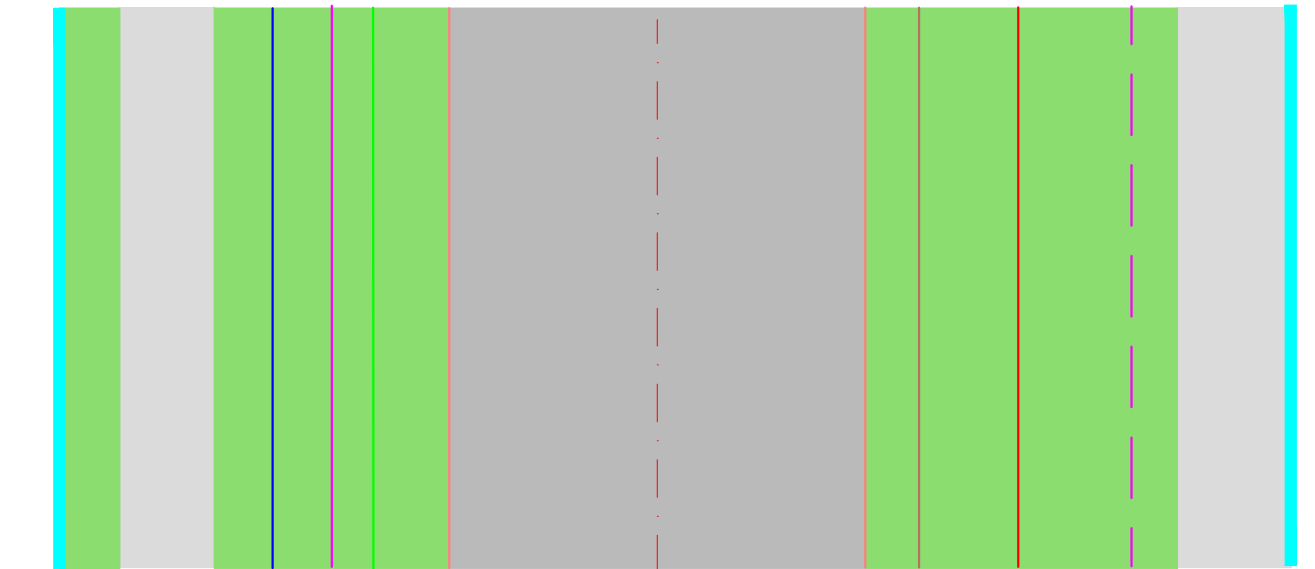
регулациона линија
Телефон
Водовод
зацевљен канал
Гас
Фекална канализација
НН мрежа надземно
Телефон
Водовод
Оптички кабл
Гас
регулациона линија

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 2 - 2
УЛИЦЕ 22.ДЕЦЕМБРА



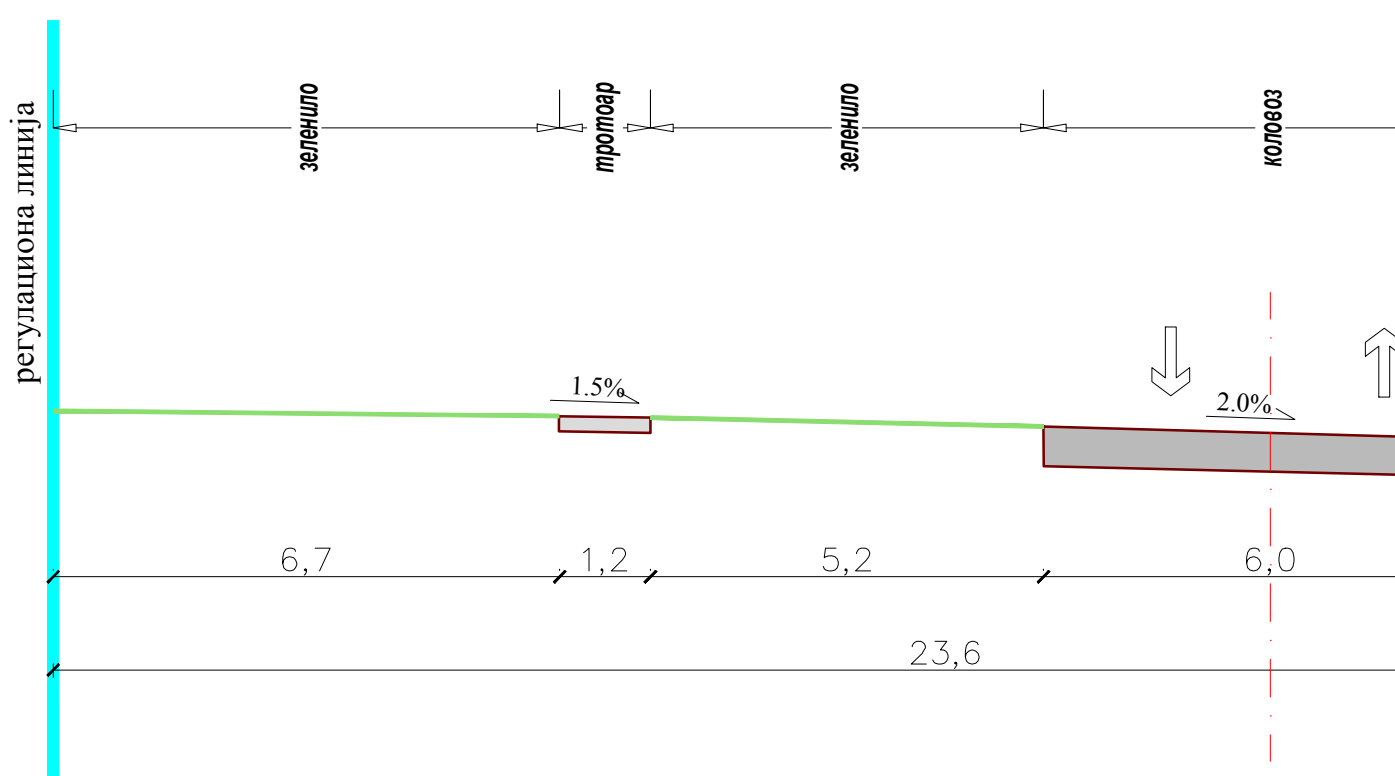
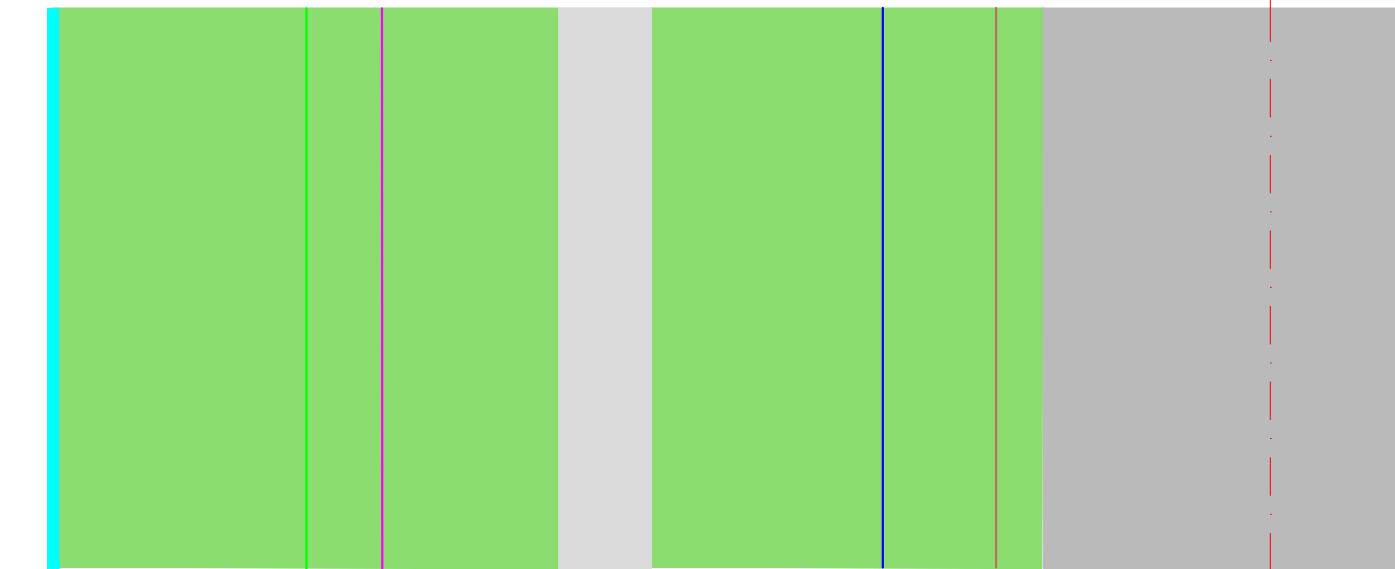
регулациона линија
Телефон
Водовод
Атмосферска канализација
Фекална канализација
Гас
Телефон
НН мрежа
регулациона линија

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 3 - 3
УЛИЦЕ ПРВОМАЈСКЕ



регулациона линија
Водовод
Телефон
Гас
Атмосферска канализација
Фекална канализација
НН мрежа
Оптички кабл
регулациона линија

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 4 - 4
УЛИЦЕ ЛЕЊИНОВЕ



регулациона линија
Гас
Телефон
Водовод
Фекална канализација
зацевљен канал
регулациона линија

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3"
у Руми

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ
ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА

Р 1:1000

ЛИСТ 6

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

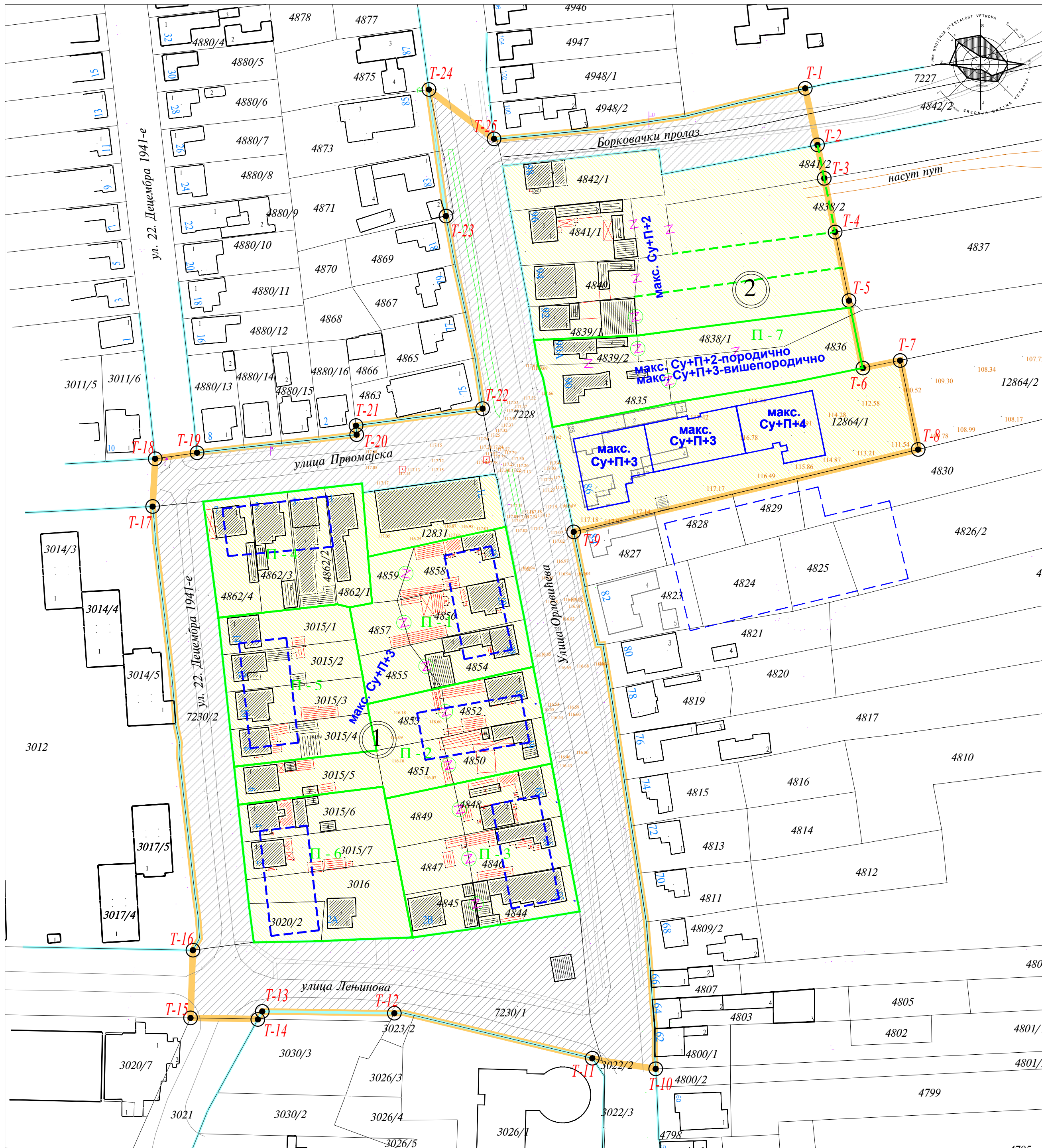
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, Дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:

Небојша Костић, Дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, Инж. геод.

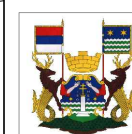
Рума, 2022.



- ознаке:
- T-1 T-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - 4838/1 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - П - 1...7 ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (предлог препарцелације)
 - ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
 - Z Z обавезно припајање парцела могуће припајање парцела
 - ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ / СТАМБ - ПОСЛ. ОБЈЕКТИ (предлог положаја објеката)
 - Површине јавне намене (улични коридори)**
 - Спровођење:
 - Пројекти парцелације и препарцелације
 - Елаборат геодетских радова спајања парцела истог власника
 - Локацијски услови за реконструкцију и изградњу инфраструктуре и других елемената саобраћајнице унутар регулације

- Површине остале намене (породично и вишепородично становање)**
 - Спровођење:
 - Пројекти парцелације и препарцелације
 - Елаборат геодетских радова спајања парцела истог власника
 - Локацијски услови

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Р 1:1000

ЛИСТ 7

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

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

САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, Дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, Инж. геод.

Рума, 2022.

В/ ПРИЛОЗИ

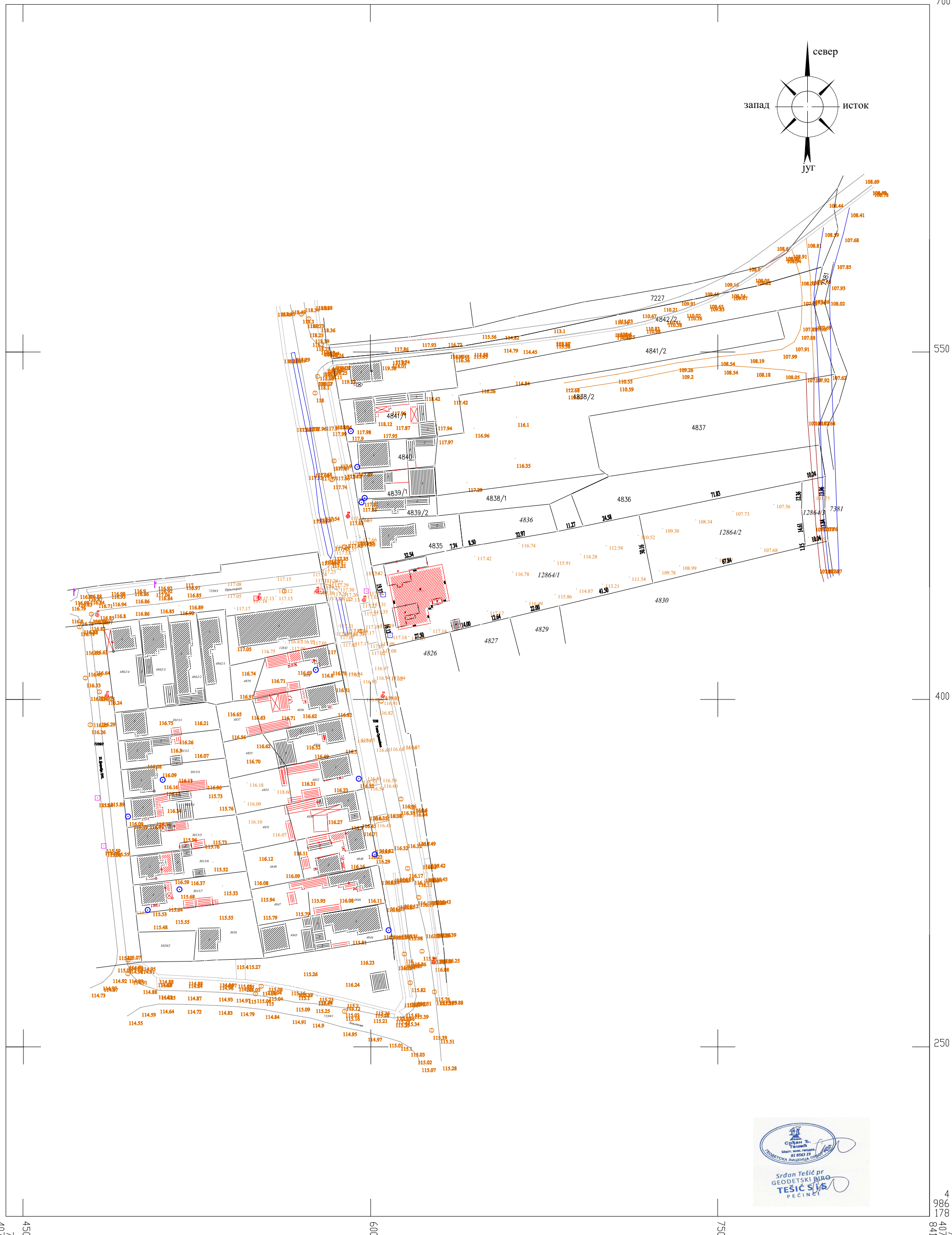
Одштампани примерак оригиналног електронског документа

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

Република Србија
Општина Рума
К.О. РУМА

дана : 15.11.2021.год.

4
986
700



Инвеститор: "Limont Bosske Company" доо
Шумска 116, Огар

Израдио: Геодетски биро "Тешић С и С"

064/567-34-05

Г/ САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА


**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ 95**


AAAE9128976699093

План за урбанистичко планирање
управљање путевима и изградњу
Број 108/22
РУМА 22.0 2022 год.

**Електродистрибуција Србије 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.-319169-21

LIMONT BOSSKE COMPANY DOO

Ваш број: ВасБрој

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

ШУМСКА бр. 116

Рума, 31.01.2022

Бр. 2460800-40717-4330911-22
22416 ОГАР
02-02-2022

1070 Београд: Нови Београд, Служба уместности бр. 1

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име LIMONT BOSSKE COMPANY DOO, ОГАР, ШУМСКА бр. 116, (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 директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доноси се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ са наменом вишепородично становање, РУМА парцела број 12864/1, 4831, 4832, 4833, 4834/1, 4834/2 К.О. Рума, .

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

У складу са Законом о енергетици, оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Мерно место је тачка у којој се повезује опрема за мерење испоручене електричне енергије.

Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући и мерни уређај.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14). 1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 kV "ЛИМОНТ" инсталисне снаге до 1000kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

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.

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја пословних објеката или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових ТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објеката је потребно предвидети локацију за ТС 20/0.4 kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

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 систем електричне енергије.

С поштовањем,

Доставити:

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



Директор огранка

Богдан Чинку
Богдан Чинку,
струк.маст.инж.електр. и рачунар.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09.29 Број 217-19254/21
Дана 16.12.2021. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 1067/21
РУМА 20.12.2021 год.

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА
Рума, ул. 27. октобра бр. 7а

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, на основу чл. 74 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), решавајући по захтеву ЈП за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума из Руме, ул. 27. октобра бр. 7а, број 974-4/2021 од 25.11.2021. године у поступку израде Плана детаљне регулације за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 у Руми, наручилац правно лице „LIMONT BOSSKE COMPANY“ ДОО из Огара, ул. Шумска бр. 116, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 у Руми, наручилац правно лице „LIMONT BOSSKE COMPANY“ ДОО из Огара, ул. Шумска бр. 116.

У вези израде овог Плана, обавештавамо вас да овај орган **НЕМА** посебних услова у погледу мера заштите од пожара, изузев да се у фази пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара **утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.**

За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС и 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19).

Такса у износу 1.990,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 и 2 Закона о републичким административним таксама (Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20 и 62/21).
/СЛ/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 7913/20-58 од 24.06.2021. године.



Полицијски саветник
Небојша Николић



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу
ул. Орловићева 66, 22400 Рума

центра/фах: (022) 479-622 дежурна служба (022) 479-202 рекламације (022) 475-202
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/
Т/р: 325-950060005647-87 Војвођанска банка А.Д. Н.Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 2007/1
Дана, 14.12.2021.год.

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број: 1259/21
РУМА 16. 12. 2021 год.

Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

ул.27.Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 974-2/2021

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3“ у Руми

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде предметног Плана, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода на локацији Плана, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и изведене канализационе мреже на локацији ПДР-е, тј.:
 - на делу улице Орловићева, њеном западном страном, од улице Лењинова па према северу, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100 и транзитни цевовод АЦ Ø500, а њеном источном страном цевовод АЦ Ø100
 - у улици Лењинова, између улица 22.децембра и Орловићева, северном страном пружа се транзитни водовод АЦ Ø250
 - у делу улице 22.децембра, између улица Лењинова и Првوماјска, западном страном пружа се водовод АЦ Ø80
 - у делу улице Првوماјска, између улица 22.децембра и Орловићева, северном страном пружа се водовод АЦ Ø80
 - у свим наведеним улицама, изграђени су колектори фекалне канализације, на које су (преко остављених одвојака) прикључени постојећи индивидуални стамбени објекти
- На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е у к.о.Рума, у делу улице Орловићева, 22.децембра и Првوماјска, постоје евидентирани прикључци (Ø3/4“) на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.
*Будући инвеститори (уколико се ради о новим инвеститорима/власницима), су у обавези да постојеће прикључке преведу на себе (кроз службену евиденцију ЈП „Водовод-а“), одмах по укњижби парцеле, односно склапања купопродајног уговора са претходним власником и регулишу њихов статус (прикључак по захтеву може да се „угаси“ или користи за санитарне потребе за водом).

- У оквиру ПДР-е „за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3“ у Руми, треба предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже, одговарајућом водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100. При овоме треба обезбедити превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.
- Орјентациона вредност притиска у водоводној мрежи на локацији ПДР-е износи (мах) 3,0 бара. Прецизнији податак се може добити уградњом манометра на самој локацији и мерењем притиска у мрежи у неком временском периоду.
- За сваки планирани објекат у предметном блоку издаће се услови прикључења а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.
- Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи (уколико се мерењем на конкретној локацији утврди да исти не задовољава прописане захтеве), планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.
Постојећи систем водоснабдевања, последњих година, услед нараслих потреба становништва и привреде на територији општина Рума и Ириг за здравом пијаћом водом, крајњим напорима се одржава у функционалном стању.
Проблема је више:
 - Недовољна пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с. “Борковац”
 - Смањен капацитет изворишта водоснабдевања
 - Планови развоја насеља се не усклађују са условима водоснабдевања
 - Постојећа водоводна мрежа је стара преко 45 година, изграђена већим делом од азбестцементних цеви профила који не задовољавају прописе везане за противпожарну заштиту, са честим кваровима
 - Становници у вишим (северним) деловима града имају проблеме са ниским притисцима - углавном IV и V спрат, нарочито у часовима вршне потрошње
 - Резервоарски простор у “Борковцу” се у току ноћи пуни, али ретко до максимума
- Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима : за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.
 - Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему. Шахт се смешта на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.
 - Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
 - Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
 - Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.
 - Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
 - За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог

погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради читавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује ЈП „Водовод“ Рума зависно од пречника и броја водомера. Инсталације унутар објекта, постављене до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод“ из Руме.

- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- Будуће вишепородично стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.
У интерним двориштима предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

Обрадила

Н. Марђељешки
Неда Марђељешки, дипл.инж.грађ.

Директор


Милан Карађовић, дипл.инж.пољ.

Situacija vodovodne i
kanalizacione mreže na lokaciji
PDR-e "za blok 4-5-2 i deo
bloka 1-3-3"

Ulica Lenjinova
AC Ø 250

Ulica 22. Decembra

4-5-2

vodovod AC Ø80

fek.kanal

vodovod AC Ø80

Ulica Prvomajska

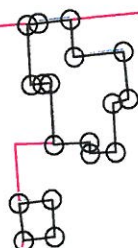
vodovod AC Ø500 i AC Ø100

fekalna kanal.PVC Ø250

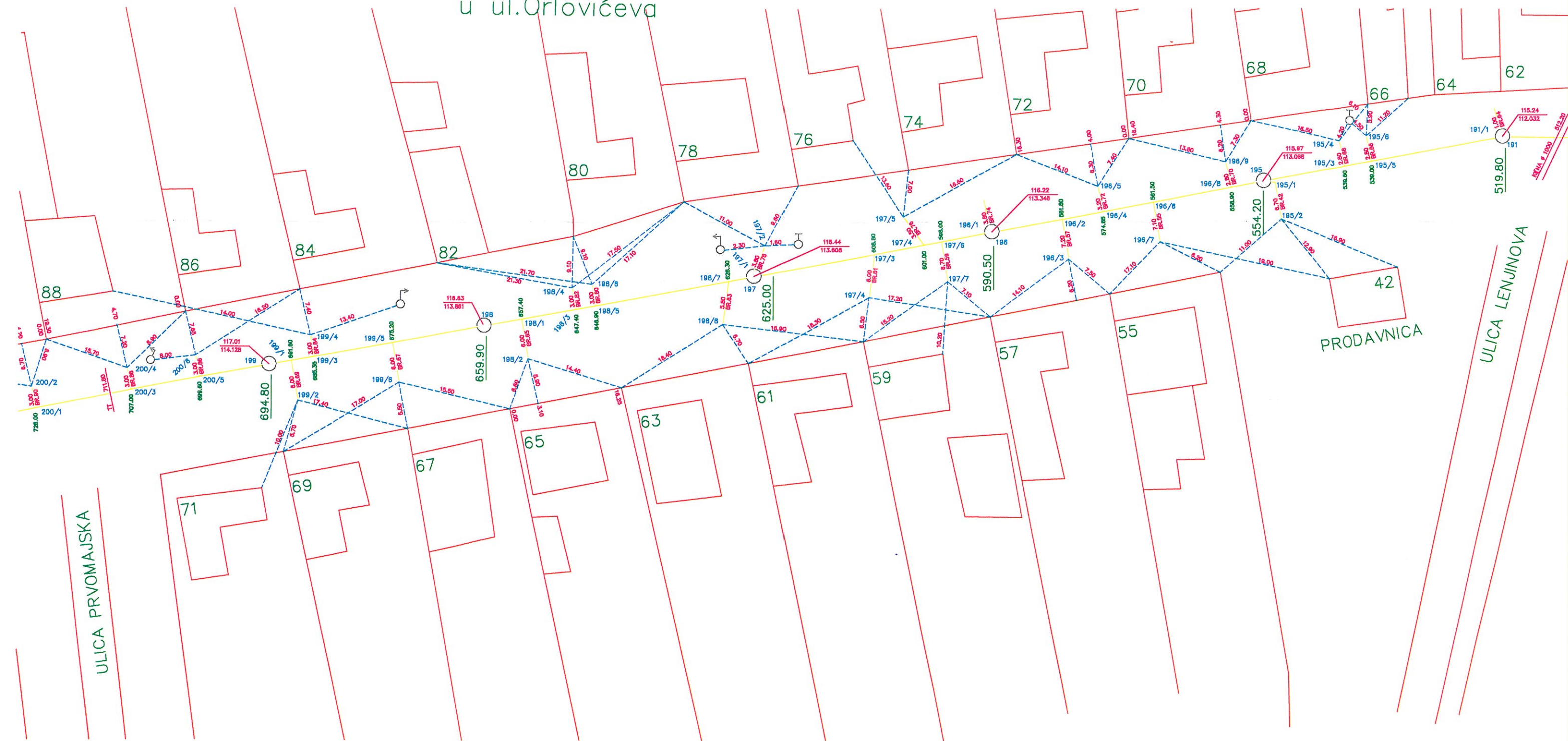
Ulica Orlovićeva

vodovod AC Ø100

1-3-3



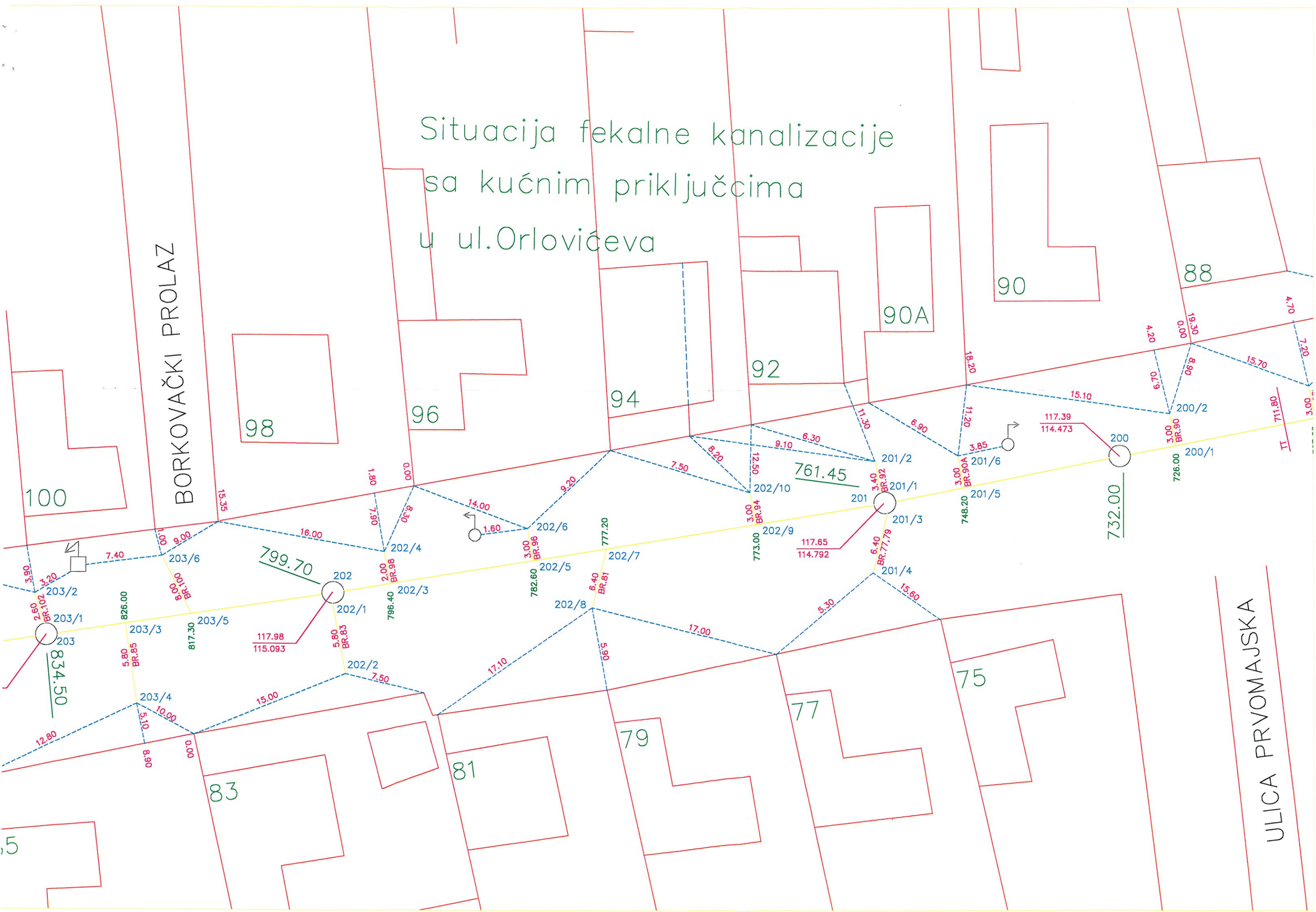
Situacija fekalne kanalizacije
sa kućnim priključcima
u ul.Orlovičeva



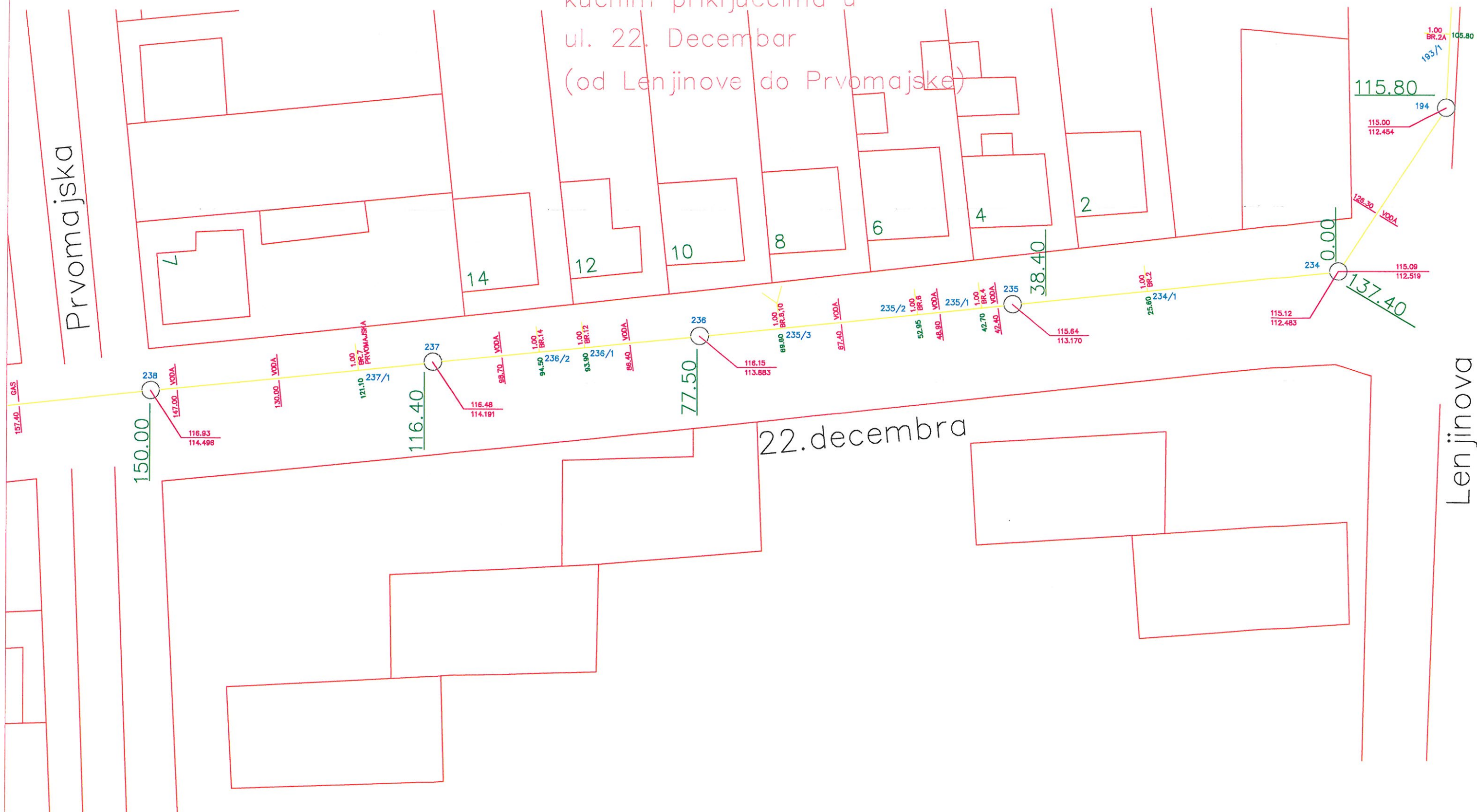
Situacija fekalne kanalizacije
sa kućnim priključcima
u ul.Orlovičeva

BORKOVAČKI PROLAZ

ULICA PRVOMAJSKA



Situacija fekalne kanalizacije sa
kućnim priključcima u
ul. 22. Decembar
(od Lenjinove do Prvomajske)



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

Наш знак / Our ref.: **20.65.1**
 Датум / Date: **01.12.2021.г.**
 Telefони / Phones: **473 - 450**
 Телефакс / Fax: **471 - 484**
 Епошта / email: **office@gasruma.rs**
 Сајт: **www.gasruma.rs**
 Ваш број: **974-6/2021 од 25.11.2021.г.**

ОД ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
 ПРАВИЛА ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ

Број

РУМА

2. 12

20

21

год.

Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
 управљање путевима и изградњу Рума
 Рума
 27.октобра 7а

Сагласно Закону о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 72/09, 81/09, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Закону о енергетици (Сл.гласник РС 57/11, 145/14 и 95/18) а на основу Вашег захтева издаје се

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Плана детаљне регулације "блока 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми, како следи:

- У овом потесу ЈП "Гас-Рума" поседује своје инсталације и то пројектовану и изведену полиетиленску дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска 1 bar <MOP ≤ 4 bar у испред предметних парцела и то ул. Орловићева (обострано), источном страном улице 22. децембар и јужном страном улице Првомајска као и само северном страном улице Борковачки пролаз од улице Орловићева до просторија градског фудбалског клуба "Словен". Траса гасовода обележена је хоризонталном и вертикалном сигнализацијом (месингане ознаке правца на стубићима или бетонским површинама и позор траком ~40cm изнад цевовода као и таблама опоменаца на одушним лулама код прелаза гасовода испод саобраћајница). Стандардна дубина укопавања гасовода је око 80cm, али су дозвољена одступања на крајним деоницама а укрштање са саобраћајницама врши се мин на 1,35 м од горње коте пута. Гасовод је геодетски снимљен а тачне геодетске координате могу се добити од РГЗ Служба за катастар непокретности Рума.
- Са изведене уличне гасне мреже могу се обезбедити довољне количине природног гаса за претпостављене потребе објеката планиране намене, те се даје сагласност за могућност прикључења објеката на гас уз испоштоване остале услове. Потребно је да се будући инвеститори обрате ЈП "Гас-Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се у даљем поступку издавања Решења о одобрењу за прикључење објекта потрошача гаса на дистрибутивни систем природног гаса дефинисати сви неопходни и потребни услови.
- Код пројектовања и извођења објеката са пратећим прикључцима инфраструктуре важе технички услови укрштања и паралелног вођења из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (1) (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г. из којег се наводи:
 - Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода MOP ≤ 4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,20	0,40

- Приликом извођења радова обратити се ЈП "Гас-Рума" најмање 3 дана пре почетка радова ради прецизног одређивања трасе гасовода и критичних места укрштања и паралелног вођења са гасоводом. Када се ради у близини гасовода обавезно је присуство нашег надзорног органа који потврђује коначно изведено стање
- На свим местима укрштања и блиског паралелног вођења објеката са гасоводом копање се мора изводити ручно са највећом пажњом како не би дошло до оштећења гасовода. У случају оштећења гасне мреже и припадајуће хоризонталне сигнализације, као и измештања постојећег гасовода трошкови падају на терет Инвеститора тј. Извођача радова.

Обрадио

Драган Милиновић, дипл. маш. инж.

Доставити:

- архиви
- наслову
- комерцијали

Директор

Драган Косановић



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-545480/1-2021

ДАТУМ: 30.11.2021.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА
27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: ПДР „за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 974-1/2021, од 25.11.2021. године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 62/14, Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС" број 16/12, Правилника 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, "Службени гласник РС" број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ – ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде ПДР „за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3“ у Руми. Наручилац израде ПДР-а је „LIMONT BOSSKE COMPANY“ ДОО из Огара, ул. Шумска бр. 116.

Блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 " припадају телекомуникационој мрежи Дом Здравља Рума, кабловском правцу број 1. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета за постојеће објекте али са изградњом нових објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) са комуникационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга

У прилогу, Вам достављамо ситуацију постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре и то: бакарне каблове у приступној мрежи, подземне и надземне бакарне разводне каблове до сваког објекта, кабловску канализацију са припадајућим окнима. Изводи су грађени у самостојећим ормарима типа ИРО.

Кабловска канализација (ПВЦ, пе цеви) се може користити за увлачење нових капацитета када се укажу потребе за прикључење будућих објеката на јавну ТК мрежу.

Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

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 растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, прибавити услове-сагласност „Телекома Србија“.

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161,

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .pdf

Telekom Srbija

Naziv objekta:

PDR za blok 4-5-2 i deo bloka 1-3-3 u Rumi

Razmera:

1:2000

List:

1

податке дао Саша Војачинић тех.
број услова: Д210-545480/1-2021
датум 30.11.2021

— оптички каблови од посебне важности
— бакарни каблови приступне мреже
— бакарни разводни каблови



Generisano programom INOVA Telekom.GIS

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 494-03/21-3
Датум: 14.12.2021. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 1061/21
РУМА 16.12.2021 год.

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 974-5/2021 од 25.11.2021. године Јавног предузећа за урбанистичко планирање, иправљање путевима и изградњу "РУМА" из Руме, 27. Октобра број 7а у име Наручиоца Плана "LIMONT BOSSKE COMPANY" Д.О.О. из Огара, улица Шумска бој 116, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3 у Руми, утврђује следеће:

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ С ЗА
БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3 У РУМИ**

Границом Плана обухваћен је блок 4-5-2 и део блока 1-3-3, са наменом мешовито становање. Блок 4-5-2 се са севера ослања на Првомајску улицу, са запада на улицу 22. Децембра, са истока на Орловићеву улицу, и са југа на Лењинову улицу. Део блока 1-3-3 се са севера ослања на Борковачки пролаз, са запада на Орловићеву улицу, са истока на парк шуму, а са југа на парцеле мешовитог становања. Оквирна граница Плана обухвата простор од око 4,3 ха. Катастарске парцеле обухваћене планом су: 4862/3, 4862/4, 4862/2, 4862/112831, 4859, 4858, 4856, 4857, 4854, 4855, 4853, 4852, 4851, 4850, 4849, 4848, 4847, 4846, 4845, 4844, 3015/1, 3015/2, 3015/3, 3015/4, 3015/5, 3015/6, 3015/7, 3016, 3020/2, 4842/1, 4841/1, 4840, 4839/1, 4838/1, 4839/2, 4835, 4833, 4834/14831, 4832, 7228 и 7230/1 К.О. Рума.

Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктурних прикључака, обавезан је археолошки надзор надлежне службе заштите.

За подручје обухваћено Планом важе следећи услови и мере заштите:

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

-обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за све инфраструктурне радове, интервенције које обухватају земљане радове и изградњу у простору ПДР-а;

-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 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 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





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ
22400 Рума, Јеленацка 2

МБ: 08099553; ПИБ: 100781162; Шифра делатности: 3811

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738
Факс: 022/473-732
Пијаца: 022/473-237
Градско гробље: 022/479-675
Гробље Баруновац: 022/471-155
Паркинг служба: 022/471-778
Служба ЗОО хигијене: 062/352-607
E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП за урбанистичко планирање,
управљање
путевима и изградњу Рума
27 Октобра 7а
22400 Рума
ПАК 330812

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 5897/21
РУМА 1. 12. 2021 год.

Број: 6130
Рума, 29.11.2021.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

На основу Вашег захтева број 974-7/2021 за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3“ у Руми, можемо Вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се за сваки стамбено пословни објект или за цео комплекс предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³, у близини регулационе линије, односно постојеће или планиране саобраћајнице. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извожење контејнера, који су без денивелација.

С поштовањем,

Директор,
Драган Панић, дипл.грађ.инж.



Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 355-1005066-78 Војвођанска банка; 105-82037-07 АИК банка;