



ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-8-9,3-8-10 И 3-8-11
У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА“
У РУМИ

Рума, фебруар 2025. године



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-8-9,3-8-10 И 3-8-11
У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА“
У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : Миле Момчиловић, Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ РУМА

ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ДИРЕКТОРКА:
ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ , дипл. инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

Рума, фебруар 2025. године

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009,81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС,132/2014 , 145/2014, 83/2018, 31/2019 , 37/2019-др. закон , 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" број 6/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 26.12.2024. године донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„ ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-8-9, 3-8-10 И 3-8-11 У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА “ У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „ за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања “ у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом Плана детаљне регулације обухваћене су катастарске парцеле: 6679/1, 6678/15, 6678/17, 6678/18, 6678/19, 6671/1, 3884/1, 6677/29, 3884/11 К.О. Рума и делови катастарских парцела: 7283, 3883/21, 12923, 6679, 6679/10 К.О. Рума.

Граница обухвата Плана има површину од око 4,5ха.

Граница планског подручја се утврђује као прелиминарна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део ове Одлуке.

Члан 3.

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009, 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-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема" бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024).

План детаљне регулације „ за део блокова 3-8-9, 3-8-10, и 3-8-11 у зони породичног становања “ у Руми, обухвата делове блокова 3-8-9, 3-8-10, и 3-8-11 намењене породичном становању као и делове планираних саобраћајница.

Према Плану генералне регулације Руме предметни блокови намењени су породичном становању и План генералне регулације Руме директно ће се примењивати на грађевинске парцеле породичног становања које имају директан приступ на јавни пут а за делове блокова где је неопходно утврђивање регулације нових улица обавезна је израда плана детаљне регулације.

Планом генералне регулације Руме утврђени су основни параметри за зону породичног становања: врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели, услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле, положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката, највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле и највећи дозвољени висина и спратност објеката.

За израду Плана детаљне регулације „ за део блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања “ у Руми, израдиће се катастарско топографска подлога , а прибавиће се и званични подаци од Службе за катастар непокретности (копија плана, копија плана водова и листови непокретности за парцеле у обихвату планског подручја).

Члан 4.

Принципи планирања засновани су на смерницама, стратегији и циљевима развоја Руме. Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на принципу одрживог развоја кроз интегрални и континуални приступ планирању, рационално, вишенаменско и одрживо коришћење земљишта и заштиту животне средине.

Члан 5.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине.

Циљ израде Плана јесте дефинисање правила уређења и правила грађења за планиране намене (становање породично, пословање...), дефинисање површина јавне и остале намене и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта.

Члан 6.

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, у оквиру планиране намене, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чине:

- Површине јавне намене: комунални и инфраструктурни садржаји (насељске саобраћајнице и јавно зеленило).

– Површине остале намене: зона породичног становања.

Планско решење подразумева што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање планираних садржаја на парцелама у планском подручју са непосредним окружењем уз поштовање правила и услова прописаних Планом генералне регулације Руме за садржаје у блоковима породичног становања.

Концепција планирања, коришћења, уређења и заштите подручја обухвата Плана подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја, са усклађивањем ових видова коришћења и заштите пољопривредног земљишта.

Члан 7.

Израда Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 6 месеци од дана достављања овереног катастарско-топографског плана и података из Службе за катастар непокретности.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор Момчиловић Миле из Руме.

Члан 10.

За израду Плана детаљне регулације „ за делове блкова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања “ у Руми није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, у складу са мишљењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 644-03/24-2 од 05.12.2024.год.

Члан 11.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације „ за делове блкова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања “ у Руми на животну средину, коју је донело Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума бр. 501-169/24-IV-04 од 23.12.2024. године.

Члан 12.

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума, у Руми ул. 27 Октобар бр. 7а, а начин, место и време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања, у складу са Законом.

Члан 13.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-132-8/2024-III

У Руми, дана 26.12.2024.године

ПРЕДСЕДНИК

Срђан Јовановић





www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

Број : 718-4/2024

Рума, 10.01.2025.године

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, 52/21и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" број 32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипломирани инжењер пејзажне архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 201 0119 03 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-пејзажне архитектонске струке именује се за руковођење израдом:

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКОВА 3-8-9, 3-8-10 И 3-8-11 У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА" У РУМИ.



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
T: 022 430 726
E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације "за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми је

Милка Павловић, дипл. инж. пејзажне архитектуре
Број лиценце 201 0119 03

Изјављујем да је Елаборат Раног јавног увида Плана детаљне регулације "за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми урађен 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, 52/2021, 62/23),

- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019).

Одговорни урбаниста:

Милка Павловић, дипл. инж. пејзажне архитектуре

Број лиценце:

201 01 19 03

Печат:



Потпис:

Број: 02-12/2024-19453
Београд, 26.08.2024. 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 Милка М. Павловић, дипл. инж. пејз. арх.
лиценца број

201 0119 03

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 14.08.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

УВОД

План се израђује за део насеља који се налази у западном делу Руме, у складу са чланом 27. и 28. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 32/19).

План детаљне регулације "за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми обухвата простор, који се према Плану генералне регулације Руме, налази у грађевинском подручју а намењен је за породично становање.

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са наменом простора, формирање делова улица, саобраћајница и инфраструктуре, нивелациона решења и правила регулације и парцелације..

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС" бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019),
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024).
- Одлука о изради План детаљне регулације "за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми (Сл. Лист општина Срема 49/24)

2. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

План детаљне регулације "за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми (у даљем тексту: План) обухвата делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 намењене породичном становању, као и делове постојећих и планираних улица.

У обухвату оквирне границе Плана налазе се:

- катастарске парцеле: 3883/16, 3883/17, ,3884/1,3884/11, 6677/1, 6677/29, 6678/15, 6678/16, 6678/17, 6678/18, 6678/19, 6679/1, 6679/6, 6679/10, к.о. Рума;
- и делови катастарских парцела: 7283, 3883/21, 12923, 6679/10 к.о. Рума.

Оквирна граница обухвата Плана има површину од око 4,5ха.

Граница планског подручја се утврђује као прелиминарна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део овог елабората.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

- Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

- У оквиру породичног становања могућа је изградња стамбеног комплекса породичног становања који подразумева изградњу више стамбених објеката (породичног становања) у оквиру јединственог комплекса на јединственој парцели; за овај вид породичног становања обавезна је даља разрада урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде.

- Под станом се подразумева грађевински повезана целина намењена за становање, која се састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама.

- Породично становање у Руми, у односу на постављање основног, стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у три основна вида :

- *слободностojeћи објекти* - не додирују ни једну границу парцеле према суседима,

- *двојни* - по правилу са средишњом подеоном границом парцела,

- *објекти у низу* - додирују обе бочне границе суседних парцела.

- Посебни видови су *полуатријумски* и *атријумски објекти*, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем; специфични видови су комбинација поменутих видова и организације на парцели.

Заступљеност породичне стамбене градње

- Породична стамбена изградња одређена је наменом површина ПГР и може бити заступљена:

- у новим блоковима планираним за породичну стамбену изградњу - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво плановима разраде ПГР,

- у изграђеним блоковима, па и централним, комбиновано с објектима других намена - примењиваће се правила и услови из ПГР, а у сложенијим случајевима услови за уређење и изградњу ће се утврдити планом разраде ПГР или урбанистичким пројектима урбанистичко - архитектонске разраде локације,
- појединачним објектима у склопу других основних намена простора.

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели

- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:
 - главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и чисто пословни објекти,
 - други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације)
 - помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.
- Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама.
- Породични стамбени објекат може да садржи макс. 2 стамбене јединице на парцели.
- Уколико се граде два стамбена објекта на парцели укупан број стамбених јединица у оба објекта не сме да прелази 2 стамбене јединице.
- Максималан број пословних функционалних јединица на парцели је укупно две пословне јединице.
- код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.
- стамбени комплекси породичног становања садрже више стамбених (пословних) јединица на јединственој парцели а минимално 3 стамбена (пословна) објекта на парцели комплекса.
- максималан број функционалних јединица појединачног стамбеног објекта у оквиру стамбеног комплекса породичног становања јесте 2 стамбене и 2 пословне функционалне јединице (укупан број функционалних јединица на парцели стамбеног комплекса није прописан и зависи од броја стамбених објеката који чине стамбени комплекс)
- 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.

Пословне делатности у оквиру породичног становања

- Породично становање подразумева одговарајући просторни стандард, аутономност, комфор, мир, односно висок квалитет живљења.

- У зонама, потезима и на парцелама породичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.

- Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), туризма, угоститељства, услужног занатства (мање занатске радионице) , 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.).

- 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 технички и функционално одвојени од стамбеног простора 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.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена (ограничена)

- Изградња објеката за узгој животиња мора бити у складу са општинском одлуком о држању домаћих животиња.

- Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру зоне становања нису дозвољени.

- 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.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле

- Под грађевинском парцелом за породично становање подразумева се једна катастарска парцела са директним приступом на јавни пут . Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код изграђених парцела у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза. Код парцела стамбеног комплекса породичног становања приступ на јавни пут остварује се директно у виду бар једног колског прикључка, а објектима унутар комплекса приступа се преко интерне саобраћајнице.

- 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.

- Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле које нису правилног облика и које немају међусобно управне границе, с тим да се изградња објеката прилагођава облику парцеле, у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.

- Површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће ;
 - за слободностојеће објекте и објекте традиционалног низа, минимална површина 300m^2 , најмања ширина уличног фронта је $12,0\text{m}$ (осим постојећих и изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара).

- за двојне стамбене објекте мин. 400m^2 (две по 200m^2), ширине мин. $16,0\text{m}$ (два пута по $8,0\text{m}$),

- за савремене објекте у низу $150\text{-}250\text{ m}^2$ / $6\text{-}9,00\text{m}$,

- за пољопривредна домаћинства мин. 800 m^2 / мин. $15,00\text{ m}$,

- за чисто пословне објекте мин. 600 m^2 / мин. $16,0\text{m}$,

- за стамбени комплекс мин. 900m^2 , мин. $16,0\text{m}$.

- Максимална величина нових парцела свих врста породичног становања (осим стамбених комплекса) је 1500m^2 .

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

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.

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

- Предња грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом (уколико је више од 50% објеката у блоку постављено на регулациону линију), да буде увучена 3,0m или 6m у односу на регулацију. На постојећим изграђеним парцелама код реконструкције и доградње задржава се постојећа грађевинска линија.

- На грађевинским парцелама у изграђеним уличним потезима, блокова, објекти се у односу на регулацију, постављају на удаљености на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико то специфични услови објекта или парцеле то захтевају.

- 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 m, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,2 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,2 m и стрехе испуштене до 1,0 m.

- Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор (када је улаз у гаражу планиран са улице), по правилу се постављају на 6,00 m од регулационе линије.

- Изузетно, може се дозволити повлачење нове стамбене зграде и на већу удаљеност од 6,0m од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објект залази у зону помоћних/радних објеката који имају првенство изградње на сопственој и суседним парцелама.

- Објекти **савремених низова** се постављају уличном фасадом на исту грађевинску линију у односу на уличну регулацију, од 0,0-6,0m, а ако је гаража у приземној или подземној етажи, на 6,0 m.

- Објекти традиционалног низа се по правилу уличном фасадом у пуној дужини постављају на УРЛ, с могућим мањим одступањима.

- Основни габарит објекта **традиционалног низа** може да има продужетак (дворишно крило) дуж бочне границе са једним суседом, у поретку какав је заступљен у том уличном потезу, дужине оптимално до 1/2 дужине (дубине) основног објекта, максимално у пуној дужини парцеле, ширине до 1/2 основног објекта, ниже, исте или више спратности (до макс. дозвољене) основног објекта.

- Парцеле с објектима **полуатријумског типа** у делу према улици садрже врт односно други неизграђен простор, а **атријумски**, врт односно други неизграђени простор у средини објекта.

- У односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели по правилу (ритму) у одређеним зонама/блоковима, односно уличним потезима.

- Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на мин. 0,50, од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,00 m, односно мора се обезбедити колски пролаз у дубину парцеле.

- Изузетно, нова **слободностојећа** стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање од обе бочне границе мин. 3,00 m .

- **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 3,00 m .

- Код постављања двојне стамбене зграде може се извршити предходна или накнадна парцелација, под условом да ширина новоформираних парцела не може бити мања од по 8,00 m, односно ужа парцела мора бити најмање те ширине уколико су парцеле различите.

- Изузетно, уместо обезбеђења слободног колског пролаза, слободностојећи односно двојни објект може да садржи наткривени колски пролаз - "**ајнформт**", при чему је објекат одмакнут од обе бочне границе парцеле мин. 0,50 m или на граници (границама) уз оверену писану сагласност суседа и само уколико су испуњени услови међусобног размака објеката.

- Објекти **савременог низа** се у пуној ширини уграђују између бочних граница парцела, с осовином подеоног зида или осовином дилатације 3-5 cm између сопственог и зида суседног објекта на међусобној граници ; парцела на крају низа може бити шира, а објекат одмакнут од уличне бочне границе мин. 3,00 m.

- Објекти **савременог прекинутог низа** - примењују се услови за слободностојеће објекте, изузев што је објект постављен на једну бочну границу парцеле.

- Објекти **традиционалног низа** се у пуној ширини уграђују између бочних граница парцела где је осовина дилатације 3-5 cm између сопственог и зида суседа на међусобној граници.

- Континуитет традиционалног низа у једном уличном потезу изузетно може бити и прекинут, у следећим случајевима :

- објекат се из техничких или других разлога не уграђује у потпуности него се од једне или обе бочне границе забатни зид помера највише 1,0 m, с тим да се међупростор затвара зидом висине 2,0 m, или,

- објекат се наслања само на једну бочну границу или се од исте одмиче макс. 1,0 m, а од друге бочне границе удаљава 2,5-5,0 m, при чему се пролаз затвара оградом с капијом.

- Пролаз у дубину парцеле код објекат у низу обезбеђује се "**ајнформтом**" или изузетно пролазом поред објекта,

- Нови објекти на **угаоним парцелама**, поготово уз непрегледне раскрснице улица, морају бити постављени на удаљеност од обе линије регулације, али не мањој од 3,0 m, или, ако се ради о новим или објектима у реконструкцији у затеченим потезима, ти објекти морају бити са засеченим углом према раскрсници (у зависности од троугла прегледности).

- 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.

- На постојећим изграђеним грађевинским парцелама задржава се постојећи колски пролаз, код реконструкције и доградње објеката.

- Предња грађевинска линија објеката стамбеног комплекса породичног становања се може поставити и на већу удаљеност од 6,0m од регулационе линије у зависности од просторне организације будућег комплекса.

- Објекти стамбеног комплекса породичног становања могу бити слободностојећи, двојни или објекти у низу, полуатријумски и атријумски објекти те се грађевинска линија одређује у складу са наведеним правилима за ову типологију објеката.

- Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин. 1,0м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0м.

- Помоћни објекти који се граде у дну парцеле постављају се на растојању од 0,5м од границе бочних суседа или на граници са суседом (уз сагласност суседа), у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа.

- Уколико се помоћни објекат не планира у дну парцеле, неопходно је од једног суседа обезбедити колски пролаз у дубину парцеле, ширине мин. 3,5м.

- Задња грађевинска линија пословних објеката се утврђује на растојању од 1,0м, помоћних 0,5м од границе са суседом или на граници са суседом.

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.

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

- Међусобно растојање објеката стамбеног комплекса породичног становања, унутар парцеле комплекса као и од објеката на суседним парцелама, је минимално 3,5м (за слободностојеће објекте) односно ширина дилатације за објекте у низу и двојне објекте, уз обавезу успостављања противпожарног пролаза минималне ширине 3,0м.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- Индекс заузетости за изградњу слободностојећих, двојних и објеката у низу је макс. 50%, код (полу) атријумских макс. 70%.

- За парцеле мање од 400 m² индекс заузетости може бити до 60% (за изградњу слободностојећих објеката).

- Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6, код атријумских до 2,1.

- Индекс заузетости на парцелама мањим од 400 m² може бити до 60%.

- Изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене планом, али не мање од 150m² може се дозволити изградња породичног стамбеног објекта спратности макс. П+1 са највише два стана, индекса заузетости макс. 60%, индекса изграђености макс. 1,2.

- На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс заузетости је 40%.
- На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс изграђености је 1,2

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк (или ПС) 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.12,0m, чисто пословних објеката макс. 9,0, помоћних макс.6,0m.
- *Нестандардна спратност* подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље (ВП), галерија (гал) и међуспрат (мес).
- Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна посматрано са уличне стране, чему се прилагођава систем етажа.
- Намена етажа породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта:
 - *подрум* - за помоћне евентуално радне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, радионица, евентуално гаража и сл.),
 - *сутерен* - за помоћне, пословне (радне) и изузетно стамбене просторије (котларница, смештај горива, остава, радионица, локал, гаража и сл.),
 - *приземље* - за стамбене или јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *високо приземље* - за стамбене и интерне, евентуално јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *спрат* - за стамбене просторије, евентуално за пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *поткровље, повучени спрат и мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље до максимално дозвољене спратности,
 - *галерија* - може да се користи у стамбене или у (интерне) радне сврхе.
- Приликом градње објеката неопходно је примењивати стандардне светле висине спратних етажа (2,40-2,70m, изузетно и више), а за пословне (радне) просторије према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).
- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.

- Ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалног низа.

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.,

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

- Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите занатске радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, као и пословни објекти различитих других намена.

- На парцелама површине 600 m² 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 2 засебне грађевинске парцеле, свака парцела мора имати обезбеђен приступ на јавни пут, директан или индиректан (право службености пролаза) Најмање растојање између објеката је мин. 4,0m, или 2 пролаза по 2.5 m 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. две стамбене јединице и/или две пословне јединице (укупно у свим објектима). Код објеката стамбеног комплекса породичног становања није ограничен максимални број стамбених јединица на парцели комплекса док је максимални број функционалних јединица 4 унутар стамбеног (пословног) објекта, 2 стамбене јединице и /или две пословне јединице.

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

- Економски објекти се граде у зони изван стамбеног дела дворишта, у дубини парцеле, удаљени најмање 15,0m од стамбених објеката на властитој и суседним парцелама. Уколико није постављен у крајњем дну парцеле, обавезан колски пролаз поред објекта ширине мин. 4,00 m (У случају да се економски делови суседних грађевинских парцела непосредно граниче, растојање нових економских објекта од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.

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

- Гараже као самостални објекти у уличним потезима где објекти нису изричито на истој предњој грађевинској линији, могу се постављати и на уличну регулацију, с тим да се врата гараже обавезно отварају унутар парцеле, односно нагоре ако су у питању подизна врата.
- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.
- *Колски приступ* објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.
- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00 m или кроз надкривени колски пролаз ("ајнфорт") 3,50 m, висине 4,00 m, код објеката у савременом низу кроз "ајнфорт" или кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.
- Колски приступ залеђу парцела код савременог низа може се обезбедити заједничком интерном саобраћајницом када није неопходан колски пролаз са улице.
- Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.
- Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.
- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.
- Код објеката у савременом низу паркирање сопствених возила врши се у гаражи у објекту или у дворишту, улазак и гаражирање тешких возила и машина није дозвољено.
- 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.
- 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.
- Приступ објеката стамбеног комплекса породичног становања се оставарује преко интерне саобраћајнице минималне ширине 3,5m за једносмерну

(кружну) саобраћајницу (мин 7,0м за двосмеран саобраћај) и тротоаром мин. ширине 1,0м;

Услови заштите суседних објеката

- Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.
- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.
- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.
- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- 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.

Архитектонски услови за објекте

- 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 обликовна 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 максимално две стамбене јединице.
- **Двојни** стамбени објект подразумева две спојене или наслањајуће идентичне (симетричне) половине, подељене по вертикали средњим зидом (зидовима), са максимално 2 стамбене јединице и/или 2 пословне јединице у оквиру једне парцеле..
- 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 1,20 m, а по вертикали за највише 1/2 етажe, КПП треба да буду на приближно истој висини.
- **Објекти савременог непрекинутог низа** - подразумева се улични потез са низом међусобно уграђених стамбених објеката, на сопственим парцелама, по правилу пројектованом и изведеном као једна грађевинска целина, са подеоним зидом на осовини међусобне границе парцела, изузетно као збир појединачних објеката, када се дилатација наслањајућих зидова постављају на ту границу.
- По правилу, низ чини 3-7 јединица, када се прекида успостављањем пролаза мин. ширине 4,00 m, објекти на крају низа могу имати донекле другачији функционални склоп и обликовање, али у духу обликовања низа.
- Посебан тип низа је где се габарит објекта поклапа или приближно поклапа с габаритом парцеле, када не постоји или је минималан предпростор односно двориште, односно када је низ окружен јавним простором.
- Објекат у низу по правилу садржи један стан за једно домаћинство, а ако је парцела шира а објекат већи, може и две стамбене јединице.
- Стамбени објекти у низу по правилу се изводе на основу јединственог пројекта за низ, или 2-3 различита пројекта за објекте у једном низу, израђена на основу урбанистичких услова, обавезно међусобно компатибилна (уклопљива), при чему кровне равни морају имати идентичне падове и кровни покривач, фасаде морају бити уједначене концепције и од истог материјала.
- Међусобна одступања могу бити до 1,00 m у хоризонталном, до 1/2 етажe у вертикалном смислу, што зависи од решења подземне етажe: подрум или сутерен и приземља.
- **Објекти у прекинутом низу** - пројектују се и граде на основу комбинованих услова за слободностојеће и објекте савременог низа, зависно да ли се граде организовано или појединачно, примењују се у зонама нове градње.
- На објектима **традиционалног низа** у изграђеним зонама, могући су радови на реконструкцији и сродни радови, према овим правилима и условима, условима из планова разраде и према урбанистичким и конзерваторским условима заштите за објекте градитељског наслеђа.
- **Полуатријумски и атријумски тип** објеката првенствено ће се пројектовати и градити као јединица склопа објеката у низу на новим локацијама, изузетно у изграђеним зонама у појединачним случајевима у изграђеним зонама, на малим парцелама у циљу рационалног искоришћења простора.

- **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.
- Кота пода приземља (КПП) нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде 0,50-1,20 m од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- Кота пода високог приземља (ВП), односно етаже над сутереном, гаражом или другим помоћним просторима, може бити до 2,50 m.
- Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, кота пода је 0,20-0,50m, ; кота пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објеката може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.
- Препоручује се да мин. КПП, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника, обзиром на приметно слегање тла, а и ради евентуалних партерних радова у оквиру реконструкције улице или сопственог дворишта.
- Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m, пословних мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност, а помоћних најмање 2,20m.
- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.
- Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).
- Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни најмање са две стране, минимално 1.5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног зида.
- Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm.
- 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 3,5m, висине 4,0m, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.
- Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.
- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.
- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).
- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,5m.
- Уграђени објекти (у низу) могу на делу према суседима не могу имати никакве отворе, али могу имати светларник за осветљење и вентилацију споредних стамбених односно пословних просторија, на рачун сопственог габарита.
- Објекти стамбеног клонплекса породичног становања се изводе на основу плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде а у свему у складу са горе наведеним правилима

Испусти на објектима

- Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :
 - у приземљу : излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;
 - уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора;
 - на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама: стрехе до 0,50m, балкони, еркери и сл. до 0,50m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).
- Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
 - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице

на монтажну-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

- Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објекта на сопственој и на суседним парцелама.
- На зидовима објекта који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,50m.
- Сем испод основног габарита, објект 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 објект гради на граници са суседом).

Услови за обнову и реконструкцију објекта

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

- 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 изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објекта.
- Могућа промена намене објекта у оквиру намена утврђених овим Планом за зону породичног становања.
- 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 објекта, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.
- Доградња стамбеног простора над издвојеним помоћним 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 објекта.

- При реконструкцији се могу вршити мање промене у оквиру габарита и волумена објекта нпр. подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

- *Адаптација* ће се одобравати у сврху промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

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

- Промена намене тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 m 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 назидци већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

- Није дозвољено адаптирање постојећих објеката у просторе за држање домаћих животиња, у зонама где је то забрањено ПГР-ом, општинским или другим прописима.

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

- Промена намене 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.

- Реконструкција и адаптација стамбених објеката у савременом низу може да се врши само у сврху побољшања квалитета становања односно објекта, санације или прилагођавања дела објекта дозвољеној пословној делатности. За ту врсту радова није потребна сагласност суседа .

- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација објеката у традиционалном низу подразумева функционално и техничко осавремењивање објеката, повећање спратности и обима објеката до планираног максимума у уличном потезу и архитектонског обликовања у духу традиционалне архитектуре.

- За објекте традиционалног низа у зонама односно потезима под урбанистичком заштитом, примењују се посебни услови.

- *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.
- Рушење објекта који припада градитељском наслеђу одобриће се након консултације са надлежном установом заштите и на основу њене сагласности односно услова.
- 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.

Инфраструктура и уређење парцеле

- *Оптимални стандард* је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топоводну и ТВ кабловску мрежу.
- *Минимални стандард*, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.
- За парцеле које приступ на јавни саобраћај остварују преко колско-пешачких пролаза у чијој регулацији није могуће извођење инфраструктуре, могуће је прикључење обезбедити и индиректно преко друге парцеле са уписом права службености пролаза.
- Објекти у савременом низу морају да буду прикључени на сву савремену инфраструктуру, укључујући фекалну канализацију, изградња септичких јама није дозвољена.
- *Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре* врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова надлежног органа или предузећа.
- Сем прикључења на градску *водоводну мрежу*, на парцели је дозвољено копање односно бушење *бунара* ради обезбеђења питке или технолошке воде за потребе дозвољене делатности, према просторним, санитарно-техничким и другим могућностима односно прописима и условима.
- Уколико не постоји могућност прикључења на мрежу *фекалне канализације*, објекти на парцели морају бити повезани на прописну септичку јаму, удаљену по пропису од сопствених и суседних стамбених и других објеката ; исто се односи на постављање пољских клозета, ђубришта и сл. по правилу код пољопривредних домаћинстава.
- Одводњавање *атмосферских вода* са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или зацевљено, прикључак у отворену или зацевљену уличну атмосферску канализацију мора бити зацевљен, део вода могу да приме слободне односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама.

- У градску канализацију директно се упуштају кућне отпадне и површинске воде, док отпадне односно површинске запрљане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају да имају одговарајући предтретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.

- Коришћење и уређење партерних површина парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није друкчије одређено односно прецизирано, 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, по правилу све са тврдим забором.

- Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, а зависно од зоне у којој се парцела налази и њене величине, у дну може да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.

- **Објекти и површине за одмор и рекреацију** - зависно од величине и организације парцеле, као и услова за одређену зону односно локацију, могу бити различитих врста, обима и карактера, као што су : мини игралишта, вежбалишта, базени, стаклене баште, акваријуми, голубарнице, сенице, надстрешнице и др.

Услови за ограђивање 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 0,90 од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90 m.
- Простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност као и на парцели стамбеног комплекса породичног становања, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда. Ограда стамбених комплекса породичног становања према интерној саобраћајници се поставља на одговарајућој удаљености од интерне саобраћајнице која дозвољава несметан колско-пешачки приступ објекту.
- Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, а према улици начелно уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).
 - Предпростор објекта 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 отворити ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

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.

- Уколико се ради о парцелама где је дозвољена пољопривредна производња, отпадни продукти те производње извозе се на њиве у атару или уклањају односно депонују на прописну локацију на прописани начин, а отпадни продукти са парцела на којима је дозвољена одговарајућа друга делатност, такође се евакуишу са парцеле на градску депонију или другу прописну локацију, зависно од врсте и карактера отпада.

- Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

4. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Обухват плана је дат координатама тачака приказаним у графичком прилогу, који су саставни део Елабората.

Граница Плана обухвата простор од око 4,5 ha.

Граница плана дефинише се као прелиминарна, а коначна граница планског подручја биће дефинисана нацртом плана.

Граница плана је описана тачкама T-1, T-2, ... T-72

Координате тачака

"1",	7405850.56,	4984280.56,	0.00
"2",	7405863.90,	4984286.41,	0.00
"3",	7405868.91,	4984288.61,	0.00
"4",	7405864.01,	4984300.25,	0.00
"5",	7405888.37,	4984300.24,	0.00
"6",	7405903.37,	4984300.24,	0.00
"7",	7405915.87,	4984300.23,	0.00
"8",	7405928.37,	4984300.23,	0.00
"9",	7405940.88,	4984300.22,	0.00
"10",	7405953.38,	4984300.22,	0.00
"11",	7405953.22,	4984292.17,	0.00
"12",	7405974.22,	4984293.31,	0.00
"13",	7405974.42,	4984303.32,	0.00
"14",	7405974.75,	4984318.25,	0.00
"15",	7405974.93,	4984327.39,	0.00
"16",	7405953.93,	4984327.61,	0.00
"17",	7405953.68,	4984315.22,	0.00
"18",	7405903.68,	4984315.24,	0.00
"19",	7405903.97,	4984329.40,	0.00
"20",	7405904.25,	4984343.55,	0.00
"21",	7405904.67,	4984357.44,	0.00
"22",	7405904.82,	4984371.34,	0.00
"23",	7405905.11,	4984385.46,	0.00
"24",	7405905.40,	4984399.58,	0.00
"25",	7405905.69,	4984413.70,	0.00
"26",	7405905.98,	4984427.82,	0.00
"27",	7405955.97,	4984426.79,	0.00
"28",	7405955.87,	4984422.10,	0.00
"29",	7405976.87,	4984422.05,	0.00
"30",	7405976.98,	4984426.37,	0.00
"31",	7405977.37,	4984446.25,	0.00
"32",	7405956.39,	4984446.96,	0.00
"33",	7405956.28,	4984441.80,	0.00
"34",	7405906.29,	4984442.82,	0.00
"35",	7405906.59,	4984457.52,	0.00
"36",	7405906.89,	4984472.21,	0.00
"37",	7405907.20,	4984486.95,	0.00
"38",	7405907.50,	4984501.64,	0.00
"39",	7405907.80,	4984516.34,	0.00
"40",	7405908.09,	4984530.47,	0.00
"41",	7405908.38,	4984544.59,	0.00
"42",	7405908.66,	4984558.71,	0.00

"43",	7405958.65,	4984557.48,	0.00
"44",	7405958.54,	4984551.87,	0.00
"45",	7405979.52,	4984551.53,	0.00
"46",	7405979.63,	4984556.96,	0.00
"47",	7405979.92,	4984570.94,	0.00
"48",	7405980.02,	4984576.01,	0.00
"49",	7405959.03,	4984576.43,	0.00
"50",	7405958.93,	4984571.48,	0.00
"51",	7405908.95,	4984572.70,	0.00
"52",	7405909.24,	4984586.77,	0.00
"53",	7405909.53,	4984600.85,	0.00
"54",	7405909.81,	4984614.92,	0.00
"55",	7405910.10,	4984629.00,	0.00
"56",	7405724.06,	4984629.31,	0.00
"57",	7405743.42,	4984585.35,	0.00
"58",	7405725.12,	4984577.29,	0.00
"59",	7405734.50,	4984555.97,	0.00
"60",	7405740.81,	4984541.00,	0.00
"61",	7405755.10,	4984507.11,	0.00
"62",	7405781.83,	4984443.16,	0.00
"63",	7405787.84,	4984429.14,	0.00
"64",	7405793.44,	4984416.12,	0.00
"65",	7405806.72,	4984421.72,	0.00
"66",	7405811.87,	4984423.89,	0.00
"67",	7405833.68,	4984372.12,	0.00
"68",	7405839.54,	4984358.26,	0.00
"69",	7405845.48,	4984344.19,	0.00
"70",	7405854.96,	4984321.74,	0.00
"71",	7405849.81,	4984319.75,	0.00
"72",	7405836.24,	4984314.53,	0.00

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

4.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази припада зони породичног становања, у западном делу Руме, Јужно од Улице Вука Караџића.

Цео терен, у обухвату Плана, је већим делом раван са благим падом према југу са висинском котом терена од 102.08 до 100.37, добро вентилисан и погодан за израду оваквих типова објеката и инфраструктуре

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

бр.	к.п. бр.	Својина	Врста земљишт	Површина (м ²)
1.	3883/17	Министарство пољопривреде шумарства и водопривреде Републике Србије	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	52 82
2.	3883/21	Република Србија	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	1 06 49
3.	3884/1	Приватна својина Момчиловић Миле	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	1 17 58
4.	6677/1	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	1 48 75
5.	6677/29	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште Земљиште под зградом и другим објектом	7 50
6.	6678/15	Приватна својина Стојановић Драган	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе Земљиште под зградом и другим објектом	5 88
7.	6678/16	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	60 05
8.	6678/17	Приватна својина Дашић Слободан	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	7 97
9.	6678/18	Приватна својина Милојевић Коста	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	11 05
10.	6678/19	Приватна својина Варга Николина	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	6 03
11.	6679/1	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	6 40
12.	6679/10	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	6 01
13.	7283	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште Земљиште под зградом и другим објектом	1 02 68

14.	12923	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште Земљиште под зградом и другим објектом	2 45 66
15.	3884/11	Приватна својина Момчиловић Миле	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	7 00
16.	3883/16	Приватна својина Момчиловић Миле	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	60 05
17.	6679/6	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	22 09

4.2 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

На предметним парцелама има неколико објеката породичног становања са припадајућом инфраструктуром. Објекти се налазе у делу где су формиране улице.

На парцелама, које својим једним делом улазе у обухват плана (постојеће улице), изграђени су прикључци за наставак инфраструктуре на планском подручју.

4.3 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара

4.4. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

План детаљне регулације у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу животне средине. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају се чувати, одржавати и унапређивати.

4.5. ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА И ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА

На предметном простору изграђени су само делови коловоза.

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора.

Циљ израде Плана јесте дефинисање правила уређења и правила грађења за планиране намене (становање породично,и пословање...), дефинисање површина јавне и остале намене и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ

Концептуални оквир планирања, коришћења, уређења и заштите планског подручја подразумева оптимално коришћење постојећих потенцијала подручја у оквиру планиране намене, правила уређења и грађења, заштиту подручја и усклађивање са потребама корисника простора.

Структуру основних намена простора и коришћења земљишта у обухвату Плана чине:

- Површине јавне намене: комунални и инфраструктурни садржаји (насељске саобраћајнице и јавно зеленило).
- Површине остале намене: зона породичног становања (грађевинске парцеле намењене за изградњу објеката породичног становања и осталих објеката компатибилне камене.

Положај објекта на парцели ће бити одређен грађевинским линијама.

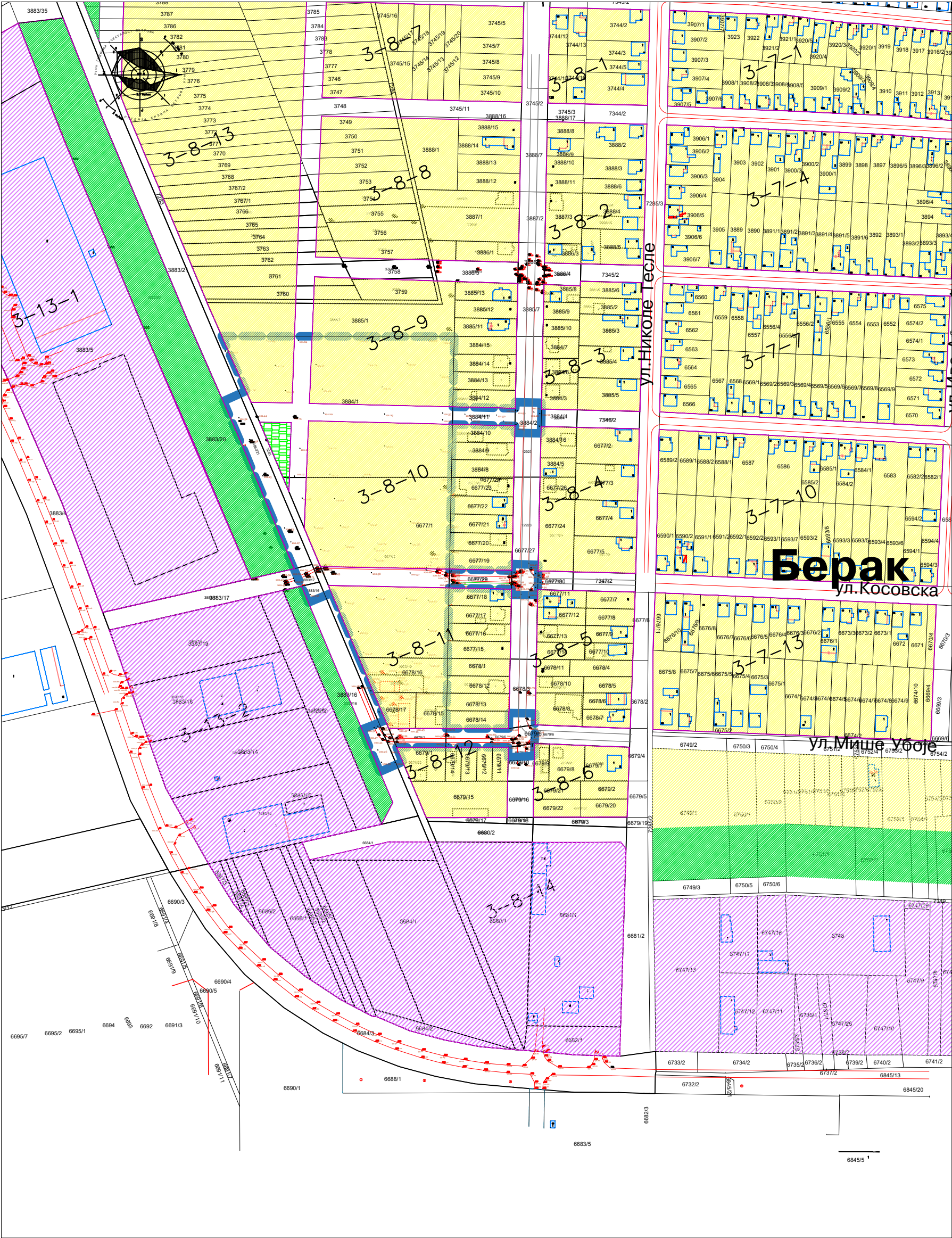
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација Плана детаљне регулације зоне породичног становања у Руми обезбедиће нове локације за породичну стамбену изградњу у Руми и комуналну опремљеност истих, у складу са Планом генералне регулације Руме.

Одговорни урбаниста

дипл. инж. Милка Павловић

ГРАФИЧКИ ДЕО



— ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ИНВЕСТИТОР:
Момчиловић Миле Рума

носилац израде:
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11
У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА"
У РУМИ

ШИРА ЛОКАЦИЈА
Р 1: 1000

