



ОПШТИНА РУМА

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА БЛОК 3-9-7 – СТАРА КАСАРНА"  
У РУМИ**

Рума, април 2026. године

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД  
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА БЛОК 3-9-7 – СТАРА КАСАРНА"  
У РУМИ**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА РУМА

В.Д.ДИРЕКТОРКА :

В.Д. ДИРЕКТОРКА  
  
Владислава Повић, дипл.инж.грађ.

Одговорни урбаниста:

ВЛАДИМИР ПАВЛОВИЋ, дипл. инж. арх.



Сарадници:

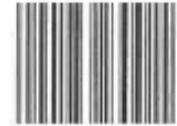
Зорица Неговановић спец.струк.инж.геодезије  
Валерија Пејаковић

**САДРЖАЈ**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА .....</b>   | <b>4</b>  |
| 1. Решење о регистрацији предузећа   |           |
| 2. Лиценца предузећа   |           |
| 3. Копија лиценце одговорног урбанисте   |           |
| 4. Потврда о лиценци одговорног урбанисте  |           |
| 5. Решење о постављању одговорног урбанисте  |           |
| 6. Изјава одговорног урбанисте   |           |
| <b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....</b>   | <b>15</b> |
| 1. Опис граница Плана.....   | 16        |
| 2. Обавезе и смернице из планских докумената вишег реда.....   | 17        |
| 2.1. Извод из Измене и допуне ПГР Руме.....  | 17        |
| 3. Постојеће стање.....  | 25        |
| 3.1. Начин коришћења земљишта у границама плана.....   | 25        |
| 3.2. Основна ограничења и проблеми.....  | 25        |
| 4. Општи циљеви израде Плана.....  | 25        |
| 5. Претежна намена простора и друга планска опредељења.....  | 26        |
| 6. Биланс површина.....  | 45        |
| 7. Очекивани ефекти планирања у погледу унапређења начина коришћења простора.....  | 46        |
| <b>ГРАФИЧКИ ДЕО.....</b>   | <b>47</b> |
| 1. Катастарско-топографски план са границом Плана.....   | Р 1:2500  |
| 2.1. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница - прилог "План функц. организације насеља (типичне насељске целине)" ..... | Р 1:2500  |
| 2.2. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница – прилог "Имплементација плана" .....                                      | Р 1:2500  |
| 3. Постојећа намена површина.....  | Р 1:2500  |
| 4. Планирана намена површина.....  | Р 1:2500  |
| <b>ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО .....</b>  | <b>15</b> |



Република Србија  
Агенција за привредне регистре



5000183230015

Регистар привредних субјеката  
БД 3304/2021

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 регистрационој пријави брисања код ЈАВНО URBANISTIČКО PREDUZEЋЕ PLAN RUMA, матични/регистарски број 08161259, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милка Павловић

доноси:

### РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава брисања услед статусне промене брисање уз оснивање, па се из Регистра привредних субјеката брише:

### ЈАВНО URBANISTIČКО PREDUZEЋЕ PLAN RUMA

Регистарски/матични број: 08161259.

Забележбе:

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : ЈАВНО URBANISTIČКО PREDUZEЋЕ 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.

### Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.01.2021 регистрациону пријаву брисања из Регистра број БД 3304/2021 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију брисања, 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.



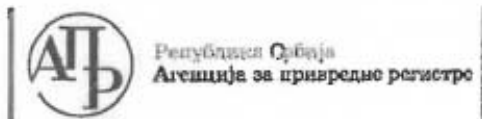
Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је у складу са Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 60/2016 и 75/2018).

**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.

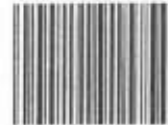
Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.





Република Србија  
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката  
БД 14717/2023  
Дана, 21.02.2023. године  
Београд



5000211915754

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 117/23  
РУМА 21.02.23 год.

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 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња 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 урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

**Промена скраћеног пословног имена:**

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

**Промена датума статута:**

Уписује се:

23.01.2023. године

**Промена датума оснивачког акта:**

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

**Промена надзорног одбора:**

**Председник надзорног одбора:**

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Страна 1 од 3

**Образложење**

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 14717/2023, дана 13.02.2023. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 4474/2023 од 25.01.2023 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка 6) истог Закона.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

**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  
МИНИСТАРСТВО ГРАЂЕВИНАРСТВА,  
САОБРАЋАЈА И ИНФРАСТРУКТУРЕ  
Број: 003377326 2025 14810 006 000 016 012  
Датум: 06.08.2025.г.  
Немањина 22-26, Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА  
Број: 851/25  
РУМА: 11.08/2025 год.

На основу члана 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон), члана 25. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“ бр. 55/2005, 71/2005-испр, 101/2007, 65/2008, 16/2011, 68/2012-Одлука УС, 72/2012, 7/2014-Одлука УС, 44/2014 и 30/2018 - др. закон), и члана 36. став 5. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23), поступајући по захтеву ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, министар грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре, доноси:

#### РЕШЕЊЕ

- I** „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, **ИСПУЊАВА УСЛОВЕ** за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова.
- II** „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132 **СЕ УПИСУЈЕ у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.**
- III** **ИЗДАЈЕ СЕ** привредном субјекту именованом у ставу I диспозитива, лиценца - „Б категорија“, број лиценце: 020Б02/25 за израду просторног плана подручја посебне намене, просторног плана јединице локалне самоуправе, генералног урбанистичког плана, плана генералне регулације, плана детаљне регулације и урбанистичко-техничких докумената.
- IV** Трошкове поступка у износу од 816.481,00 динара сноси „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“.
- V** Ово Решење је коначно даном достављања и важи две године од дана издавања.

#### Образложење

Чланом 23. Закона о државној управи („Службени гласник РС“, бр. 79/2005, 101/2007, 95/2010, 99/2014, 47/2018 и 30/2018-др.закон) прописано је да министар представља министарство, доноси прописе и решења у управним и другим појединачним стварима и одлучује о другим питањима из делокруга министарства.

Привредни субјект „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, поднео је, дана

17.06.2025. године, Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, захтев за издавање лиценце за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, а потом и допуну захтева дана 15.07.2025. године и дана 30.07.2025. године.

Чланом 36. став. 4. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13 – одлука УС, 98/13 – одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – други закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да министар надлежан за послове планирања и изградње образује комисију за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова, а ставом 5. да министар надлежан за послове планирања и изградње доноси решење о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и упис у Регистар правних лица и предузетника за обављање послова израде просторних и урбанистичких планова.

Решењем број 000110356 2025 14810 006 000 012 002 од 24.01.2025. године образована је Комисија за утврђивање испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и урбанистичких планова (у даљем тексту: Комисија).

Комисија је на седници одржаној дана 31.07.2025. године утврдила да је подносилац захтева уз захтев приложио:

1. Фотокопију решења о регистрацији привредног субјекта и решења о промени података Агенције за привредне регистре Републике Србије,
2. Списак запослених односно радно ангажованих лица (**22 лица**),
3. Списак лица која имају личне лиценце (**10 лица**),
4. Доказ о радном статусу за **10** запослених/радно ангажованих лица (фотокопија одговарајућег М обрасца и Уговора о раду),
5. Фотокопију личне лиценце издате од Инжењерске коморе Србије/Решења о издавању лиценце и фотокопију Потврде о важењу лиценце за свако лице са активном личном лиценцом просторног планера, лиценцом архитекте урбанисте или лиценцом урбанисте,
6. Доказ о уплати Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања - „Б категорија“, и
7. Изјаву којом се подносилац захтева изричито изјашњава да ли ће сам прибавити податке о чињеницама о којима се води службена евиденција.

На основу достављене документације и увидом у јавно доступне податке Комисија је утврдила да је:

1. „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двадесетседмог Октобра број 7А, уписан у регистар привредних субјеката Агенције за привредне регистре Републике Србије, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132, шифра и назив делатности: 7111- Архитектонска делатност;
2. Код подносиоца захтева запослено и радно ангажовано:
  - **9 лица са стеченим високим образовањем** на нивоу еквивалентном академским студијама, односно струковним студијама обима од најмање 300 ESPB, **одговарајуће струке** (инжењери архитектуре, грађевинарства, геодезије, саобраћаја и пејзажне архитектуре), и
  - **8 лица са личном лиценцом**, од којих **2 лица** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном лиценцом одговорног урбанисте ознаке **УП 02-02** и активном лиценцом просторног планера ознаке **ПП 01-02**, **1 лице** са активном лиценцом архитекте урбанисте за обављање стручних послова урбанистичког планирања из стручне области архитектура ознаке **УП 02**, **1 лице** са активном геодетском лиценцом првог реда, **1 лице** са активном лиценцом одговорног пројектанта и одговорног извођача радова и **2 лица** са активном лиценцом одговорног извођача радова;
3. Подносилац захтева извршио уплату износа од **816.481,00 динара (РСД)** на рачун Агенције за просторно планирање и урбанизам Републике Србије, а у складу са Одлуком о утврђивању



Тарифе стварних трошкова за услуге издавања лиценци за лица која испуњавају услове за израду докумената просторног и урбанистичког планирања број 3475/2024-01 од 17.09.2024. године, на коју је Влада Републике Србије дала сагласност Решењем 05 број 350-9984/2024 од 24.10.2024. године и која је ступила на снагу објављивањем у „Службеном гласнику РС“ број 88/2024 од 07.11.2024. године.

Налазећи да је подносилац захтева поднео сву потребну документацију и доказе предвиђене одредбама Закона о планирању и изградњи и одредбама Правилника о критеријумима за израду докумената просторног и урбанистичког планирања, врстама лиценци за правна лица, као и начину и поступку издавања и одузимања лиценци („Службени гласник РС“, бр. 37/2024), Комисија је на основу увида, анализе и провере истих сачинила налаз у коме је констатовала да су испуњени услови за издавање лиценце и предложила доношење Решења о испуњености услова за обављање стручних послова израде просторних и/или урбанистичких планова и издавање лиценце - „Б категорија“ подносиоцу захтева „ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА“, из Руме, улица Двдесетседмог Октобра број 7А, матични број: 21648027, ПИБ: 112313132.

На основу достављеног налаза Комисије и свега напред наведеног, одлучено је као у диспозитиву.

**Упутство о правном средству:** Ово решење је коначно у управном поступку и против њега се не може изјавити жалба, али се може покренути управни спор тужбом код Управног суда Србије у року од 30 дана од дана достављања.

 МИНИСТАР  
Александра Софронијевић

Достављено:

- подносиоцу захтева;
- Агенцији за просторно планирање и урбанизам Републике Србије;
- надлежној инспекцији;
- архиви.



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

**Владимир В. Павловић**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЛИБ 05083071188

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1621 18**



ПОТПРЕДСЕДНИК  
УПРАВНОГ ОДБОРА  
ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ

*Модраговић*  
Латинка Обрадовић  
дипл. грађ. инж.

У Београду,  
28. јуна 2018. године

Број: 02-12/2025-26541  
Београд, 17.10.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)  
Инжењерска комора Србије издаје

## ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Владимир В. Павловић, дипл. инж. арх.  
лиценца број

**200 1621 18**

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу  
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 26.12.2026. године, као  
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије  
По Одлуци Управног одбора  
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,  
овлашћено лице да привремено представља и заступа  
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора  
Инжењерске коморе Србије**

*С. Бојовић*  
Вељко Бојовић, дипл.простор.план.





www.planruma.rs

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

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

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

Број : 298-1/2026

Рума, 20.04.2026.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, 52/21, 62/23 и 91/25) 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**

**1. ВЛАДИМИР ПАВЛОВИЋ** , дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1621 18 ангажован Уговором о допунском раду број 298/2026 од 14.04.2026. године у Јавном предузећу урбанизам и изградња именује се за руковођење за израду

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ.**

  
**В.Д. ДИРЕКТОРКА**  
  
Владислава Повић, дипл.инж.грађ.

На основу Закона о планирању и изградњи објекта ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13—одлука УС, 50/2013—одлука УС, 98/2013—одлука УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25) и Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр 32/19, 47/25 ) дајем:

### ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни УРБАНИСТА Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7 – стара касарна" у Руми

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.

### ИЗЈАВЉУЈЕМ

1. да је елаборат за рани јавни увид урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона;
2. да је елаборат за рани јавни увид урађен усаглашен са елементима важећег Плана

Одговорни урбаниста:

Број лиценце:

Печат:



Владимир Павловић, дипл.инж.арх.

200 1621 18

Потпис:

Место и датум:

Рума, април 2026. године

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 45а. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25) оглашава се:

## РАНИ ЈАВНИ УВИД ЗА ИЗРАДУ

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 3-9-7 – СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

План детаљне регулације ради се на основу Одлуке о изради *Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7 – стара касарна" у Руми* (бр. 06-10-10/2026-III од 5.02.2026.год).

Правни основ за израду *Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7 – стара касарна" у Руми*: Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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, 9/20, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилник о садржини, начину и по-ступку израде докумената просторног и урбани-стичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025).

У складу са Законом припрема се и израђује прва фаза Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7 – стара касарна" у Руми организацијом Раног јавног увида. Поступак Раног јавног увида има за циљ упознавања јавности, друштвених и привредних чинилаца са општим циљевима и сврхом израде Плана.

#### 1. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница обухвата Плана је урађена и приказана на свим графичким прилозима. Оквирна граница обухвата Плана представља простор између улица Владимира Назора (са западна стране), парцелом спортског центра "Gymnasium" (са северне стране), улицом Железничком са источне стране и зоном породичног становања са јужне стране на кп. бр. 6351/16, 6357/1, 6336/1, 6335/1, 6334/1, 6334/7, 6296/7, 6296/4, 6296/1, 6273/4 К.О. Рума

У обухвату Плана је кат.пар.бр. 6362 К.О. Рума

Површина обухвата плана износи око **18.5058** ha.

У случају неког неслагања графичког прилога и овог пописа меродаван је графички прилог бр. 1 - *Катастарски план са границом* Р 1:1000

## 2. ОБАВЕЗЕ, УСЛОВИ И СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду План детаљне регулације "за блок 3-9-7 – стара касарна" у Руми је План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025).

### 2.1. ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025).

#### ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

##### Просторне целине у грађевинском подручју

У Руми, која је урбанистичко-грађевински конзистентна, оквирно се могу дефинисати следеће велике просторно-функционалне целине, које се у неким деловима и преплићу :

- подручје ужег центра града с централним, односно јавним и пословним функцијама, вишепородичном и породичном стамбеном градњом;
- подручје ширег центра са породичном стамбеном градњом и компатибилним функцијама;
- северно-северозападно-западно подручје породичног становања (Борковац-Кудош-Тивол);
- западно-југозападно подручје породичног становања (Тивол-Берак) са енклавом вишепородичног становања у Тиволу;
- јужно подручје породичног становања (В.Назора, Железничка, Гробљанска);
- североисточно-источно-југоисточно подручје породичног становања (Иришка, Брег север-југ);
- подручје привредних активности (потез запад-југозапад-југ-југоисток-исток);
- "зелени коридор " кроз град правца север-југ (Борковачка долина-Врбаре) и уз западну границу Кудошког потока.

У оквиру назначених основних намена површина ових просторних целина, поред поменутих аплициране су и друге насељске функције. Овај ниво поделе служи за генерално планирање размештаја становника, организације простора којом се задовољавају различите потребе становника, посебно јавне службе и површине градског значаја, саобраћајни и инфраструктурни системи.

##### Урбанистичке целине (зоне, комплекси и потези)

У оквиру просторних целина ближе се могу дефинисати урбанистичке целине, карактеристичне према положају, времену настанка, величини, карактеру, функцијама, садашњој и будућој намени, значају у граду, заокружености целине, условима за уређење и изградњу и другим особинама.

- **Централна зона** - дефинисана је границом у оквиру које се одвија изградња и реконструкција концентрисаних јавних, пословних и стамбених садржаја;
- **Зона Брег** - (са основном школом, СУП-ом, простором Вашаришта, МЗ, КУД и пословним функцијама) посредно наслоњен на центар града - у развоју;
- **јавне површине** - зоне, комплекси, локације и потези, под објектима јавних делатности, саобраћајницама, зеленим површинама;
- **градитељско наслеђе** – за које су предвиђене конзерваторске и урбанистичке мере заштите за поједине уличне потезе, амбијенте и појединачне објекте;
- **зоне породичног становања** - ангажују највише простора у изграђеном делу грађевинског подручја; предвиђена је реконструкција у блоковима ширег центра, у Борковцу, Кудошу, Тиволу, Берку, у Иришкој, на Брегу, на подручју између

----- В.Назора и Железничке односно Гробљанске улице ; попуна подручја -----

Врбара, А.Цесарца и Брег-југа ; зоне нове градње планиране су у Борковцу (с проширењем грађевинског подручја) и подручју Тивол/Берак ;

• **вишепородично становање** – све више заузима простора у оквиру реконструкције централног подручја , јављају се као појединачни објекти у зонама породичног становања ограничене спратности у разним деловима града, а као посебна енклава налази се и у насељу Тивол, где је груписано више стамбених јединица;

• **мешовито становање** – заступљено је у појединим блоковима Централне зоне Руме као и у блоковима северно од Централне зоне ( улице Орловићева, 27 октобра, Иве Лоле Рибара, 15 августа );

• **стамбена целина "Игралиште-Детелина"** - је зона мешовитих садржаја (породично, вишепородично и мешовито становање, здравствени центар, пословање, спорт и рекреација, парковске површине);

• **стамбена целина "Тивол"** - је зона мешовитих садржаја, у развоју, по блоковима (породично, вишепородично и мешовито становање, пословање);

• **Секундарни центар „Стара касарна“** дефинисана на простору бивше касарне између улица Владимира Назора и Железничке, блок 3-9-7. На том простору планирана је већа концентрација вишепородичног становања, породично становање, пословање, јавни објекти и други јавни садржаји, објекти и садржаји и дрзелене површине;

• **комплекс око Гимназије** - мешовитих садржаја (средње школе, породично и вишепородично становање, јавна установа, спорт и рекреација, парковске и неизграђене површине);

• **радне зоне** - дефинисане су локацијом, обухватом-величином, опремљеношћу, саобраћајном приступачношћу а разликују се међусобно према степену изграђености односно попуњености и претежним карактером делатности (производња / услуге) ;

• **појединачне привредне локације** - интегрисане су у зоне становања (Фабрика обуће, Млин и пекара, "Сремпут", "Румикс");

• **Борковачка долина-Врбаре** - "зелени коридор" који од севера долази до центра града (Језеро, излетиште Борковац, пољопривредне површине, породично становање на делу обода), планиран је за строгу заштиту и наставак уређења са спортско-рекреативним и пратећим садржајима и озелењавањем ; део кроз Врбаре изграђен је по ободу, а дуж Борковачког потока задржане се зелене односно пољопривредне површине са могућношћу изградње објеката за спорт и рекреацију;

• **спортско-рекреативне површине** – развијене су као мрежа на постојећим већим или мањим просторима у грађевинском подручју;

• **зона Вашаришта** - постојећи комплекс Вашаришта се и даље уређује , а шира зона развија и уређује у функцији вашара али и других градских потреба;

• **комплекси гробља** – сва три стара румска гробља су у употреби, ново гробље Баруновац;

• **друге комуналне површине** - систем за пречишћавање отпадних вода налази се јужно од пруге и у радној зони Запад, "Водовод" у Борковцу, "Комуналац" на Брегу , Ватрогасна јединица јужно од града . Градска депонија је још увек у функцији;

• **Комплекс железничке станице** је у рангу железничког чвора у железничкој мрежи Републике у коме се сусичу четири пруге, те има карактер робно - путничке и ранжирно-техничке станице – изграђује се и усавршава у функцији основне намене и значаја; непосредно уз станицу налази се Жел/Бус терминал и станични трг који треба уредити на примерен начин;

• **градска путна мрежа** – углавном се води рачуна о унапређењу њихове основне функције и безбедности саобраћаја, али и унапређењу постојећих и планираних садржаја уз њих, посебно у центру и на улазним правцима у град

(IB-21, Индустријска, Главна, Орловићева, Железничка и друге значајније улице);

- **коридори инфраструктуре** - обезбеђују се и штите за смештај одговарајућих водова крупне инфраструктуре, водотоци се штите озелењеним коридорима који ће се користити и за рекреативне сврхе;
- **заштитно и друго зеленило** - релативно мало је заступљено, разних је облика и величина површина и у разним деловима грађевинског подручја.

### Систем поделе грађевинског подручја на планске целине и јединице

У циљу ефикаснијег планирања и спровођења плана, односно лакше идентификације просторних јединица, установљен је систем поделе грађевинског подручја на планска подручја, зоне, "суперблокове" и блокове.

- **Планска подручја** поклапају се с територијама 4 градске месне заједнице. Подела на месне заједнице је извршена у односу на главне насељске улице ( Главну односно Вука Караџића, Орловићеву и Жељезничку).
- **Зона** је већа планерска јединица која обухвата делове грађевинског подручја (просторних целина), односно већи број блокова, па и суперблокова или њихових делова (зона становања, зона центра, радне зоне ...).
- **"Суперблок"** се углавном састоји од збира грађевинских блокова, омеђен је важнијим саобраћајницама, каналима, границама и сл. Укупно има 54 "суперблока".
- **Грађевински блок** је основна планерска јединица у којој се прате све информације о простору, односно која је предмет планирања и спровођења плана. Укупно има 391 блок.
- постоје још неке просторне јединице, које могу бити предмет разраде, односно утврђивања услова за уређење и изградњу, као : *комплекс, потез, коридор, локација и грађевинска парцела*.

На графици се подела на веће просторне зоне ( месне заједнице ), суперблокове и грађевинске блокове може идентификовати кроз саме ознаке блока ( пример Блок 2-3-5, први број број просторне зоне, други број - број супер блока и трећи број - број грађевинског блока.

### ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ САДРЖАЈА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Генерална намена површина подразумева назначивање основних намена појединих простора. Међутим, у појединим зонама односно блоковима заступљене су или су планиране различите намене у различитим односима. Преовлађујућом наменом сматра се она која заузима преко половине укупно изграђене површине просторне јединице.

У зонама породичне стамбене изградње која заузима релативно највећу површину насеља, подразумевају се пратећи садржаји - школе, дечје установе, снабдевачки и сервисни садржаји, парковске и спортско-рекреативне површине и сл., који по правилу заузимају поједине блокове или делове блокова. Дисперзивно, на појединим парцелама, према посебним условима, могу да се појаве одређени видови пословања.

У зонама вишепородичног становања, поред пратећих и централних функција, простора за одмор и рекреацију, такође могу да буду заступљени простори односно објекти одређеног вида пословања: услужно занатство, трговина и други компатибилни садржаји који не угрожавају становање.

У радним зонама, где преовлађују радне односно пословне функције, површине заштитног и парковског зеленила и спортско-рекреативне површине се подразумевају, а могућа је изградња објеката снабдевања и других објеката компатибилних радним функцијама. Објекти, односно простори за становање могући су у категорији пословног становања.

Школски и комплекси дечјих установа по правилу су засебне просторне целине у оквиру или уз стамбене зоне и у Централној зони. Парковске површине предвиђају се дисперговано у свим деловима насеља где је то целисходно и где постоје просторни услови. Аналогно се односи на површине заштитног зеленила. Гробља су релативно аутономна, али деле поједине зоне с другим функцијама.

Поред аутономних спортско-рекреативних површина (стадиони, игралишта), исте се подразумевају у Парк шуми Борковац, а могуће их је уредити и у оквиру масива и потеза заштитног зеленила. На овим просторима градиће се и пратећи угоститељски садржаји.

Најкомплекснији су блокови у оквиру Централне зоне, и зоне секундарног градског центра -Стара касарна где се појављује породично и вишепородично становање, централни садржаји са јавним и пословним функцијама, пешачке и зелене површине. и др.

Комбиновање различитих функција односно намена површина регулисаће се делом кроз намену површина, а делом плановима разраде и условима из Плана генералне регулације. Нису дозвољене некомпатибилне функције односно оне које угрожавају основну и остале функције и намене у зони односно блоку.

Изградња објеката за држање домаћих животиња вршиће се на основу општинске Одлуке о држању домаћих животиња на територији Општине Рума ("Сл. Лист општина Срема", бр.34/2024), у делу који се односи на насељено место Рума

Грађевинско подручје насеља Руме, у складу са планираном претежном наменом површина, чине следеће целине/зоне:

- зоне централних садржаја, Централна зона и Секундарни центар „Стара касарна
- зоне становања,
- зоне спорта, рекреације и зеленила,
- зоне радних садржаја,
- пословање мањег обима имплементирано у оквиру других зона,
- зоне комуналних и инфраструктурних садржаја.

## **Зоне централних садржаја**

По Плану генералне регулације планиране су две зоне централних садржаја.

Прва и свакако најбитнија зона централних садржаја налази се приближно у самом средишту грађевинског подручја, са садржајима и уређењем које градски центар подразумева. Језгро центра формирано је настанком Руме, половином 18. века, концентрисаном изградњом јавних, трговинских, занатских, значајних стамбених и других објеката, у централним блоковима у "крсту" улица Главне и Орловићеве-Железничке.

Временом, дуж поменутих улица, посебно Главне (од Иришке до Павловачке), појављују се нови централни садржаји, па је центар почео да поприма линијски карактер. У новије време централни садржаји шире се и дуж Орловићеве и Железничке улице, потом улица Вељка Дугошевића и ЈНА које су паралелне са Главном, чиме је центар проширен, обogaћен и попримио је другачију физиономију.

Тенденција је да се централне функције временом и даље развијају дуж Главне улице, односно Орловићеве до Дома здравља и Железничке до гробља, чиме



би се крстати облик центра издужио а у садашњем средишту остало градско језгро са концентрацијом централних функција и вишепородичног становања.

Плански је дефинисана као подручје у коме ће се одвијати изградња и реконструкција концентрисаних јавних, пословних и стамбених садржаја, с циљем да се временом заокружи и обликује као функционално-обликовна целина.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

У циљу непосредне реализације планских решења на нивоу грађевинске парцеле одређују се урбанистички критеријуми и услови за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја предвиђених Планом генералне регулације Руме.

У овом поглављу су правила грађења дата за претежне намене, односно зоне у обухвату плана, ван површина јавне намене, и то за:

- зоне централних садржаја,
- зоне становања,
- радне зоне односно зоне радних садржаја,
- зону спорта и рекреације,
- зона комуналних садржаја.

## **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **ПРЕДЛОГ ЦЕЛИНА ИЛИ ЗОНА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ**

План генералне регулације се директно примењује као регулациони план у деловима насеља где није дошло до промене регулације улица, у стамбеним зонама у којима се задржава претходна намена или у неком другим зонама где се не планирају значајнији радови, ни изградња објеката који могу да наруше постојећу намену или животну средину.

Плановима детаљне регулације разрађиваће се зоне и блокови где је неопходно утврдити нову регулацију улица односно формирање нових саобраћајница. То се првенствено односи на радне зоне, блокове у централној зони и нове блокове који су предвиђени за породично становање.

Урбанистички пројекат разраде локације је предвиђен за локације где се задржава постојећа регулација, где се планира изградња објеката компатибилне намене или специфичних објеката који захтевају посебну проверу (објекти јавних намена, локације за вишепородичне стамбене објекте, локације за веће маркете и тржне центре, спортско рекреативне површине у источном делу насеља, пијаца, објекти здравствене и социјалне заштите и сл.)

**ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊА ЈАВНИХ АРХИТЕКТОНСКИХ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ КОНКУРСА**

Архитектонски конкурси превиђени су за поједине објекте у централној зони који су од значаја за насеље ( објекти управе, културе, здравства, и сл )

## ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА

У тексту су дата правила за изградњу објеката по зонама тамо где се планира директно спровођење Плана генералне регулације. За зоне за које је предвиђена даља разрада, правила су усмеравајућа.

### ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

- Изградња објеката на парцелама које припадају зони централних садржаја вршиће се на основу планова разраде, изузетно и Урбанистичким пројектима укључујући и архитектонско-урбанистичке конкурсе, посебно за површине и објекте јавне намене као и директном применом плана за објекте који задржавају постојећу намену.

#### Планови разраде

Обавезна израда планова разраде за блокове ужег градског центра: 1-1-1, 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5 и 4-1-6, Обавезна израда Плана детаљне регулације за блок 3-9-7 - секундарни центар „Стара касарна а радиће се и за све остале блокове намењене централним садржајима у којима ће се, до доношења планова разраде, уређење и изградња, зависно од намене, вршити према правилима утврђеним урбанистичким пројектима или директном применом плана.

#### Директно спровођење:

- До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.
- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

#### Урбанистички пројекти урбанистичко архитектонске разраде локације

- За изградњу објеката јавне намене у свим блоковима намењеним централним садржајима, као и изградњу пословних објеката намењених за трговину, угоститељство, здравство, културу, забаву, верски објекти и друге различите форме пословања, обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације према смерницама из овог плана.
- А/ Правила грађења у зони централних садржаја-Центар Руме

### ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА СТАНОВАЊА

- На постојећим парцелама породичног становања са или без пословања, могућа је реконструкција, адаптација и доградња постојећих, као и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.
- Индекс заузетости за објекте породичног становања је макс.60%, за чисто

стамбене парцеле, ако се у оквиру објекта или парцеле се налази пословање индекс заузетости макс.70%. Индекс изграђености макс.2,0. Максимална спратност главног: стамбеног, стамбено-пословног, пословно стамбеног објекта је П+2, помоћних објеката П+0, уколико се парцела на којој се гради не налази зони заштићене културне целине где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације. За такве објекте услове изградње прописује Завод за заштиту споменика културе.

- За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације. Макс, индекс заузетости је 60%. Индекс изграђености макс.3,0.под условом да анализом локације та изграђеност буде оправдана.

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

#### Б/ Правила грађења у зони секундарног центра „Стара касарна

За изградњу и уређење планираних садржаја у блоку 3-9-7 намењеног за централне садржаје, а који је Планом генералне регулације Руме одређен као секундарни градски центар, прописује се обавезна израда Плана детаљне регулације, а према смерницама из овог Плана.

Планом детаљне регулације ће се прецизно утврдити намена површина и правила уређења и грађења у оквиру блока централних садржаја.“

#### „Смернице за израду Плана детаљне регулације

У блоку централних садржаја „Стара касарна“ планирани су следећи садржаји: становање (породично и вишепородично), пословање, јавни објекти и други јавни садржаји, зелене површине, саобраћајне и друге комуналне површине.

Однос породичног и вишепородичног становања планирати у односу 2:1, са могућностима одступања до 3%.

На парцелама породичног становања могућа изградња стамбених, као и помоћних и пратећих објеката уз становање, чији ће број, површина и функција бити детаљно дефинисани даљом планском разрадом.

На парцелама вишепородичног становања објекти су стамбено пословни. Пословање планирати искључиво у приземљима објеката и орјентисати их ка улици.

На парцелама намењеним за јавне садржаје могу се планирати објекти из области: здравствене заштите, социјалне заштите, образовања, културе и спорта и

рекреације (унутар објеката), као и јавне површине: парковске и друге зелене површине (паркови, скверови, линијско зеленило), отворене површине и простори за одмор и игру деце и спорт и рекреацију.

Неопходно обезбедити мин. 15% јавних зелених површина на нивоу блока.

#### Породично становање

На парцели породичног становања могућа изградња једног стамбеног објекта са максимално 2 стамбене јединице.

Могуће планирати парцеле породичног становања за слободностојеће објекте, двојне објекте и објекте у низу, у зависности од зоне и блока који ће бити дефинисани планом детаљне регулације, као и сви остали урбанистички и архитектонски параметри.

Индекс заузетости макс. 50%;

Максимална дозвољена спратност главних објеката је П+1+Пк или Пс, висине макс. 12,0м, помоћних П+0, висине макс. 6,0 м;

Вишепородично становање

Вишепородичне објекте планирати на појединачним парцелама као слободностојеће или објекте у низу.

Индекс заузетости макс. 40% (под објектима), мин. 30% зелених површина у директном контакту са тлом.

Паркирање за потребе становања обезбедити по принципу 1 стан / 1 паркинг место, плус 1 паркинг место на сваких 5 станова, за посетиоце.

Максимална дозвољена спратност вишепородичних објеката, у блоковима вишепородичног становања, је од П+2+ПС до П+4+Пс, максимална висина 21,0m, док је у зони високих објеката могућа и виша спратност, али не више од + 3 спратне етаже изузев реперног објекта (куле) чија ће висина и спратност бити дефинисана планом детаљне регулације.

Кула треба да представља репер урбане целине у виду стамбено-пословног објекта, који ће својом висином до максималних 80,0 m доминирати простором, атрактивног облика, репрезентативног дизајна и модерног типа градње. Обзиром на значај објекта и зоне у којој се планира његова изградња, неопходна израда урбанистичког пројекта на основу претходно спроведеног јавног архитектонског конкурса, а све у сврху налажења најбољег архитектонског решења и провере расположивих капацитета (саобраћај, инфраструктура) као и уклопљености оваквог објекта у окружење и остале планиране садржаје.

Сходно члану 8. Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Сл. гласник РС“, бр. 32/2021 и 25/2024), за објекте висине веће од 30 метара изнад околног терена и планирају се изван подручја аеродрома и хелидрома, инвеститор је дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.

Остали параметри за изградњу вишепородичних објеката, као што су растојања од граница парцеле, међусобно растојање објеката и др., дефинисаће се према конкретном решењу планом детаљне регулације.

Пословне делатности

У склопу објеката вишепородичног становања, могу бити из области: трговине (мање трговинске радње, специјализоване трговинске радње), угоститељства (ресторани и кафе барови), администрације и разне врсте услуга (делатности терцијарног сектора, традиционални занати, здравствена заштита, едукација и сл.).

Забрањено је обављање свих делатности које својим обимом превазилазе просторне капацитете, који буком и другим видовима загађења негативно утичу на живот и здравље становника, као и они који нарушавају микролокацијске природне услове

(хотели, хостели, производне делатности, супермаркети, кладионице, казина, коцкарнице...).

У склопу зоне високих објеката, дозвољено је обављање истих делатности као и у зони вишепородичног становања, уз додатак тржних центара, супермаркета, хотела, хостела, биоскопа и затворених спортских садржаја).

Јавни објекти и други јавни садржаји

Зависно од намене, јавни објекти ће се градити према условима из Плана генералне регулације Руме, као и у складу са важећим законским прописима који уређују поједине области.

За отворене јавне просторе планирати јавне урбанистичко архитектонске конкурсе, чији ће пројектни задаци бити формулисани кроз план детаљне регулације (парковске површине, тргови, скверови, дечија и спортска игралишта и урбани ценови). Остале зелене површине ће се уређивати на основу претходно урађених пројеката пејзажног уређења.

Саобраћајне и друге комуналне површине планирати у складу са параметрима важећег Плана генералне регулације Руме и важећим законским прописима..

### **3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**

Посматрано подручје се налази јужно у односу на центар града Руме. Границом плана је обухваћена парцела на простору бивше касарне између улица Владимира Назора и Железничке, блок 3-9-7.

Простор планиран за изградњу ослања се на улице Владимира Назора са западне стране и Железничке са Истока.

#### **1.1. Начин коришћења земљишта у границама плана**

Плански обухват је површина око 18,50 ха са највећим процентом зелених површина. На парцели се поред зелених површина налазе објекти и пешачке и колске саобраћајнице.

#### **1.2. Основна ограничења и проблеми**

Основна ограничења и проблеми на подручју Плана произилазе из датих природних услова (морфологије терена) и створених услова, везаних за одвијање функција у појединим деловима.

Простор обухваћен Планом је делимично изграђен и као такав није потпуно инфраструктурно опремљен. Потребно је простор опремити свом инфраструктуром како би простор био приведен намени.

### **4. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Основни циљ израде Плана детаљне регулације “за блок 3-9-7 – стара касарна” у Руми је стварање планског основа за уређење и коришћење простора намењеног за изградњу.

Посебни циљеви израде Плана детаљне регулације су:

- дефинисање планских решења утврђених планом вишег реда;
- дефинисање и регулација односа земљишта за површине јавне и остале намене;
- регулација површина и објеката јавне намене;
- дефинисање правила уређења и правила грађења;
- развој комуналне инфраструктуре и опремање локације;
- дефинисање могућности парцелације и препарцелације.

Општи циљеви организације, уређења и изградње овог простора су:

- стварање правног основа за решавање имовинско-правних односа
- стварање услова за очување и унапређење животне средине, природних вредности

## 5. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ДРУГА ПЛАНСКА ОПРЕДЕЉЕЊА

Према Изменама и допунама плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025) простор у обухвату планиран је као нова локација секундарног центра. На том простору планирана је већа концентracија вишепородичног становања, породично становање, пословање, јавни објекти и други јавни садржаји и објекти.

Планом детаљне регулације, унутар границе обухвата планирају се следеће просторне целине: седам блокова једнопородичног становања (C1-C7), четири стамбено-пословна блока (K1-K4), један блок више спратности - пословно/стамбено-пословни блок П, посебан блок предшколске установе В и централни јавни простор Т намењен тргу и парку. Поред тога планира се изградња топлане у оквиру блока C1.

### 5.1. ПОВРШИНЕ ЗА СТАНОВАЊЕ

Једнопородично становање организовано је у седам блокова C1-C7, укупне површине 62.617 m<sup>2</sup>, кроз 104 грађевинске парцеле са могућношћу укрупњавања и формирања 93 плаца просечне површине око 670 m<sup>2</sup>. Објекти су планирани претежно као П+1, а концепт није заснован на исцрпљивању максималних урбанистичких параметара, већ на обезбеђивању просторне резерве и квалитетног амбијента становања.

Паркирање за кориснике једнопородичних објеката обезбеђује се у оквиру парцела, док је у уличном профилу предвиђено 173 паралелна паркинг места. Између коловоза и пешачких комуникација формира се континуирани зелени појас, а пешачке стазе постављене су ка унутрашњости блокова, чиме се остварује јасан прелаз из јавног у приватни простор. Норматив за паркирање – обезбедити једно ПМ на парцели корисника за једну стамбену јединицу.

Архитектонско обликовање једнопородичних објеката заснива се на савременом и умереном изразу, једноставним волуметријама, ритму отвора и топлој, неутралној палети материјала. Посебна пажња посвећена је односу објеката према двориштима, зеленилу и улици, како би се остварио хуман и препознатљив амбијент новоформираног насеља.

### 5.2. КОМЕРЦИЈАЛНИ И МЕШОВИТИ САДРЖАЈИ

Стамбено-пословни блокови K1-K4 и блок П носе највећи интензитет изградње и чине урбани оквир насеља. Блокови K1-K3 планирани су са максималном спратношћу П+7+Пс, блок K4 са спратношћу П+4, док је за блок П предвиђен објекат висине до 80 m, односно оквирне спратности П+20.

**Блок K1** обухвата површину од 17.734 m<sup>2</sup>. Површина приземља објеката износи 4.871,78 m<sup>2</sup>, што даје индекс заузетости од око 27%, док укупна бруто развијена површина износи 40.399,61 m<sup>2</sup>, односно индекс изграђености 2,28. Блок је планиран као претежно стамбено-пословни, са значајним уделом слободних и зелених површина у централном делу блока.

**Блок K2** има површину од 19.911 m<sup>2</sup>. Површина приземља објеката износи 4443,38 m<sup>2</sup>, што представља индекс заузетости од око 22%, док је укупна површина објеката 37.798,75 m<sup>2</sup>, са индексом изграђености 1,94. Поред стамбено-пословне намене, у оквиру блока је предвиђена и предшколска установа, што доприноси функционалној разноврсности и свакодневној употреби простора.

**Блок K3** обухвата површину од 3.479 m<sup>2</sup>. Површина приземља износи 941,79 m<sup>2</sup>, што даје индекс заузетости од око 27%, док је укупна развијена површина 8.476,08 m<sup>2</sup>, са индексом изграђености 2,44. У оквиру блока су планирани објекти јавних намена – амбуланта, полиција и пошта – чиме се овај простор позиционира као важна сервисна тачка шире урбане целине.

**Блок K4** има површину од 3.134 m<sup>2</sup>. Површина приземља објеката износи 1.081,59 m<sup>2</sup>, што даје највиши индекс заузетости у оквиру анализираних блокова – око 34%, док укупна површина објеката износи 5.407,97 m<sup>2</sup>, са индексом изграђености 1,72. Блок је намењен

стамбено-пословној функцији и карактерише га компактнија структура у односу на остале блокове, али уз очуване зелене и пешачке површине унутар блока.

Посматрано у целини, блокови К1–К4 показују умерен до средње интензиван степен изграђености, са индексима заузетости у распону од око 27% до 32% и индексима изграђености од приближно 1,94 до 2,44. Оваква просторна организација омогућава висок удео слободних и озелењених површина, добру инсолацију и проветреност простора, као и формирање квалитетних јавних и полујавних амбијената унутар стамбено-пословне целине. Унутарблоковски простори К блокова формирани су као полујавне зелене целине са пешачким комуникацијама, просторима за боравак, рекреацију и уређеним двориштима. У блоку К1 планиран је кошаркашки терен, док блок К2 садржи велики централни парк. Оваква просторна организација обезбеђује висок ниво слободних површина, добру инсолацију и проветреност, као и квалитетне јавне и полујавне амбијенте унутар мешовите целине.

**Блок П** има површину 9.987 m<sup>2</sup>, површину приземља 2.221,11 m<sup>2</sup> и укупну надземну површину 22.540,92 m<sup>2</sup>, са индексом изграђености око 2,26. У приземљу и на првом спрату реализује се нето пословна површина од 3.331,67 m<sup>2</sup>, док су на етажама од 2. до 20. спрата планирани стамбени садржаји нето површине 13.574,02 m<sup>2</sup>, што одговара око 226 станова просечне величине 60 m<sup>2</sup>.

Архитектонски израз високих објеката заснива се на савременој, елегантној вертикали, заобљеним волуменима и израженој хоризонталној слојевитости кроз међуспратне појасеве и терасе. На тај начин блок П преузима улогу доминантног урбаног репера, али уз пажљиво позиционирање и ротацију волумена како би се обезбедили добри услови осунчаности, визура и приватности у односу на околне стамбене зоне.

**Табела 3 - Основни параметри мешовитих и јавних блокова**

| Блок | Површина парцеле      | Површина приземља       | БРГП / надземна површина | Индекс изграђености |
|------|-----------------------|-------------------------|--------------------------|---------------------|
| К1   | 17.734 m <sup>2</sup> | 4.871,78 m <sup>2</sup> | 40.399,61 m <sup>2</sup> | 2,28                |
| К2   | 19.911 m <sup>2</sup> | 4.443,38 m <sup>2</sup> | 37.798,75 m <sup>2</sup> | 1,94                |
| К3   | 3.479 m <sup>2</sup>  | 941,79 m <sup>2</sup>   | 8.476,08 m <sup>2</sup>  | 2,44                |
| К4   | 3.134 m <sup>2</sup>  | 1.081,59 m <sup>2</sup> | 5.407,97 m <sup>2</sup>  | 1,72                |
| П    | 9.987 m <sup>2</sup>  | 2.221,11 m <sup>2</sup> | 22.540,92 m <sup>2</sup> | ≈ 2,26              |
| В    | 5.002m <sup>2</sup>   | 1.104,85 m <sup>2</sup> | 2.209,70 m <sup>2</sup>  | 0,44                |

### 5.3 БИЛАНСИ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Укупна бруто развијена грађевинска површина у оквиру планираног решења износи 135.746,93 m<sup>2</sup>, што у односу на површину обухвата од око 185.000 m<sup>2</sup> даје индекс изграђености од приближно 0,74. Концентрација већих капацитета остварује се у стамбено-пословним и пословним блоковима, док се у зони једнопородичног становања задржава контролисан интензитет изградње.

Укупна нето продајна стамбена површина у блоковима К1-К4 износи 60.557,89 m<sup>2</sup>, што одговара око 1.009 станова. У блоку П је, на вишим етажама, планирано још 13.574,02 m<sup>2</sup> нето стамбене површине, односно око 226 станова. Укупно се у оквиру комплекса може реализовати око 1.235 стамбених јединица, при просечној површини стана од 60 m<sup>2</sup>.

Укупна површина зеленила остварена решењем износи 76.924,55 m<sup>2</sup>, што представља приближно 41% површине обухвата. Оваква структура односа изграђених и зелених површина представља једну од кључних квалитативних одлика планираног решења.

**Табела 4 - Сажет приказ кључних урбанистичких параметара**

| Показатељ   | Вредност  |
|---|---|
| Површина обухвата                                       | ≈ 185.000 m <sup>2</sup>                          |
| Укупна БРГП   | 135.746,93 m <sup>2</sup>                         |
| Индекс изграђености обухвата                            | ≈ 0,74  |
| Површина једнопородичног становања                      | 62.617 m <sup>2</sup>                             |
| Број грађевинских парцела за једнопородично становање   | 104   |
| Могућност укрупњавања                                   | 93 плаца просечне површине око 670 m <sup>2</sup> |
| Укупно зеленило   | 76.924,55 m <sup>2</sup>                          |
| Учешће зеленила у обухвату                              | ≈ 41%   |
| Укупно стамбених јединица                               | ≈ 1.235 станова                                   |
| Остварени капацитет подземних гаража при 80% заузетости | 1.194   |
|   |   |

## Преглед остварених параметара - укупно обухват

| Намена                                       | Остварене квадратуре     |
|--|--------------------------|
| Јавна предузећа (амбуланта, полиција, пошта) | 941.79 m <sup>2</sup>    |
| Једнопородично становање                     | 18913.91 m <sup>2</sup>  |
| Предшколска установа                         | 2209.70 m <sup>2</sup>   |
| Стамбено пословна намена                     | 91140.62 m <sup>2</sup>  |
| Стамбено пословна намена - куле              | 22540.92 m <sup>2</sup>  |
| Укупно                                       | 135746.93 m <sup>2</sup> |



## ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

|  |  |
|--|--|
| <b>ПРАВИЛА<br/>ГРАЂЕЊА ЗА<br/>ЈАВНЕ ПРОСТОРЕ</b> | <p>Јавни градски или урбани простор дефинисан је регулационим линијама блокова који га окружују и чине га отворени простор и елементи физичких структура блокова (објекти на парцелама уз регулациону линију).</p> <p>Јавни градски простори су тргови, паркови, скверови, улична раскршћа, саобраћајнице, пешачке улице, шеталишта, кејови.</p> <p>Јавни градски простори могу се разрађивати плановима детаљне регулације или урбанистичким пројектима или архитектонским конкурсима на основу претходних истраживања вредности простора (локација, намена, архитектонске и културно-историјске вредности објеката који дефинишу простор, визуре, партерно решење, зеленило и др.).</p>  |
| <b>ПРАВИЛА<br/>ГРАЂЕЊА ЗА<br/>БЛОКОВЕ</b>        | <p>Блок је простор у постојећем или планираном урбаном ткиву дефинисан регулационом линијом која раздваја површине јавне намене (улица, трг, сквер) од простора намењеног за изградњу (површине за остале намене). Регулација новопланираних блокова, односно њихов облик, величина, намене и регулационе линије, у случају да нису дефинисани овим планом, дефинишу се Планом детаљне регулације на основу урбанистичких параметра планираних за одређени тип изградње.</p>   |
| <b>ПРАВИЛА ЗА<br/>ПАРЦЕЛЕ</b>                    | <p>На већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта препарцелације. На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, на начин и под условима утврђеним у планском документу, на основу пројекта парцелације.</p> <p>Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објекта уколико испуњава услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-да се налази на простору на којем је планирана изградња;</li> <li>-да има приступ на јавну површину (улица, трг, сквер).</li> </ul> <p>Приступна површина се не може користити за паркирање возила.</p> <p>Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.</p> <p>Свака катастарска парцела може се трансформисати у складу са Законом и урбанистичким планом.</p> <p>Постојећа једна или више парцела могу се делити на две или више грађевинских парцела (препарцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-подела се може вршити у оквиру граница једне или више постојећих парцела;</li> <li>-све новоформиране парцеле морају имати приступ на јавни простор;</li> <li>-новопланиране парцеле се формирају на основу урбанистичких параметара дефинисаних за одређени тип изградње и намену;</li> <li>-поделом се не могу формирати парцеле испод дозвољених минималних урбанистичких параметара.</li> </ul> <p>Формирање парцеле у постојећим блоковима вишепородичног становања, могуће је одредити дефинисањем припадајућег дела парцеле уз објекат, ако за то постоје услови.</p> <p>Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели.</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Две или више постојећих парцела могу се спајати у једну грађевинску парцелу (парцелација) под следећим условима:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-спајање се може вршити у оквиру граница целих парцела, с тим да граница новоформиране парцеле обухвата све парцеле које се спајају;</li> <li>-за новоформирану грађевинску парцелу важе урбанистички показатељи дефинисани за одређени тип изградње и намену.</li> </ul> <p>Парцеле са ширином фронта испод дозвољеног и неправилне форме не могу бити грађевинске парцеле. У посебним случајевима, као нпр. за постављање електроенергетских и телекомуникационих објеката и уређаја, величина парцеле може бити мања од површине прописане планом, под условом да постоји приступ објекту односно уређају ради одржавања. Такође, изузетак од овог правила су већ формиране парцеле ранијим плановима и извршеном (пре)парцелацијом, односно површина парцеле може бити мања од предвиђене само уколико је ранијим поступцима земљиште (пре)парцелисано користећи друге параметре за величину парцеле.</p> <p>Могуће је дозволити толеранцију за 5% од минималне површине парцеле која се захтева урбанистичким параметрима, али само у случајевима када су већ изграђене суседне парцеле, па није могуће извршити спајање парцела и самим тим, повећање површине парцеле за градњу. Ако се предметна парцела налази у зони предвиђеној за израду планова нижег реда, толеранција односно одступање од минималне површине парцеле за изградњу би у том случају требало бити дефинисана плановима нижег реда када се овај проблем може најбоље сагледати из конкретне ситуације. За парцеле за које се утврди да имају површину мању од дозвољене толеранције од 5% у односу на минимално прописану површину парцеле дозвољена је изградња према планираној намени уз израду Урбанистичког пројекта којим би се доказала могућност изградње на парцели уз поштовање свих стандарда, а према правилима грађења дефинисаним планом. Може се вршити препарцелација и парцелација на подручју за које постоји обавезна израда плана нижег реда и пре његовог доношења. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином, а ради приступа парцели. Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута мин. ширине 3,5 m за макс. 3 парцеле стамб. и стамб.-пословне намене намене. За више од 3 парцеле стамб. и стамб.-пословне намене, приступ обезбедити преко колско-пешачке стазе мин. ширине 5,0 m са окретницом.</p> |
| <b>ПРАВИЛА<br/>ГРАЂЕЊА ЗА<br/>ОБЈЕКТЕ</b> | <p>Планирани објект се може градити искључиво у границама сопствене парцеле и није дозвољена градња објекта и његових делова на више парцела. Изградња објекта на парцели дефинисана је следећим елементима: грађевинским линијама, висином објекта, спратношћу објекта, односом објекта према суседним парцелама, односом објекта према објектима на суседним парцелама, индексом или степеном искоришћености.</p> <p>Грађевинске линије планираних објеката према регулацији површина јавне намене приказане у графичком прилогу "План саобраћаја, регулације и нивелације" представљају минимална удаљења грађевинске од регулационе линије, а ово удаљење може бити и веће од прописаног планом. Ово минимално удаљење дефинисано планом</p>  |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>није обавезујуће приликом интервенција на постојећим објектима у случајевима који су детаљније описани у овој табели у поглављу Интервенције на постојећим објектима и блоковима и осим за објекте који су у поступку озакоњења. Изузетно, код породичних стамбених објеката удаљење грађевинске од регулационе линије се може умањити за 50%, и то једино онда када се поштујући сва остала правила и удаљења добија објекат који има дужину објекта по дубини парцеле мању од 10м.</p> <p>Грађевинске линије постојећих објеката се задржавају осим уколико се планом детаљне регулације не одреди другачије. У случају замене објекта или рушења објекта до темеља, објекат се мора градити у свему према правилима и условима за нове објекте и према планираној грађевинској линији.</p> <p>Постојећи објекти или делови објеката чије су грађевинске линије у деловима простора у статусу површина јавне намене (улице, тргови или коридори инфраструктуре, парцеле јавних објеката) морају се уклонити.</p> <p>Трафостанице и мањи комунални објекти, шахте и сл. могу се постављати у простору између регулационе и грађевинске линије. Између планиране грађевинске линије и регулационе линије се могу постављати монтажни објекти привременог карактера и портирнице монтажног карактера. У зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лица са посебним потребама. Између планиране грађевинске линије и регулационе линије не могу се постављати помоћни објекти, осим гараже код објеката породичног становања.</p> <p>Све грађевинске линије које одређују положај планираног објекта на парцели дефинишу се тако да не представљају сметњу функционисању објекта на парцели, да омогуће несметано постављање инфраструктурне мреже и да не угрозе функционисање и статичку стабилност објеката на суседним парцелама. Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње (зону изградње дефинисану грађевинским линијама). Положај грађевинске линије у односу на планирану регулациону линију приказан је на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. Дозвољена су одступања од задате планиране грађевинске односно регулационе линије уколико се геодетским снимањем утврди одступање од подлога коришћених за израду плана. Грађевинска линија се тада утврђује на основу преовлађујуће грађевинске линије суседних објеката у улици.</p> <p>На графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације приказане су минималне ширине регулације саобраћајница, а уколико има могућности оне могу бити и шире.</p> <p>Уколико дође до одступања од минималне ширине регулације саобраћајница дефинисаних планом, грађевинска линија се одређује тако да се поклапа са новоформираном регулационом линијом у централној зони града односно утврђује се на 5м од новоформиране регулационе линије у осталим типичним насељским целинама.</p> <p>Уколико саобраћајница није формирана у назначеној регулационој ширини, приликом издавања локацијске дозволе поштоваће се следеће правило:</p> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>-од осовине планиране саобраћајнице, нанеће се по половина регулационе ширине на обе стране и те линије ће бити планиране регулационе линије,</p> <p>-у односу на тако планирану регулациону линију дефинисаће се грађевинска линија,</p> <p>-уколико је регулациона ширина већа од дефинисане, иста се задржава без измена и у односу на њу се дефинише грађевинска линија.</p> <p>У зонама где је предвиђена обавезна израда плана нижег реда грађевинске и регулационе линије приказане у прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације су необавезујуће и имају усмеравајући карактер, а исте се дефинитивно утврђују приликом израде плана нижег реда. Измене планираних регулација и грађевинских линија (поготово ако су драстичне) су могуће и у другим случајевима, али само плановима нижег реда. У зонама где је предвиђена обавезна израда плана нижег реда, правила уређења, правила за грађење, обнову и реконструкцију објекта дефинисана овим планом су усмеравајућег карактера, а коначно ће се примењивати правила која буду дефинисана планом нижег реда.</p> <p>Грађевинска линија подземних етажа је линија којом се утврђује линија грађења подземних делова објекта. Грађевинска линија подземних етажа објекта у централној зони може се поклопити са регулационом линијом парцеле под условом да подземна етажа не прелази нивелету приступне саобраћајнице. Подземна грађевинска линија може се поклапати са границом парцеле према суседним парцелама, али се мора водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објекта. Подземна етажа у функцији гараже може заузимати 100% парцеле.</p> <p>Грађевински елементи испод коте тротоара, подрумске етаже и стопе темеља не могу прелазити границу сопствене парцеле.</p> <p>Подрум је ниво у згради који се у целости налази испод коте терена.</p> <p>Сутерен је ниво у згради чији се под налази испод површине терена и који има један или више фасадних отвора изнад нивоа терена.</p> <p>Приземље је прва етажа чији се под у потпуности налази изнад нивоа терена.</p> <p>Грађевинска линија приземља је линија приземног дела објекта у односу на дефинисану грађевинску линију објекта.</p> <p>Грађевинске линије дефинишу се у односу на: регулациону линију парцеле, границе суседних бочних парцела, границу суседне унутрашње парцеле. Грађевинска линија објекта према регулационој линији је дефинисана на графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације. Уколико планом није дефинисана регулациона линија, као у случају када се грађевинској парцели приступа преко парцеле у функцији колско-пешачке површине а која није планирана јавна површина, удаљење новопланираних објекта од приступног пута треба да је најмање 1,5м.</p> <p>У односу на грађевинске линије објекта према границама суседних бочних парцела објекти могу бити постављени: као слободностојећи објекти, у непрекинутом низу, у прекинутом низу.</p> <p>Посебним правилима дефинисани су елементи и растојања за сваки тип изградње и намену парцеле.</p> <p>Објекти који су уписани по Закону о озакоњењу објекта у поступку озакоњења или су изграђени пре доношења прописа о изградњи, а нису на прописаној удаљености која је одређена важећим планским</p> |
|--|---|

|   |
|---|
| <p>документом (испуњеност удаљења од суседног објекта), не могу условљавати планирану изградњу на суседним парцелама дефинисану планским документом.</p> <p>Слободностојећи објекти су објекти чије грађевинске линије не додирују границе било које од суседних парцела. Минимално растојање од суседних бочних парцела и од објекта на суседним парцелама је дефинисано посебним правилима грађења у зависности од положаја у насељу и намене.</p> <p>Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница износи најмање половину висине вишег објекта. Уколико на суседној парцели нема изграђеног објекта, новопланирани објекат мора бити удаљен од бочне границе те суседне парцеле <math>\frac{1}{4}</math> (четвртину) висине, а не мање од 4,0м. У том случају се дозвољавају отвори за дневно осветљење на фасади орјентисаној према суседној парцели на којој нема изграђеног објекта. Уколико на суседној парцели постоји изграђен објекат, њихова међусобна удаљеност уместо половине висине вишег објекта може бити смањена на <math>\frac{1}{4}</math> (четвртину) висине, а не мање од 4,0м, ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање (као и атељеима и пословним просторијама). У том случају је на тим фасадама могуће формирање прозорских отвора једино помоћних нестамбених просторија.</p> <p>Објекти постављени у непрекинутом низу додирују се својим бочним странама, што значи да растојање између објекта износи 0,0 м.</p> <p>У прекинутом низу објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле. Код изузетно плитких парцела у зонама породичног становања, могу се градити двојни објекти који додирују задње границе парцела.</p> <p>У блоковима са типом изградње у прекинутом низу на новопланираним објектима могу се формирати прозорски отвори стамбених просторија искључиво ако је растојање између објекта веће од <math>\frac{1}{3}</math> висине (трећине висине) вишег објекта. Ако је растојање мање дозвољава се формирање прозорских отвора помоћних нестамбених просторија. Код овог типа изградње нису дозвољени испади, еркери и терасе према суседним парцелама.</p> <p>При изградњи вишеспратница и објекта који се граде у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта. Услов за одређивање површине светларника је минимално 1,0 м<sup>2</sup> по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од 3м<sup>2</sup>. Најмања висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м.</p> <p>У изузетним случајевима, изузетак од правила изградње у непрекинутом низу може представљати стечено право отвора на међи. Ако се ради о отвору са високим парапетом, обавезно се формира затворен или полуотворен светларник у зависности од положаја отвора. Димензије светларника се одређују у складу са важећим правилником. За отворе са другим висинама парапета објекат се удаљава минимално 3,0м од међе формирајући са једне стране полуотворени светларник, отворен ка улици или дворишту, који се завршава на минималном растојању од 2,0м од одговарајуће ивице отвора на међи.</p> <p>Уколико на суседном објекту постоји изведен светларник, на новом објекту се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.</p> |
|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Планом су дефинисане максималне унутрашње грађевинске линије у циљу спречавања међусобних негативних утицаја. Посебним правилима грађења у делу Хоризонтална регулација су дефинисана међусобна удаљења (главних) објеката на парцели као и од (главног) објекта на суседним парцелама, у зависности од функционалне целине. Удаљења помоћног објекта су дефинисана посебним правилима грађења у делу Изградња других објеката на парцели и удаљење помоћног од главних објеката, како на сопственој парцели тако и на суседним парцелама, није условљено. Ако нису поменуте овим планом, унутрашње грађевинске линије према суседима се дефинишу у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл. гласник РС", бр, 22/15).</p> <p>На деловима новопланираних објеката оријентисаним према регулационој линији могу се градити испади (еркери, терасе, доксати, улазне настрешнице без стубова) који прелазе регулациону линију уз следеће услове:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-дужина испада може бити максимално 0,6 м, ако је ширина тротоара до 3,5 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 40% површине уличне фасаде;</li> <li>-дужина испада може бити максимално 1,0 м, ако је ширина тротоара већа од 3,5 м, ширина улице већа од 15,0 м и то на минималној висини од 4,0 м изнад тротоара и могу да заузимају 50% површине уличне фасаде;</li> </ul> <p>Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-на делу објекта према предњем дворишту - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;</li> <li>-на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,00 м) - 0,50 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</li> <li>-на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</li> <li>-на делу објекта према бочном дворишту осталих оријентација (најмањег растојања грађевинске линије од бочне границе од 2,50 м) - 0,8 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;</li> <li>-на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања грађевинске линије од задње границе парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља;</li> </ul> <p>- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према суседним бочним парцелама дозвољени су искључиво ако се задовољи услов минималног растојања грађевинске линије до бочне границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења</p> <p>- код вишеспратних објеката вишепородичног становања и објеката терцијалних делатности горенаведени испади према задњем дворишту могу се градити уз услов да се обезбеди минимално</p> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>растојање грађевинске линије објекта до задње границе парцеле дефинисан посебним правилима грађења.</p> <p>У изузетном случају, могуће је одступање од наведеног правила у погледу дефинисања грађевинских елемената - препуста као што су озелењене кровне терасе изнад приземља и сл. које се могу јавити код сложенијих објеката када имају улогу елемента којим се жели истаћи специфична архитектура објекта. Минимално растојање оваквог грађевинског елемента од суседне границе парцеле је 2,5м.</p> <p>Уколико је терен у паду, могуће је поставити грађевинске елементе-препуста изнад сутерена на делу фасаде где је сутерен у целости изнад коте терена, а према условима који су горе наведени.</p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-излози локала - 0,30 м, по целој висини, кад најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;</li> <li>-излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;</li> <li>-транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;</li> <li>-платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;</li> <li>-конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.</li> </ul> <p>У циљу постизања енергетске ефикасности постојећих зграда треба водити рачуна о очувању функционалне и обликовне целовитости зграде. Када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Када је зид који се санира на регулационој линији, дозвољава се да дебљина накнадне термоизолације са свим завршним слојевима буде до 15 цм унутар јавног простора. Када је зид који се санира на граници са суседном парцелом треба дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 15 цм, уз сагласност суседа. Када то просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стакленика ако се елаборатом докаже побољшање енергетске ефикасности зграде. Приликом енергетске санације постојећих зграда, еркери и други истурени делови као што су двоструке фасаде, стакленици, застакљене терасе и лође-стакленици, чија се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом могу прелазити регулациону линију и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-максимално 0,6м од грађевинске линије ако је тротоар мањи од 3,5м и ако је растојање до суседне насупротне зграде мање од 12м и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;</li> <li>-максимално 0,9м од грађевинске линије уколико је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице од 12 до 15м и то максимално на 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;</li> <li>-максимално 1,2м ако је тротоар већи од 3,5м, а ширина улице већа од 15м и то на максимално 50% површине уличне фасаде и на минималној висини од 3м изнад тротоара; изузетно код двоструких</li> </ul> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>фасада дозвољено је целокупно покривање фасаде изнад минимално дозвољене висине;</p> <p>-већи испади надземних етажа у односу на грађевинску линију од наведених нису дозвољени;</p> <p>-испади на деловима објеката у компактним блоковима оријентисани према улици не смеју угрожавати приватност суседних објеката.</p> <p>Хоризонтална пројекција линије испада може бити највише под углом од 45 степени од границе парцеле објекта.</p> <p>Отворене спољне степенице могу се постављати на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3,0м увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0.9м. Степенице које савлађују висину преко 0,9м улазе у габарит објекта. Уколико се степенице постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.</p> <p>На парцели се може градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу. У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички параметри и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле. Није дозвољена изградња два или више стамбених објеката на једној парцели.</p> <p>У грађевинском подручју, поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, предвиђени планом.</p> <p>У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле, допуштена је изградња других објеката, као и пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, чија намена не угрожава главни објекат и објекте на суседним парцелама. Објекти компатибилне намене су: становање, делатности, пословање, трговина, угоститељство, занатство и услуге, комунални и саобраћајни објекти у функцији становања, здравство, дечија заштита, образовање, култура, верски објекти.</p> <p>У зони ужег градског центра, уз стамбене функције обавезно предвидети комерцијалне садржаје у приземљу и евентуално на 1. спрату планираних вишеспратница. На 1. спрату се могу планирати јавне намене (библиотека, вишенаменска сала и сл.), али и становање. Потребно је, у зони ужег центра сачувати континуитет трговачких радњи, занатских локала, односно пословних простора. Сервиси који су бучни нису дозвољени.</p> <p>Висина објекта чија се изградња планира или надзиђује зависи од: величине блока, хоризонталне и вертикалне регулације на парцели, урбанистичких параметара на парцели, заштите доминантних визура, услова за заштиту амбијената, јавног простора и уличних потеза.</p> <p>Постојећи објекти чија висина превазилази максималне дозвољене вредности задржавају се, с тим да се не дозвољава повећање њихове висине и спратности у циљу формирања новог корисног простора.</p> <p>У посебним случајевима при интервенцији у већ изграђеном блоку у коме висина објеката премашује дозвољене вредности могуће је усклађивање висина постојећих и планираних објеката.</p> <p>Максималне висине тј. коте слемена за надземне етаже су: +11,70 за три надземне етаже; +14,70 за четири надземне етаже; +17,70 за пет надземних етажа; +20,70 за шест надземних етажа, осим уколико то није другачије дефинисано у посебним правилима грађења.</p> <p>Објекти који су утврђени као непокретно културно добро, који су у поступку проглашења за непокретно културно добро, као и вредни</p> |
|--|---|



|  |   |
|--|---|
|  | <p>објекти градске архитектуре проглашени од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе, и објекти који се овим планом штите, задржавају постојећу висинску регулацију.</p> <p>Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објекат.</p> <p>Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта, и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;</li> <li>-кота приземља може бити највише 1,20 м виша од нулте коте;</li> <li>-за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 м нижа од коте нивелете јавног пута;</li> <li>-за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 м виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 м савладава се унутар објекта).</li> </ul> <p>Под поткровљем се подразумева поткровна етажа, са нагибом кровне равни до максималне висине дефинисане Правилима грађења, при чему максимална кота слемена не може бити већа од 4,5м од коте пода поткровља. Под поткровљем се подразумева и повучен спрат, максималне спратне висине 3,8м, чије је минимално повлачење у односу на фасаде 1,5м. Наткривање повученог спрата решава се као раван кров или плитак коси кров, максималног нагиба до 10°, без корисне површине. Код повученог спрата дозвољено је наткривање отворене терасе транспарентном надстрешницом, која у складу са укупном архитектуром објекта не прелази задату висину. Искључује се свака могућност накнадног затварања наткривене терасе задње етаже. Није дозвољена примена на једном објекту и поткровља и повученог спрата. Висина надзетка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6м рачунајући од коте пода поткровне етаже до прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.</p> <p>Дозвољени су сложени кровови, али није дозвољено ломљење кровних равни код пројектовања простих и сложених кровова и поткровља. Није дозвољена примена мансардних кровова, осим код реконструкције постојећих објекта који су у режиму заштите.</p> <p>У посебним правилима грађења дефинисане су максималне дозвољене спратности у зависности од зоне. Спратност одређена изградњом поткровља (нпр. П+1+Пк) подразумева изградњу искључиво поткровља у последњој етажи, а спратност одређена заокруженим бројем етажа (нпр. П+2), оставља могућност да последњи спрат (у оквиру дозвољене спратности) буде или поткровље или повучени спрат.</p> <p>Висина објекта је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-на релативно равном терену-растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом);</li> <li>-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута мање или једнако 2,0м-растојање од нулте коте до коте слемена, односно венца;</li> <li>-на стрмом терену са нагибом према улици (навише), кад је растојање од нулте коте до коте нивелете јавног или приступног пута веће од 2,0м-растојање од коте нивелете јавног пута до коте слемена (венца) умањено за разлику висине преко 2,0м;</li> <li>-на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), кад је нулта кота</li> </ul> |
|--|---|

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | <p>објекта нижа од коте јавног или приступног пута-растојање од коте нивелете пута до коте слемена (венца).</p> <p>У оквиру породичног становања дозвољено је формирање максимално 6 (ШЕСТ) стамбених јединица</p> <p>Подрумске етаже се дозвољавају у објектима уколико за то постоје грађевински услови од којих су најважнији ниво подземних вода и посебни услови изградње као што су близина суседних објеката, носивост тла и сл. Клизишта је потребно испитати и утврдити да ли и под којим условима постоји могућност изградње у зонама у којима су утврђена активна или умирена клизишта. Код неистражених клизишта је потребно спровести сва потребна испитивања, поготову ако се у њиховој непосредној близини или у оквиру њих налазе изграђене зоне. На активним клизиштима није дозвољена изградња, а уколико има већ изграђених објеката морају се предузети мере за санацију и стабилизацију терена ради стабилности и заштите постојећих објеката.</p> <p>На угаоним парцелама и уз магистралне и регионалне правце могуће је повећање спратности за једну етажу односно поткровље, повећање степена искоришћености за 10% уколико је реч о парцели планираној за вишепородично становање или терцијарне делатности ван ужег градског центра.</p> <p>Дозвољена је изградња пословно-комерцијалних, услужно-трговинских и туристичких садржаја у зони од 150м од путног земљишта.</p> <p>Постављање монтажних објеката привременог карактера на јавним и другим површинама дефинисаће се одлуком града о постављању таквих објеката и програмом постављања ових објеката.</p> <p>Дозвољена је фазна изградња.</p>                                |
| <b>ПРИСТУП ОБЈЕКТУ</b> | <p>Парцела на којој се налази објект мора имати приступ на постојећу или планирану јавну површину. Приступна површина се не може користити за паркирање возила. Могуће је препарцелацијом формирати колско-пешачку површину као везу са јавном површином. Приступ јавној саобраћајној површини може бити посредно, преко приступног пута минималне ширине 3,5 m за максимално 3 парцеле стамбене и стамбено-пословне намене. За више од 3 парцеле стамбене и стамбено-пословне намене, приступ обезбедити преко колско-пешачке површине минималне ширине 5,0 m са окретницом. Приступна површина, у то случају, не би представљала површину јавне намене већ би се могла користити као сукорисничка површина у приватном власништву. У свим другим случајевима најмања ширина приступног пролаза-пута је 2,5м, ако исти није дефинисан Планом саобраћаја, регулације и нивелације.</p> <p>Код великих објеката није дозвољен приступ објекту спољним, отвореним степеницама (уколико нису предвиђене противпожарним елаборатом и служе за евакуацију).</p> <p>Објектима повећаног ризика од пожара се мора обезбедити приступ за ватрогасна возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Сл.гласник СРЈ“, бр. 8/95). Приступни пут за ватрогасна возила има следеће карактеристике најмања ширина коловоза за једносмерно кретање возила је 3,5м, а за двосмерно кретање 6,0м; унутрашњи радијус кривине који остављају точкови је 7,0м, а спољашњи радијус кривине 10,5м; успон (рампа) нагиба мањег од 12,0%-ако се коловоз</p> |

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | <p>не леди; а ако се леди мањег од 6,0%. Приступни пут за ватрогасна возила је део јавног пута или посебна саобраћајница којом се прилази објекту, а којој најудаљенија тачка коловоза није даља од 25,0м од габарита објекта.</p> <p>Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.</p>   |
| <b>ПАРКИРАЊЕ</b> | <p>За стамбене и пословне објекте паркирање возила се мора регулисати у оквиру парцеле. Потребно је обезбедити једно паркинг место или гаражно место по једној стамбеној јединици. За становање социјално угрожених категорија становништва (породично и вишепородично) потребно је обезбедити 0,5 паркинг места на један стан. Неопходан паркинг, односно гаражни простор, мора се обезбедити истовремено са изградњом објекта. Могућа је изградња подземно-надземних гаража у више нивоа.</p> <p>Капацитет паркинг места за комерцијалне делатности за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• за трговину.....1паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора</li> <li>• за администр.-пословне објекте...1паркинг место на 60м<sup>2</sup> површине <ul style="list-style-type: none"> <li>- управно-административни објекат..... 1 паркинг место на 40-60 м<sup>2</sup> или на 5-7 запослених</li> <li>- агенције..... 1 паркинг место на 25-35 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- пословни простор..... 1 паркинг место на 45-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 7-9 запослених</li> <li>- банке, поште..... 1 паркинг место на 30-45 м<sup>2</sup> пословног простора или на 5-7 запослених</li> <li>- електро-сервиси..... 1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup> пословног простора или на 4-6 запослених</li> <li>- занатске радње..... 1 паркинг место на 60-80 м<sup>2</sup> пословног простора или на 3-5 запослених</li> <li>- продавнице мешовите робе..... 1 паркинг место на 20-40 м<sup>2</sup></li> <li>- млекаре..... 1 паркинг место на 30-60 м<sup>2</sup></li> <li>- посластичарнице..... 1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- дуван, новине..... 1 паркинг место на 20-30 м<sup>2</sup></li> <li>- техничка роба..... 1 паркинг место на 25-50 м<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• за угоститељске објекте.....1 паркинг место на 2 стола са 4 столице <ul style="list-style-type: none"> <li>- ресторан, гостионица, кафана..... 1 паркинг место на 8-12 седишта</li> </ul> </li> <li>• за хотеле.....1 паркинг место на 2-10 кревета зависно од категорије</li> <li>• за шопинг молове, хипермаркете.....1 паркинг место на 50м<sup>2</sup> продајног простора.</li> </ul> <p>Капацитет паркинг места за остале намене за новоизграђене објекте је:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• здравствене и образовне установе.....1 паркинг место на 70м<sup>2</sup> корисног простора</li> </ul> |

|                   |   |
|-------------------|---|
|                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• спортска хала.....1 паркинг место на 40 гледалаца</li> <li>• биоскоп, позориште, дом културе..... 1 паркинг место на 30 седишта</li> <li>• производни, магацински и индустријски објекти...1 паркинг место на 20 запослених или на 200м<sup>2</sup> корисног простора.</li> </ul> <p>Паркирање се може вршити на максимално две подземне етаже, а препоручује се једна због високог нивоа подземних вода на појединим градским подручјима. Број надземних етажа за паркирање није ограничен. Инвеститор има право да објекат вишеетажне гараже изгради као самосталан објекат на парцели. Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објекат је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место за сваки стан односно према квадратури пословног простора - према горе наведеном правилу. Припадајућа паркинг (гаражна) места се морају обезбедити истовремено са изградњом објекта и чине пратеће садржаје и заједничке просторије зграде (као зеленило и сл.).</p> <p>Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). Формирањем дрвореда на паркингу унутар сопствене парцеле, инвеститор може да коригује обавезну зелену површину до -5% (планирана површина x 0,95). У супротном, нису дозвољена одступања од дефинисане зелене површине. Озеленити паркинг просторе високим лишћарима широких крошњи без плодова који могу да угрозе пролазнике или јавну површину и аутомобиле (избегавати врсте које имају велике и тврде плодове, плодове који би запрљали простор). Код врста које имају коренов систем који би могао да денивелише саму паркинг подлогу, приликом садње поставити прстенове који би усмерили корен у жељеном правцу.</p> <p>Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора:</p> <p>Код већих интервенција у реконструкцији блока, изградња подземних гаража у блоку могућа је у функцији гараже за кориснике околних објеката и парцела, под условом да је доминантна намена блока комерцијално-стамбена, да је укупна површина заједничког дворишта довољне величине и да је омогућен приступ са две стране. Могуће је да гаража у средишту блока буде подземна, а изузетно и до једне етаже (2,5 м) изнад коте терена. На ивици блока и на регулацији блока гараже по правилу треба да буду вишеспратне. Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила. Вишеетажне надземне гараже треба градити као ивичне објекте који се не могу градити у унутрашњости блокова, осим када је блок јединствена просторно-организациона целина.</p> <p>Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 4,8x2,3м, али се предлаже формирање већих паркинг места (5,0x2,5м), имајући у виду димензије савремених аутомобила. Паркинг место у оквиру површина јавне намене је димензија 5,0x2,5м.</p> |
| <b>ОБЛИКОВАЊЕ</b> | <p>Прозори и врата на уличној фасади морају бити усклађени по типу и модуларној ширини.</p> <p>У случају двојних кућа, на истој или више парцела, није дозвољена различита обрада фасада у погледу диспозиције и величине отвора, боје или фасадне пластике.</p>  |

|   |   |
|---|---|
|   | У пројектној документацији мора бити дефинисана боја фасаде објекта која не може бити флуоресцентна, шарена и сл. Дозвољени су сложени кровови, али није дозвољено ломљење кровних равни код пројектовања простих и сложених кровова.   |
| <b>ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛА</b>   | Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40м. Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90м од суседне, могу се ограђивати транспарентном оградом до висине од 1,40м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни градски орган. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade. Врата и капије на уличној оградаци не могу се отворати ван регулационе линије. Парцела у руралном делу насеља може се ограђивати као што је наведено, а може се преграђивати у функционалне целине (стамбени део, економски део, економски приступ, стамбени приступ и окућница), с тим да висина унутрашње оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган. Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) као и објекти јавних намена могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 м. |
| <b>ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ</b>  | Под зеленим површинама се подразумевају незастрте површине, површине под засадима или природно насталом вегетацијом. Површине предвиђене за паркирање могу бити озелењене, али се не рачунају у минимални проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. Вертикални зелени вртови и кровно зеленило могу обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина x 0,95). Формирање дрвореда на парцели може обавезно учешће незастртих зелених површина умањити до 5% од условљене (условљена површина x 0,95).  |
| <b>ПОВРШИНЕ ЗА СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈУ</b>                             | У оквиру парцела у стамбеним блоковима намењених вишепородичном становању на којима се налази више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште за узраст деце од 3 до 11 година минималне површине 100 м2. Дечија игралишта је могуће формирати у оквиру зелених површина, али није дозвољена изградња дечијих игралишта уз површине предвиђене за паркирање возила.   |
| <b>КРЕТАЊЕ ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ДРУГИХ ЛИЦА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА</b> | У јавним објектима (јавним установама, здравственим објектима и сл.), обавезно је постављање лифта за све спратности изнад приземља. Приступци овим и објектима у којима се пружају и друге врсте услуга (трговине, сервис и сл.) морају бити обезбеђени у складу са важећим прописима за кретање хендикепираних и лица са посебним потребама.  |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Стамбене и стамбено-пословне зграде са 10 и више станова морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад. Изузетно, у зони између регулационе и грађевинске линије је дозвољено постављање рампи /лифтова за обезбеђење приступа лицу са посебним потребама.</p>  |
| <b>УРБАНИСТИЧКА ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ НАСЕЉА</b> | <p>Ова правила треба да обезбеде ликовно уређеније насеље. Правила се заснивају на следећим поставкама:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Поштовање контекста: нове интервенције треба да буду стилски усклађене са доминантном стилском орјентацијом у зони;</li> <li>-Поштовање изворног архитектонског стила: нове интервенције треба да буду усклађене са архитектонским стилем у којем је изграђена зграда;</li> <li>-Поштовање изворне фасаде: архитектонска и колористичка решења фасада која се предлажу приликом реконструкције морају да одговарају изворним решењима;</li> <li>-Улепшавање дворишних фасада;</li> <li>-Спречавање кича;</li> <li>-Употреба корективног зеленила: где друге мере нису могуће, пожељно је вертикално озелењавање, озелењавање кровова и сл;</li> <li>-Улепшавање јавних простора; постављање објеката типа киосци, летње баште и др. треба да буду примерени зонама у којима се налазе.</li> </ul>   |
| <b>ПОСЕБНИ УСЛОВИ (ЗОНЕ ЗАШТИТЕ)</b>          | <p>Код укрштања инфраструктурних објеката са водотоцима, морају се поштовати следећи принципи и критеријуми:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• код подземних укрштања-укопавања истих, ове објекте водити кроз заштитне цеви тако да горња ивица заштитних цеви мора бити минимум 1,5м испод нивелете дна нерегулисаних, као и на мин. 0,8-1,0м испод нивелете дна регулисаних корита на местима прелаза,</li> <li>• у зонама нерегулисаних водотока, ове објекте планирати што је могуће даље од горњих ивица природних протицајних профила, уз доследну примену потребних техничких мера за очување., како ових објеката, тако и стабилности корита водотока,</li> <li>• код траса нерегулисаних делова водотока у зонама грађевинских реона, због непознавања и неизучености водног режима, те и немогућности одређивања резервних појасева и коридора регулисаних корита, не планирати и не дозволити изградњу никаквих објеката у зонама речних долина, без претходно обезбеђених хидролошко-хидрауличних подлога и прорачуна.</li> </ul> <p>Око електроенергетских мрежа и објеката одређује се заштитна зона у којој је дозвољена градња других објеката само уз сагласност корисника ових електроенергетских објеката. Око далековода 110кV предвидети заштитну зону минимум 25м, обострано од хоризонталне пројекције далековода.</p> <p>Препорука је да се било који објекат планира ван заштитног појаса како би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода. Препорука је и да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било којег дела стуба далековода буде 12м, што не искључује потребу за Елаборатом.</p> <p>Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине:</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>а) за напонски ниво 1kV до 35 kV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-за голе проводнике 10м, кроз шумско подручје 3м;</li> <li>-за слабо изоловане проводнике 4м, кроз шумско подручје 3м;</li> <li>-за самонесеће кабловске снопове 1м.</li> </ul> <p>б) за напонски ниво 35 kV:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-за све типове проводника 15м.</li> </ul> <p>Заштитни појас за подземне енергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано-бетонског канала:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-за напонски ниво 1kV до 35kV, укључујући 35kV, 1м.</li> </ul> <p>Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-за напонски ниво 1kV до 35kV, 10м;</li> <li>-за напонски ниво 110kV и изнад 110kV, 30м.</li> </ul> <p>Према условима ЈП „Србијасгас“ потребно је гасовод и гасоводне објекте третирајући као стечену обавезу у простору и сходно одредбама Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бара (Сл. гласник РС 37/13 и 87/15) и Интерних техничких правила за пројектовање и изградњу гасоводних објеката на систему ЈП Србијасгас (Нови Сад, октобар 2009.год), и поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација, а посебно услови:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• У појасу ширине 30м од осе гасовода мерено са обе стране осе цевовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.</li> <li>• Експлоатациони појас гасовода је простор у ком се не смеју постављати трајни или повремени објекти за време експлоатације гасовода или предузимати друга дејства која би могла да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, сем објеката у функцији гасовода</li> </ul> <p>У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко-транспортујућих материјала, као и постављање ограда са темељом и сл) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5м без писменог одобрења оператора транспортног система.</p> <p>У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5м.</p> <p>Ширина експлоатационог појаса зависи од пречника гасовода.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Минимална растојања спољне ивице подземних гасовода од других објеката или објеката паралелних са гасоводом су:</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>-2м од категорисаних путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса,</li> <li>-5м од општинских путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса,</li> <li>-5м од путева II реда, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса,</li> <li>-10м од путева I реда, осим аутопутева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса,</li> <li>-20м од ауто-путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса,</li> <li>-15м од железничких колосека, рачунајући од границе пружног</li> </ul> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>појаса,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-1м од других подземних линијских инфраструктурних објекта рачунајући од спољне ивице објекта,</li> <li>-10м од нерегулисаних водотокова рачунајући од ивице корита мерено у хоризонталној пројекцији и</li> <li>-10м од регулисаних водотокова рачунајући од брањене ножице насипа мерено у хоризонталној пројекцији.</li> </ul> <p>Објекте по правилу планирати ван инфраструктурног појаса железничке пруге, што подразумева да најближа ивица објекта буде удаљена минимум 25 метара, мерено управно на осовину најближег колосека. Уколико због просторних ограничења постоји потреба да се изградња објекта предвиди на растојању мањем од 25 метара, изузетно се, изван насељеног места, а ради омогућавања приступа железничкој инфраструктури, објекти могу планирати на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ако се железничка пруга налази у нивоу терена, објекти се могу планирати на удаљености од најмање 13 метара од осе најближег колосека,</li> <li>-ако се железничка пруга налази на насипу, објекти се могу планирати на удаљености не мањој од 6 метара од ножице насипа, али не мање од 13 метара од осе најближег колосека</li> <li>-објекте планирати ван граница земљишта чији је корисник железница.</li> </ul>   |
| <b>МИНИМАЛНИ<br/>СТЕПЕН<br/>КОМУНАЛНЕ<br/>ОПРЕМЉЕНОСТИ</b> | <p>Грађевинска парцела испуњава услов за издавање локацијских услова ако има излаз на површину јавне намене (улица, сквер...) у складу са категоријом и правилима за најмању дозвољену ширину појаса регулације, у којој је од комуналне инфраструктуре минимално изграђен водовод, канализација и електроенергетска мрежа.</p> <p>Изузетно, само уколико у оквиру саобраћајне површине не постоји улична канализација, отпадне воде се могу привремено спровести у озидану непропусну нужничку-септичку јаму.</p> <p>У деловима подручја обухваћеног планом где још нема техничких могућности за прикључење на градску водоводну мрежу, као и за допунска решења снабдевања водом за санитарне и противпожарне потребе за појединачне индустријске објекте или комплекс објекта, планирати водоснабдевање путем бушених или копаних цевастих бунара, уз обавезно прибављање водних аката у складу са одредбама Закона о водама и Решењу Министарства рударства и енергетике Републике Србије, надлежног за послове геолошких истраживања, о утврђеним и разврстаним резервама подземних вода сходно члану 52. закона о рударству и геолошким истраживањима („Сл. Гласник РС" бр. 101/2015),</p> <p>Одвођење санитарних отпадних и фекалних вода из стана, односно стамбене зграде, као и одвођење атмосферских вода са кровних површина, тераса, лођа, балкона зграде и дворишних површина непосредно око зграде, мора бити обезбеђено системом фекалне и атмосферске канализационе мреже.</p> |



**ПРАВИЛНИК****Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са вишепородичним становањем, СРЕДЊИХ ГУСТИНА**

|   |  |
|---|--|
| <b>Парцела:</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимална површина парцеле</li> <li>- за слободно стојеће објекте..... 600 м<sup>2</sup></li> <li>- за објекте у низу .....500 м<sup>2</sup></li> <li>-минимална ширина парцеле.....</li> <li>-за објекте у низу..... 10м</li> <li>-за двојне објекте.....22м (2x11м - две парцеле)</li> <li>-за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м)</li> </ul> <p>Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.</p>   |
| <b>Индекс заузетости:</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимални индекс заузетости на парцели ..... 60%</li> <li>- максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ..... 70%</li> </ul>   |
| <b>Висинска регулација:</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимална спратност објеката .....По+Пр+7</li> <li>- максимална висина објеката</li> <li>- до коте слемена.....25 м</li> </ul>   |
| <b>Хоризонтална регулација:</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м</li> <li>- растојање објекта од бочних граница парцеле</li> <li>- за слободно стојеће објекте... 1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м</li> <li>- за објекте у низу ..... 2,5 м</li> <li>- за двојне објекте ..... 4,0 м</li> <li>- растојање објекта од бочних суседних објеката</li> <li>- слободностојећи објекти ..... 1/2 х вишег објекта</li> <li>- у прекинутом низу ..... 1/3 х вишег објекта</li> <li>- двојни објекти ..... 1/2 х вишег објекта</li> <li>- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м</li> </ul> |
| <b>Изградња других објеката на парцели:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- спратност помоћног објекта .....П</li> <li>- максимална висина помоћног објекта</li> <li>- до коте слемена ..... 5,0 м</li> </ul> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања;</li> <li>- уколико постоји сагласност суседа;</li> <li>- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се</li> </ul>   |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | <p>заменеује.</p> <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p> |
| <b>Паркирање:</b>                  | Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.   |
| <b>Уређење слободних површина:</b> | Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.   |
| <b>Посебни услови:</b>             | Препорука је да се граде објекти у непрекинутом или прекинутом низу, уз обострану сагласност суседа за изградњу на међи, како би се максимално искористили потенцијали локације. Слободностојећи објекти су дозвољени само онда када није могуће обезбедити сагласност или из неких других разлога (статичка безбедност или сл.)  |

**Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са  
вишепородичним становањем, ВИСОКИХ ГУСТИНА**

|   |   |
|---|---|
| <b>Парцела:</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимална површина парцеле</li> <li>- за слободно стојеће објекте..... 8000 м<sup>2</sup></li> <li>-минимална ширина парцеле.....</li> <li>- -за слободностојеће објекте..... 40м</li> </ul>   |
| <b>Индекс<br/>заузетости:</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимални индекс заузетости на парцели ..... 60%</li> <li>- максимални индекс заузетости на парцелама са комерцијалним функцијама ..... 70%</li> </ul>  |
| <b>Висинска<br/>регулација:</b>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимална спратност објеката .....По+Пр+20</li> <li>- максимална висина објеката</li> <li>- до коте слемена.....80м</li> </ul>  |
| <b>Хоризонтална<br/>регулација:</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 0,0 м</li> <li>- растојање објекта од бочних граница парцеле</li> <li>- за слободно стојеће објекте... 1/4 х вишег објекта, а не мање од 4м</li> <li>- растојање објекта од бочних суседних објеката</li> <li>- слободностојећи објекти ..... 1/4 х вишег објекта</li> <li>- минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м</li> </ul>   |
| <b>Изградња<br/>других<br/>објеката на<br/>парцели:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- спратност помоћног објекта .....П</li> <li>- максимална висина помоћног објеката</li> <li>- до коте слемена ..... 5,0 м</li> </ul> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања;</li> <li>- уколико постоји сагласност суседа;</li> <li>- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.</li> </ul> <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p> |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Паркирање:</b>                  | Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.  |
| <b>Уређење слободних површина:</b> | Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији. На парцелама на којима се налазе објекти са више од 10 стамбених јединица потребно је обезбедити дечије игралиште које може бити у саставу зелене површине.  |
| <b>Посебни услови:</b>             | Кула треба да представља репер урбане целине у виду стамбено-пословног објекта, који ће својом висином до максималних 80,0 m доминирати простором, атрактивног облика, репрезентативног дизајна и модерног типа градње. Обзиром на значај објекта и зоне у којој се планира његова изградња, неопходна израда урбанистичког пројекта, а све у сврху налажења најбољег архитектонског решења и провере расположивих капацитета (саобраћај, инфраструктура) као и уклопљености оваквог објекта у окружење и остале планиране садржаје. Сходно члану 8. Правилника о утврђивању и обележавању препрека у ваздушном саобраћају („Сл. гласник РС“, бр. 32/2021 и 25/2024), за објекте висине веће од 30 метара изнад околног терена и планирају се изван подручја аеродрома и хелидрома, инвеститор је дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије. |

**Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле за породично становање компатибилно вишепородичном**

|   |  |
|---|--|
| <b>Намена објекта:</b>                      | Уз функцију породичног становања могуће је организовати компатибилну намену-вишепородично становање на парцелама на којима је то предвиђено планом..   |
| <b>Парцела:</b>                             | Минимална површина парцеле:<br>-за слободностојеће објекте.....400м <sup>2</sup><br>-за двојне објекте.....500м <sup>2</sup> (ако је објекат на једној парцели)<br>-за двојне објекте.....2х250м <sup>2</sup> (две парцеле)<br>-за објекте у низу.....300 м <sup>2</sup><br>Минимална ширина парцеле:<br>-за објекте у низу..... 10м<br>-за двојне објекте.....22м (2х11м - две парцеле)<br>-за слободностојеће објекте..... 15м (у изузетним случајевима, као нпр. када се парцела шири у дубину и сл. могућа је изградња слободностојећег објекта и уколико је фронт парцеле према улици минималне ширине 12м)<br>Уколико је парцела преко ужег дела повезана са јавним путем, који служи као приступ, минимална ширина парцеле није меродавна.  |
| <b>Индекс заузетости:</b>                   | -максималан индекс заузетости на парцели.....50%   |
| <b>Вертикална регулација:</b>               | Максимална спратност објекта.....По+Пр+2+Пс<br>Максималан број стамб. јединица.....6 (шест)<br>Максимална висина објекта<br>- до коте слемена.....13м  |
| <b>Хоризонтална регулација:</b>             | -минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м Растојање објеката од бочних граница парцеле:<br>-слободностојећи објекти.....<br>-растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације.....2,5м<br>-растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације...2,5м<br>-за двојне објекте.....2,5м<br>-за објекте у прекинутом низу.....2,5м<br>Растојање објеката од бочних суседних објеката:<br>-за слободностојеће објекте.....5м<br>-за двојне објекте.....5м<br>-за објекте у прекинутом низу.....5м<br>Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6м |
| <b>Изградња других објеката на парцели:</b> | Максимална спратност помоћног објекта..... П<br>Максимална висина помоћног објекта<br>-до коте слемена.....5м<br>Помоћни објекат се може поставити на међу:<br>- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | <p>постављање у дужини преклапања;</p> <p>- уколико постоји сагласност суседа;</p> <p>- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.</p> <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 1,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора на међи према суседној парцели.</p> |
| <b>Паркирање:</b>                  | Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање.  |
| <b>Уређење слободних површина:</b> | Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 20% површине парцеле. Планиране и изведене зелене површине се не могу смањивати сем у циљу подизања дечијих и рекреативних игралишта. Површине за паркирање могу бити озелењене али се не рачунају у минималан проценат зелених површина приликом обрачунавања биланса на предметној локацији.  |
| <b>Посебни услови:</b>             | Изградња у зонама породичног становања компатибилног вишепородичном становању се додатно условљава претходном изградњом комуналне инфраструктуре довољног капацитета за прикључење планираних објеката у оквиру постојећих и планираних површина јавне намене-саобраћајница.   |
| <b>Илустрација:</b>                |    |

**Урбанистички параметри за блокове, целине и парцеле са комуналним делатностима-ТОПЛАНА**

|   |  |
|---|--|
| <b>Намена:</b>                              | Становање није дозвољено.  |
| <b>Парцела:</b>                             | Парцеле се могу дефинисати у складу са стандардима сваке комуналне делатности.   |
| <b>Индекс заузетости:</b>                   | - максимални индекс заузетости на парцели ..... 90%  |
| <b>Висинска регулација:</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- максимална спратност објеката .....По+П+2</li> <li>- максимална висина објеката</li> <li>- до коте слемена.....15 м</li> <li>- изузетно максимална спратност и висина објеката може бити већа од 15 м у случају да је условљена технолошким процесом</li> </ul>   |
| <b>Хоризонтална регулација:</b>             | <p>-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације, а ако није одређено на графичком прилогу растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле износи .... 5,0 м</p> <p>Утврђује се минимална удаљеност од међа од 5м која може бити коригована противпожарним условима и заштитним зонама специфичних технологија.</p> <p>Трафостанице, мањи комунални објекти, шахте, портирнице и сл. могу се постављати у простору између регулационе и грађевинске линије.</p>   |
| <b>Изградња других објеката на парцели:</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- спратност помоћног објекта .....П</li> <li>- максимална висина помоћног објекта</li> <li>- до коте слемена ..... 5,0 м</li> </ul> <p>Помоћни објекат се може поставити на међу:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања;</li> <li>- уколико постоји сагласност суседа;</li> <li>- уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује.</li> </ul> <p>Дозвољена је изградња помоћних објеката на задњој и бочним границама парцеле уз сагласност суседа, као и уз главни објекат, осим уколико планом нижег реда није предвиђено другачије тј. уколико планом нижег реда није забрањена изградња помоћних објеката. Његово минимално растојање од главног објекта на сопственој парцели није условљено. Растојање једног помоћног објекта од другог помоћног објекта на истој парцели, уколико нису физички везани, је минимално 2,5м. Уколико није могуће поставити помоћни објекат на границу парцеле уз сагласност суседа, минимално дозвољено растојање помоћног објекта од границе бочне и задње парцеле је 2,5м, а од суседног главног објекта на суседној парцели није условљено. Дозвољена је изградња помоћног објекта пре изградње главног објекта, у зони планиране изградње и према горенаведеним условима. Није дозвољено постављање отвора према суседној парцели.</p> |
| <b>Паркирање:</b>                           | Према општим правилима грађења, дефинисаним у делу Паркирање и нормативима у зависности од комуналне делатности.   |
| <b>Ограђивање:</b>                          | Након изградње објекта и уређења терена обавезно оградити заштитну зону око ТОПЛАНЕ ради онемогућавања приступа незапосленим лицима. Ограда мора бити по   |

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
|                                    | регулационој линији. Препоручује се жичана ограда са бетонским или челичним стубовима, минималне висине 2,50 м. Улазна капија мора бити са локалног пута и мора имати механизам за закључавање. Предвидети такође и упозоравајућу таблу са |
| <b>Уређење слободних површина:</b> | Предметна локација ТОПЛАНЕ мора имати заштитни зелени појас и мора бити озелењена аутохтоним дрвенастим врстама тако да се амбијентално уклопи у околни простор .  |

### Правила и услови за изградњу објеката за заштиту деце

Приликом одабира локације за изградњу зграде васпитања, неопходно је водити рачуна о:

- величини локације;
- да је терен приближно раван или благо нагнут у правцу југа или истока;
- да је у мирном пределу где је свеж ваздух без прашине, магле и дима, гасова или другог штетног зрачења, у близини паркова и зеленила, а даље од фабрика, главних саобраћајница, тржница, односно даље од буке и штетних материја;
- довољној удаљености од најближих објеката који их могу осенчити.

Врста и намена објеката на парцели Службе васпитања могу се организовати:

- У оквиру независног комплекса којег чине зграда и двориште, капацитета до 270-оро деце;
- У виду депаданса у оквиру објеката компатибилне намене, под условом да се у оквиру блока налази слободна јавна зелена површине која износи 8,0 m<sup>2</sup> по детету. Укупан капацитет је до 80 деце, узраста од три године до поласка у школу;
- у адаптираном делу објекта, при школи или другој згради компатибилне намене (само за предшколски узраст), под условом да се у оквиру блока налази слободна јавна зелена површине која износи 8,0 m<sup>2</sup> по детету. Укупан капацитет је до 52 детета.

Објекти компатибилне намене су стамбене зграде, зграде основног образовања, објекти културе.

Поред главних објеката у оквиру комплекса могућа је изградња помоћних објеката као што су дечија игралишта, портирнице, гараже, перионица, оставе и магацини, котларница за загревање, надстрешнице и вртна сенила, чесме, трафо станице, ограде и сл.

Комплекс установе васпитања треба да је подељен на целине и то:

- главни објекат,
- двориште са игралиштем и травнатим површинама и/или атријум и стазама за пешаке,
- доставне површине и путеви за интервентна возила,
- паркиралиште.

На парцелама објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини, намена објеката ограничена је условима Завода за заштиту споменика културе.

#### Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за формирање парцеле, односно обезбеђивање простора за изградњу, доградњу, реконструкцију, адаптацију објекта предшколске установе, зависе пре свега од броја деце.

Основни параметри које треба да задовољи грађевинска парцела су:

- 15- 25 m<sup>2</sup> по детету, при чему је оптималан број деце 240, највише 270 деце.
- 6,5 m<sup>2</sup> БРГП објекта по детету.

Површина парцеле комплекса објекта васпитања не треба да је мања од 2050m<sup>2</sup>.



На парцелама објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини, парцелација, препарцелација и формирање грађевинске парцеле су ограничени условима Завода за заштиту споменика културе.

#### Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која је увучена за две висине вишег објекта које се налазе на суседним парцелама.

Помоћни објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију, која је увучена за 5,0 m од регулационе линије.

На регулацију односно предњу грађевинску линију могуће је поставити портирницу, надстрешницу, пасареле, перголе и сл.

Грађевинска линија помоћних зграда је увучена за 0,5 m од границе суседне парцеле.

На парцелама објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле је ограничен у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Положај објекта на парцели може бити прописан и кроз мере заштите, односно условљен посебним прописима и условима надлежних институција.

#### Дозвољени степен (индекс) заузетости

На степен заузетости парцеле утиче тип објекта и број десе, при чему је неопходно обезбедити БРГП објекта, односно дела објекта износи најмање 6,5 m<sup>2</sup> по детету.

Степен (индекс) заузетости је до 40 %.

Травнате површине треба да су заступљене најмање 40%.

#### Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката је:

- објекат васпитања највише П+1, с тим да се на етажи могу сместити само просторије за запослене;
- објекат за исхрану деце највише П;
- складишта спратности и висине у зависности од технологије складиштења.

Помоћни објекат може бити спратности највише П+Пк.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, при чему у сутеренским и подрумским етажама не могу бити просторије за боравак деце.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете приступног пута-тротоара;
- кота приземља зграде или просторија васпитања и деце нижих разреда, треба да је виша за највише 0,05 m од коте нивелете приступног пута-тротоара;

- кота приземља просторија за снабдевање, просторија за више разреде и запослене може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете приступног пута или тротоара.

Највећа дозвољена спратност објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

#### Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Други објекти на парцели објекти се граде у дубини парцеле или на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Међусобна удаљеност других објеката на парцели је половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Међусобна удаљеност објеката може бити имања од 4,0 m, односно 0,0 m, уколико су задовољени санитарну, противпожарни и други технички услови.

Међусобна удаљеност објеката са објектима на суседним парцелама је за двоструку висину вишег објекта.

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

#### Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели

Помоћни објекти који су дозвољени на заједничким парцелама (комплексима), постављају се како је одређено планом разраде.

Помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза главног објекта, на удаљености најмање 4,0 m. Могу бити дограђени уз основни објект или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,5 m од граница било које суседне парцеле, при чему делови објекта не могу прелазити границу парцеле и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште.

Трафостанице морају бити удаљене најмање 3,0 m од осталих објеката и граница суседне парцеле.

Бунари, базени, фонтане и сл. се граде на најмање 3,0 m од објеката и граница парцеле суседа.

#### Услови заштите суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију.

Отворене спољне степенице и рампе не смеју прелазити грађевинску линију.

Степенице и рампе не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта, као ни суседа. Степенице и рампе које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

#### Услови за архитектонско обликовање

Објекат мора да задовољи све услове прописане Правилником о енергетској ефикасности.

Објекат мора да задовољи све услове прописане Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе.

Објекат мора да задовољи све услове прописане Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима). Препоручује се пројектовање једноставних и ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине пре свега комплекса, у улици, блоку и зони.

Фасаде објеката треба да су лаке за одржавање и отпорне на оштећења. За спољну обраду се препоручују фасадна опека или малтерисане (продужни малтер) и бојене површине, као и савремене панел системе од метала, композитних материјала и сл. Од боја применити мат, светле боје и мирне тонове. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите). Елементи фасаде треба да су без оштрих ивица, односно ивице треба да су благо

заобљене.

Положај зграде на парцели треба да омогући природно осветљење просторија за боравак деце, односно треба да су окренуте ка југу-југоистоку.

Конструктивни склоп треба да омогући лаку и једноставну функционалну преорганизацију према потребама рада установе.

Предшколска установа треба да садржи просторије подељене у три целине:

- Просторије за децу: соба за децу, гардероба, санитарне просторије за децу, вишенаменски простор (на пр. хол, ходник, сала и трпезарија), сала (опционо), трпезарија (опционо). Објекат, односно грађевинска или функционална целина може имати и одвојену салу (за васпитно-образовни рад, организовање састанака, приредби, и сл.) и трпезарију, као и друге издвојене просторије за реализацију васпитнообразовног и рада. Просторије за децу треба да буде организоване на једном нивоу, због безбедности деце и несметаног одвијања васпитно-образовног рада.
- Просторије за запослене: просторија за васпитаче са простором за заједничка дидактичка средства, материјале, играчке и стручну литературу, просторија за здравствену заштиту (просторија за превентивно-здравствени рад и изолацију болесне деце), просторије за стручне сараднике и сараднике, просторије за управу и администрацију (просторије за директора или руководиоца радне јединице, за администрацију, рачуноводство и др.), просторије за помоћно особље, кухиња. У зависности од трајања програма васпитно-образовног рада, организације установе и узраста деце прописује се врста кухиње - производна (централна, самостална, јаслена), дистрибутивна и чајна за објекат, односно грађевинску и/или функционалну целину.
- Помоћне просторије: комуникације, гардероба за запослене, санитарне просторије за запослене, перионица, спремишта и магацини, котларница за загревање и др.

Светла висина просторија износи најмање 2,80 m односно највише 3,60 m. Боје просторија, односно велике површине у којима бораве деца су мат, светле и мирне. У комуникацијама као и поједини детаљи могу бити јачих тонова. У детаљима у ентеријеру треба да су присутне боје које утичу на расположење, понашање, мисли, осећања, и мотивацију, а пре свега подстичу психички развој детета. Највише треба да су заступљене плава, љубичаста, зелена, роза боја које делују умирујуће и подстичу стабилност, мудрост, истрајност, затим наранџаста и жута које подстичу ентузијазам, оптимизам, комуникацију, док црвена треба да је најмање заступљена јер може проузроковати хиперактивност и раздражљивост.

Унутрашњи зидови треба да су лаки за одржавање и отпорне на оштећења. Завршна обрада зидова треба да је у складу са наменом просторије. Препоручује се да обрада зидова буде у малтеру и обојена, док зидови санитарних просторија треба да су обложени керамичким плочицама или другим непропусним материјалом који се лако одржава, и то у висине 1,60 m од пода. Ивице унутрашњих зидова, оквира врата и других детаља треба да су обле. Унутрашња обрада површина и боје просторија треба да обезбеде проценте рефлексије, то најмање плафон 80%, зидови 50%, подови 30% и намештај 30%.

Боје и материјали које се користе у ентеријеру морају поседовати одговарајући сертификат о нетоксичности безбедној употреби (антиканцерогене, антиалергијске, антибактеријске и не изазивају статички електрицитет).

Сав намештај и опрема за децу мора бити усклађен са важећим стандардима СРПС ЕН за безбедност намештаја.

Отвори, односно величина, број и тип прозора на згради треба да омогућавају природну осветљеност и вентилацију, односно учесталу измену ваздуха. Површина прозора треба да износи у просеку 1/5 од површине пода, прозори у висини од 1,10 m од пода морају бити заштићени, а начин отварања безбедан за руковање. Потребно је да просторије за боравак деце буду осунчане најмање два сата дневно.

У свим просторијама у којима бораве деца треба да се обезбеди добро и технички једноставно засенчење прозора.

Улаз у зграду треба да је наткривен помоћу надстрешнице или увлачењем у објекат. На улазу обезбедити ветробран. Светла ширина врата је најмање 1,83 m до 2,10 m, при чему дубина ветробрана износи 2,4 m.

Ходници треба да су ширине најмање 1,80 m за двосмерно кретање, а у целинама где је предвиђено једносмерно кретање 0,9 m (просторије за запослене и помоћне просторије).

Најмања ширина врата собе је 0,90 m у случају да је слободан простор испред врата дубине 1,10 m

Сва врата се отварају ка комуникацији, ходницима, односно ка споља.

Сав намештај и опрема за децу мора бити усклађен са важећим стандардима СРПС ЕН за безбедност намештаја.

Играчке морају испуњавати серију стандарда о безбедности играчака СРПС ЕН 71-1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп и лим.

Код савременог обликовања зграде, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се препоручује лим.

Код објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баха).

Висина надзетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише  $x=1,8m$  рачунајући од коте завршног слоја пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице.

Пројектном документацијом предвидети и место за истицање име институције и носача заставе. Место за истицање институцију треба да се налази на улазу у комплекс као и поред или изнад главног улаза у зграду, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

#### Услови за доградњу, санацију, адаптацију и реконструкцију

За адаптацију, санацију, реконструкцију, доградњу предшколске установе примењиваће се услови прописани овим Планом, односно све у складу са Правилником о о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Објављен у "Службеном гласнику РСПросветни гласник РС", бр. 1/2019), а према којима објекти треба да испуне минималне услове, и другим надлежним прописима.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила на парцели Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. Сви прилази морају бити диференцирани по намени (економски прилаз, прилаз за интервентна возила, прилаз за пешаке), лако савладиви и приступачни, односно израђени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Пешачки прилаз треба да је ширине најмање 1,5 m. Приступ објекту може бити и наткривена прилазна пешачка стаза.

За комплекс се мора обезбедити колски прилаз ширине најмање 3,5 m и висине 4,5 m, са унутрашњим радијусом кривине 7,0m, и то засебан интервентни приступ и засебан економски приступ.

Економски приступ чине: доставни прилаз за доставна возила (економско-технички прилаз), простор за сакупљање и одвожење смећа, котларницу (на чврсто и

течно гориво, гас и сл.) и простор за складиштење енергената (цистерне, оставе и сл.). Доставне површине морају бити уређене и опремљене у складу са важећом санитарно-хигијенском законском регулативом. Доставне површине морају да буду приступачне, одвојене, опремљене са контејнерима или кантама за скупљање чрстог отпада. Доставне површине не смеју се користити у друге сврхе. Део дворишта који користе деца не може служити за економски приступ.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу најмање једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора. На паркиралиштима са мање од 20 места неопходно је обезбедити најмање 1 место за паркирање возила особе са инвалидитетом.

Паркиралиште за запослених и посетилаца треба да је изван ограђеног комплекса у којем бораве деца.

У оквиру парцеле предвидети и простор за бицикле површине најмање 1,0 m<sup>2</sup> по бициклу.

У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

#### Услови за ограђивање

Ограђивање се врши тако да ограда, стубови оgrade и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Ограда може бити транспарентна, пуна или комбинована, висине најмање 1,5 m до 2,0m. У случају да је ограда транспарентна, димензије испуна слободног простора у пољима износе најмање 0,12 m, правац постављања преграда вертикалан (без хоризонтала).

Према суседним садржајима може се формирати жива ограда у комбинацији са жичаном оградом висине до 2,2 m.

Неопходно је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење дечијег дворишта објекта васпитања, од економског дворишта), уз услов да висина те оgrade не може бити већа од висине спољне оgrade, тако да се не мешају површине предвиђене за дечије активности, делови комплекса економског дворишта и делови за снабдевање и сл.

Посебан вид ограђивања може бити заштитна ограда око појединих спортских терена, ради заштите објеката. То су пре свега жичане оgrade или мреже од природних или вештачких материјала постављеним на лаким металним конструкцијама, висине најмање 3,0 m.

#### Услови за озелењавање

Зелене, односно слободне површине чине двориште и дечије игралиште.

Двориште је отворен слободан и заједнички простор за децу, запослене и родитеље, служи за игру и учење деце, а користи се и за комуникације и приступ пешака. Величина дворишта износи најмање 8 m<sup>2</sup> по детету.

Двориште је лоцирано уз објекат предшколске установе и непосредно повезано са улазом у објекат. У оквиру зелених површина дворишта направити засад листопадног дрвећа које ће омогућити хлад за део дворишта у летњем периоду, а зими неће заклањати сунце. Травнате површине треба да заузимају 40% површине дворишта.

Неопходно је обезбедити најмање 10 m<sup>2</sup> слободних површина по детету, од чега најмање 3 m<sup>2</sup> травнатих површина.

Приликом планирања и изградње зелених површина могуће је користити све елементе и објекте пејзажне архитектуре (клубе, осветљење, сенила, пергола, летњиковци и др.). Испред или око главног објекта, површине уредити декоративним засадом. Од засада користити декоративне једногодишње, вишегодишње, жбунасте, дрвенасте и друге врсте. Користити пре свега листопадни засад, евентуално декоративни зимзелени засад у мањој мери, у односу 2/3 за листопадне врсте. Дрвенасте врсте садити у виду група, масива и једноструких и двоструких дрвореда. Зимзелене врсте у виду групе, масива или дрвореда садити на већој удаљености од зграда, најмање 15, 0 m, на ободима комплекса и заштитним појасевима, са намером да

се смање негативни утицаји доминантних ветрова пре свега кошаве (брзина, удари, пијавице и сл.), у источном и југоисточном делу блока.

Дрвенасте врсте садити на удаљености најмање 1,0 m од подземних водова инфраструктуре, 3,0 m од водова надземне инфраструктуре, најмање 5,0 m од објеката и 1,0 m од граница парцеле. У оквиру паркинга путничких возила планирати дрворед.

Није препоручљиво садити врсте које могу физички угрозити људе и објекте (врсте са бодљама и трњем на плодовима и гранама).

Није препоручљиво садити врсте које могу здравствено угрозити људе (отровне врсте, халуциногене врсте и сл.).

Дечје игралиште у склопу дворишта мора бити опремљено у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта, а у исто време да буде подстицајно за дечије учење и развој. Игралиште треба да је изграђено на подлози погодној за дечија игралишта, површине је најмање 3 m<sup>2</sup> по детету, од чега један део има меку подлогу. За подлогу и осталу опрему користити пре свега природне материјале.

#### Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштита од пожара, безбедоносни и други услови

Изградња објеката, односно извођење свих врста радова као и коришћење објекта мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађење животне средине.

Сви објекти морају бити изграђени или реконструисани у складу са свим важећим законима, прописима и правилима који се у било ком делу односе на конкретну област.

Обезбедити противпожарни пролаз у дно парцеле ширине најмање 3,0 m. У оквиру комплекса обезбедити приступни пут за ватрогасно возило и друга интервентна возила и то ширине најмање 3,5 m за једносмерно кретање, односно 6,0 m за

двосмерно кретање са унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m, спољашни радијус кривине 10,5 m и нагиба мањег од 12%.

У случају наткривеног пролаза, ајнфорт треба да је ширине најмање 3,5 m и висине 4,5 m, при чему у ајнфорт не могу да се смештају инсталације, уређаји, рекламе и друге препреке.

У оквиру комплекса, на парцели, односно уличног потеза за просторије које су у оквиру објекта компатибилне намене, предвидети платое за ватрогасна возила. За слободностојеће објекте обезбедити најмање један плато. Плато за ватрогасно возило треба да је ширине најмање 5,5 m, дужине најмање 15,0 m и нагиба косине највише 3°.

На приступном путу и платоима за ватрогасно возило није дозвољено заустављање и паркирање возила, нити постављање било којих других препрека.

Објекти дужине веће од 50,0 m, као и објекти у низу одвајају се зидовима отпорним на пожар, тако да зид на граници са суседом или пожарног сектора мора да надвисује кров суседног објекта најмање 0,5 m извођењем ребра или применом других техничких решења.

За спречавање преноса пожара са једне етаже на другу етажу, неопходно је да размак између отвора буде најмање 1,0m, или у случају код комбинације хоризонталних и вертикалних грађевинских елемената збир дужине дела хоризонталног и вертикалног дела буде најмање 1,0m (брисолеј+парапет, балкон+парапет/ограда и сл.).

Објекте градити од негоривих материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (SPPS.Y.J1.240).

Обезбедити капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара у складу са важећим прописима (Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени гласник РС", број 3/18)).

Конструкцију објеката пројектовати за сеизмичко подручје осмог степена сеизмичности по скали ЕМС-98 за повратни период од 50 година. Код изградње спратних зграда, у случају обрушавања, растојање између њих одредити рачунским методама, а

у складу са важећим техничким прописима:

- за двоспратне зграде најмање 12,0 m,
- за четвороспратне зграде најмање 16,0 m,
- за шестоспратне зграде најмање 20,0 m.

Површинске и друге воде своде се на слободне односно зелене површине парцеле и не смеју се усмеравати према суседним парцелама.

У градску атмосферску канализацију (зацењену, отворени путни канали и др.) директно се упуштају површинске воде. Отпадне односно површинске задржане воде морају да имају одговарајући предтретман, у складу са прописима и условима надлежних предузећа.

Грејање објеката по правилу треба да је централно, с прикључењем на најближу блоковску или сопствену котларницу, или индивидуално с прикључењем на гасни вод прикључен на градску мрежу; локално грејање на чврста или течна горива није предвиђено (сем као нужно), а грејање на струју само као алтернативно (резервно).

Температура просторија за децу до две године износи најмање 22° С, док температура просторија за децу од две до седам година износи најмање 20° С. Загревање металним пећима није дозвољено. Метална грејна тела треба да су заштићена од директног контакта са децом.

Неопходно је обезбедити дозвољени ниво буке, и то кроз организационе и грађевинско-архитектонске мере. Акустика просторија се постиже употребом

материјала са високом звучном апсорпцијом површина у собама за децу и комуникацијама.

За нормалну акустичност и изолацију потребно је да спољни зидови имају акустичко изолациону моћ од 60 децибела, а преградни зидови и таваница од 40 децибела;

Избор грађевинских материјала у свим просторијама установе предвиђеним за децу мора бити такав да не појачава одјек буке и не ствара ехо-ефекте.

Ниво буке може се смањити и применом пејзажних елемената, као што су заштитни дрвореди на ободу комплекса, живе ограде и "зелени" зидови, грудобрани и сл.

Неопходно је у објекту обезбедити вентилација, и то природним и принудним путем. Природна вентилација се обавља проветравањем просторија, повременим отварањем прозора, а обезбеђује се начешће изградњом уређаја за отварање горњих делова прозора косо унутра (вентус или друго), или на други начин, при чему треба водити рачуна да деца не буду изложена ударима хладног ваздуха.

Боје и материјали које се користе у ентеријеру морају поседовати одговарајући сертификат да су нетоксичне и безбедне за употребу (антиканцерогене, антиалергијске, антибактеријске).

Сви прикључци на градску мрежу по правилу треба да су подземни, као и мрежа у оквиру парцеле.

Начин склањања људи у ванредним околностима, а у складу са условима надлежног органа одбране (склониште у склопу објекта-склониште допунске заштите или блоковска склоништа).

**6. БИЛАНС ПОВРШИНА**

Постојећи и планирани начин коришћења земљишта у граници обухвата Плана је приказан у табели бр. 1.

**Табела 1.** Упоредни биланси постојећег и планираног стања на подручју Плана

| Ознака блока  | Намена  | Површина         | (%)         |
|---|---|------------------|-------------|
| <b>ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА</b>   |   |                  |             |
| В   | предшколска установа                              | 5.002            | 2,7         |
| Т   | трг / парк  | 3.194            | 1,7         |
| Јавне саобраћајнице   | (појас зеленила обрачунат одвојено)               | 53.206           | 28,8        |
| Остале зелене површине  | Уређене зелене површине/дрвореди уз саобраћајнице | 7.194            | 3,9         |
| С1  | Торлана   | 1511             | 0,8         |
| <b>Укупно површине јавних намена</b>                                  |   | <b>70107,0</b>   | <b>37,9</b> |
| <b>ПОВРШИНЕ БЛОКОВА ЈЕДНОПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА</b>                     |   |                  |             |
| С1  | једнопородично становање                          | 1.000            | 0,5         |
| С2  | једнопородично становање                          | 9.037            | 4,9         |
| С3  | једнопородично становање                          | 13.475           | 7,3         |
| С4  | једнопородично становање                          | 9.965            | 5,4         |
| С5  | једнопородично становање                          | 11.170           | 6,0         |
| С6  | једнопородично становање                          | 12.073           | 6,5         |
| С7  | једнопородично становање                          | 4.386            | 2,4         |
| <b>Укупно</b>   |   | <b>61106,0</b>   | <b>33</b>   |
| <b>ПОВРШИНЕ БЛОКОВА СТАМБЕНО-ПОСЛОВНЕ, ПОСЛОВНЕ И МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ</b> |   |                  |             |
| К1  | стамбено-пословна намена                          | 17.734           | 9,6         |
| К2  | стамбено-пословна намена                          | 19.911           | 10,8        |
| К3  | мешовита намена са јавним службама                | 3.479            | 1,9         |
| К4  | стамбено-пословна намена                          | 3.134            | 1,7         |
| <b>Укупно стамбено-пословна намена средње и више спратности</b>       |   | <b>44258,0</b>   | <b>23,9</b> |
| П   | више спратности / пословно-стамбени репер         | 9.987            | 5,4         |
| <b>Укупно пословна намена више спратности</b>                         |   | <b>9987,0</b>    | <b>5,4</b>  |
| <b>Укупно</b>   |   | <b>185000 м2</b> | <b>100</b>  |



## 7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Након анализе постојећег стања, важеће планске документације и развојних могућности предложиће се решење којим ће се дефинисати јавне површине, техничка инфраструктура и остале намене површина које ће се даље разрађивати кроз Нацрт плана. Акценат се ставља на унапређење простора и повећање квалитета живота са урбанистичке позиције, поштујући створене услове, уважавајући навике становништва, али и кориговање негативних тенденција.

Очекивани ефекти су у погледу изградње и уређења неизграђеног простора који се налази у ширем центру градске зоне.

Рани јавни увид има за циљ да упозна, привредне и друштвене субјекте, политичке и економске, културне, образовне... стручну и нестручну јавност са основним циљевима и развојним елементима Плана. Материјал за рани јавни увид је спремљен са циљем да на кратак и јасан начин представи основе будуће разраде кроз нацрт плана, како би сви заинтересовани имали могућност, а поједини и обавезу, да дају своје предлоге, услове, сугестије.

Рани јавни увид се оглашава седам дана пре отпочињања увида, у средствима јавног информисања и у електронском облику и траје 15 дана од дана објављивања.

Поред текстуалног дела са кратким освртом на све елементе планирања, овај материјал садржи и графичке приказе дате на основу постојећег стања, изграђености простора, на основу Измена и допуна ПГР за насељено место Лозница.

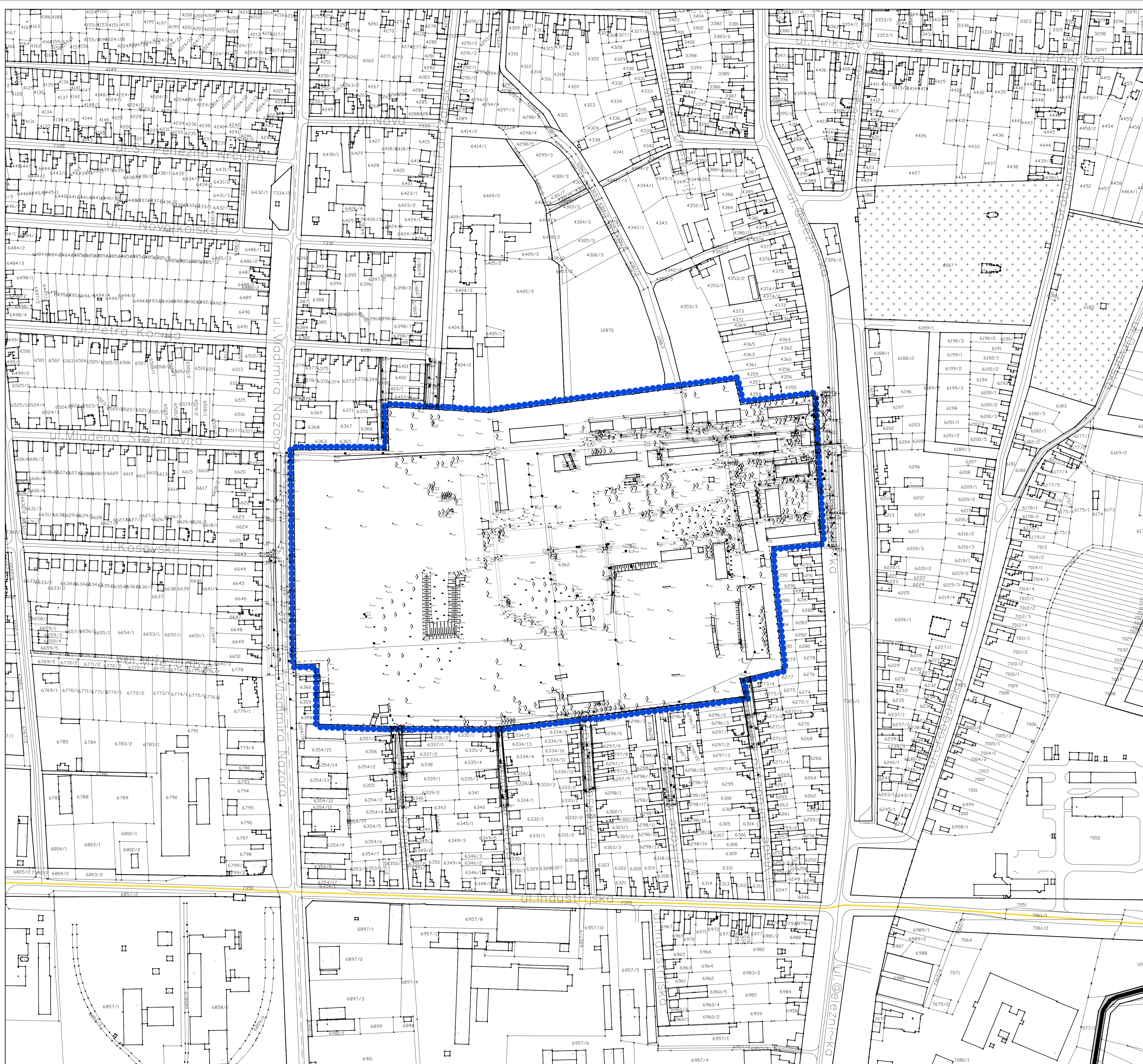


ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА  
Владимир Павловић,  
дипл.инж.арх.

## **ГРАФИЧКИ ДЕО**

1. Катастарско-топографски план са границом Плана..... Р 1:2000
2. Извод из Измене и допуне ПГР за насељено место Лозница..... Р 1:2000
3. Постојећа намена површина..... Р 1:2000
4. Планирана намена површина..... Р 1:2000
5. Планиране инсталације ВИК..... Р 1:2000
6. Планиране ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ инсталације ..... Р 1:2000
7. Планиране инсталације ТОПЛОВОДА..... Р 1:2000
8. Планиране ГАСНЕ инсталације ..... Р 1:2000
9. План САОБРАЋАЈНЕ мреже ..... Р 1:2000





ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

-рани јавни увид-

КАТАСТАРСКИ ПЛАН СА ГРНИЦОМ

ЛИСТ

1

Р 1: 2.000

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planuma.rs

ЛИН: 1231312

МБ: 2648027

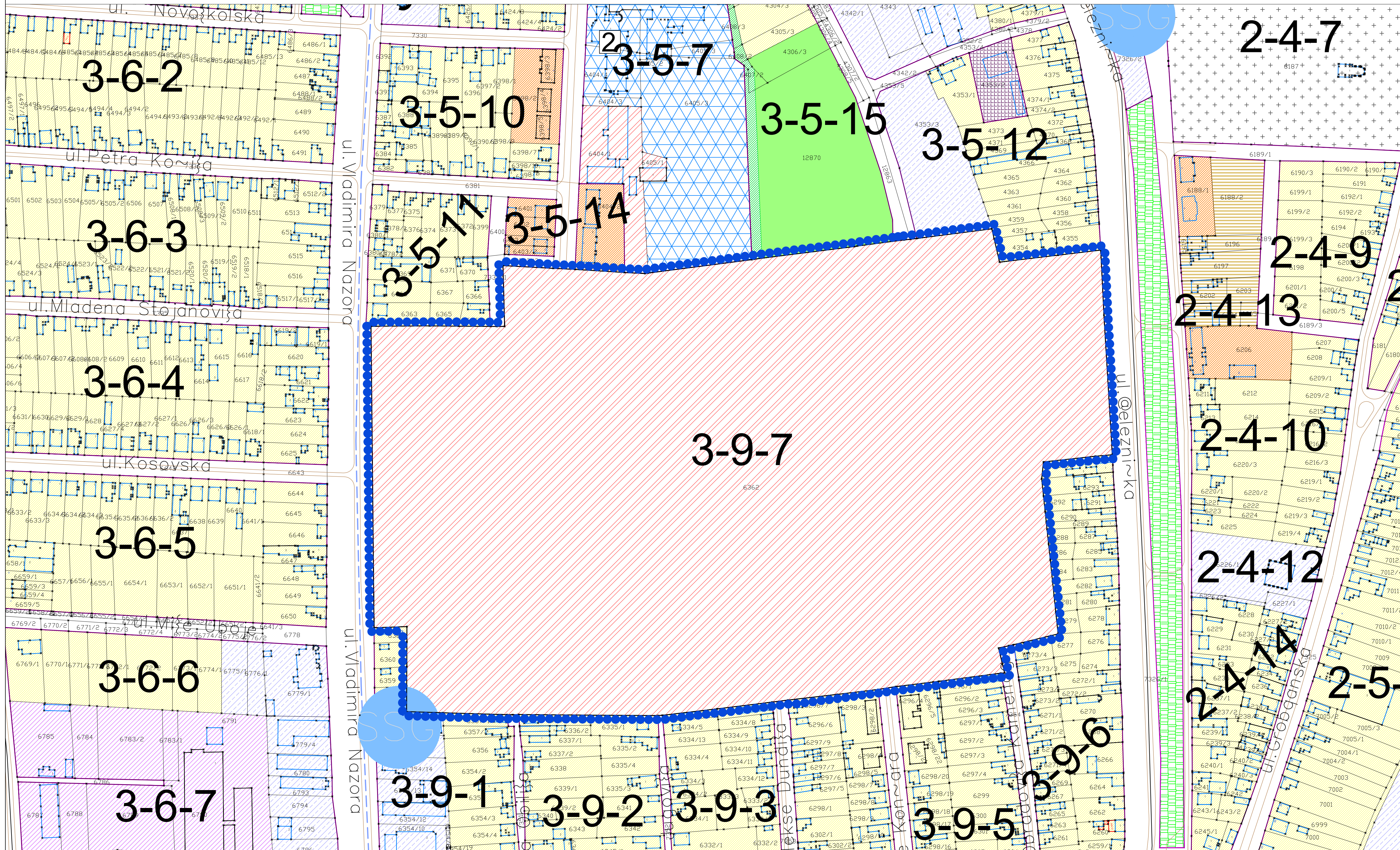
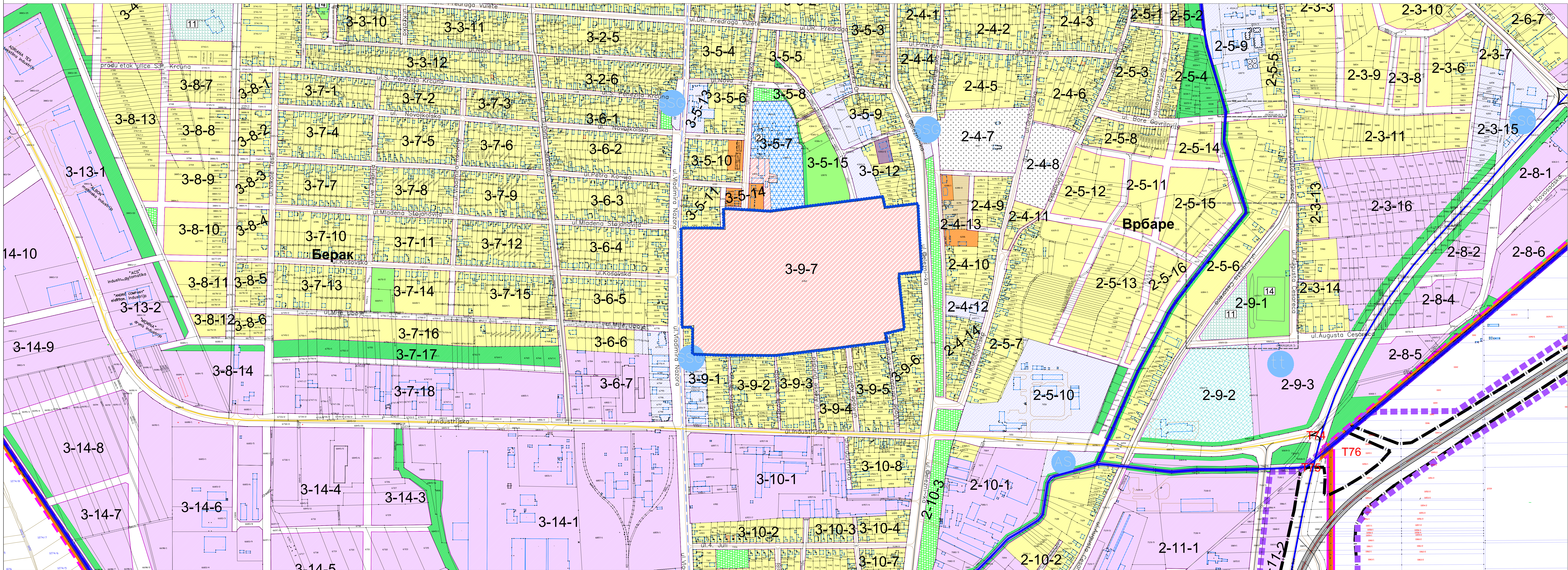
ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.





**ЛЕГЕНДА**

**ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНОГ ПОДРУЧА
- БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЈЕДИНИЦЕ/БЛОКА
- КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

**НАМЕНА ПОВРШИНА**

**ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА**

- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

**ЈАВНЕ СЛУЖБЕ**

- ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
- УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
- ЗДРАВСТВО
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

**ЗОНЕ СТАНОВАЊА**

- ПОРОДИЧНО
- ВИШЕПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО
- СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

**РАДНЕ ЗОНЕ**

- РАДНЕ ЗОНЕ (промишлене, складишни и пословни садржаји)
- ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕ ОБИМА (терцијарне делатности)

**ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО**

- ПАРК ШУМА БОРКОВАЦ
- ПАРК ШУМА (спортско рекреативне површине)
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ ДРУГИХ НАМЕНА
- ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

**ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**

- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР
- ЗОНА ТУРИСТИЧНИХ ОБЈЕКТА
- ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА -пратећи садржаји уз плажу

**КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ**

- ГРОБЉЕ
- ВАШАРИШТЕ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
- УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
- ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
- ТРАФОСТАНИЦЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
- ПИЈАЦА
- КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛАЦ)
- КОТЛАРНИЦА
- ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
- АКУМУЛАЦИЈА БОРКОВАЦ
- КАНАЛИ - ПОТОЦИ
- ПЛАЖА
- ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

**СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА**

- ДРЖАВНИ ПУТ 1.Б РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ 2.А РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ 2.Б РЕДА
- ОПШТИНСКИ ПУТ
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК

**ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА/ТЕРМИНАЛ**

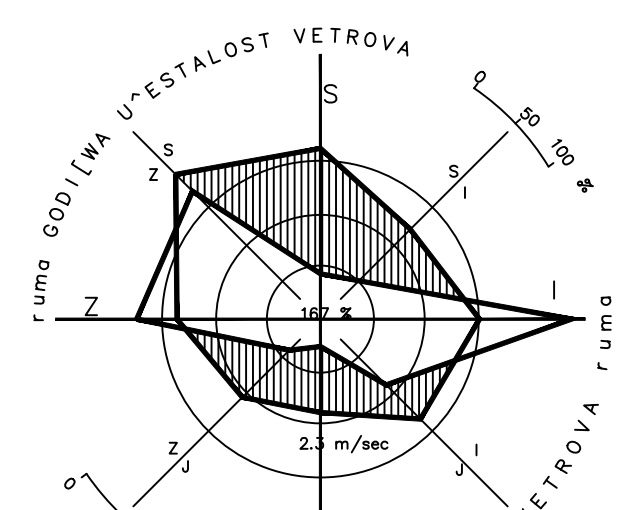
- АУТОБУСКА СТАНИЦА
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ
- СТАНИЦА ЗА СНАБЕЂЕВАЊЕ ГОРИВОМ
- ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
- ЈАВНИ ПАРКИНГ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
- УПОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

**ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПППИП Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума-Шабац и државног пута 1 реда бр. 19 Шабац - Лозница**

**ГРАНИЦА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА 1 РЕДА БР.21**

**ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ**

**ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ**



**ОПШТИНА РУМА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ**

**-рани јавни увид-**

**ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ**

**Р 1: 2.000**

**ЛИСТ**

**2**

**израђивач:**

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДБА РУМА**

Ал 27 Октобра 74, 22000 Рума  
Тел: 030 480 74  
Е-пошта: ured@ruma.rs

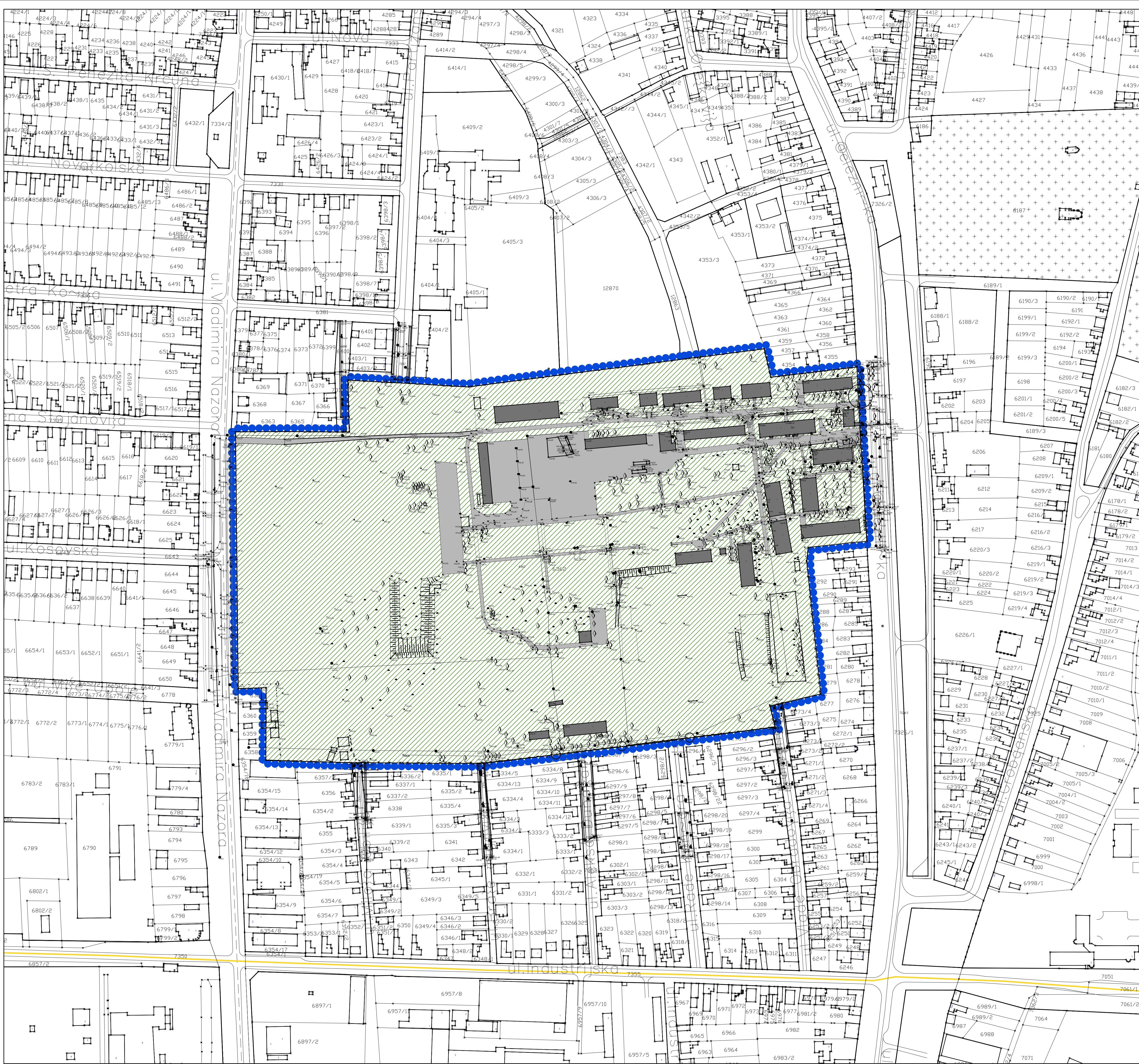
ИПН: 020802  
ТП: 100-6000000-0000-00  
ТП: 200-30000-04

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.

Рума 2026.





ЛЕГЕНДА

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ

САОБРАЋАЈНЕ И ПЕШАКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

-рани јавни увид-

|                           |      |
|---------------------------|------|
| ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА | ЛИСТ |
| Р 1: 2.000                | 3    |

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@platum.rs

ПИБ: 1231312

МБ: 21648027

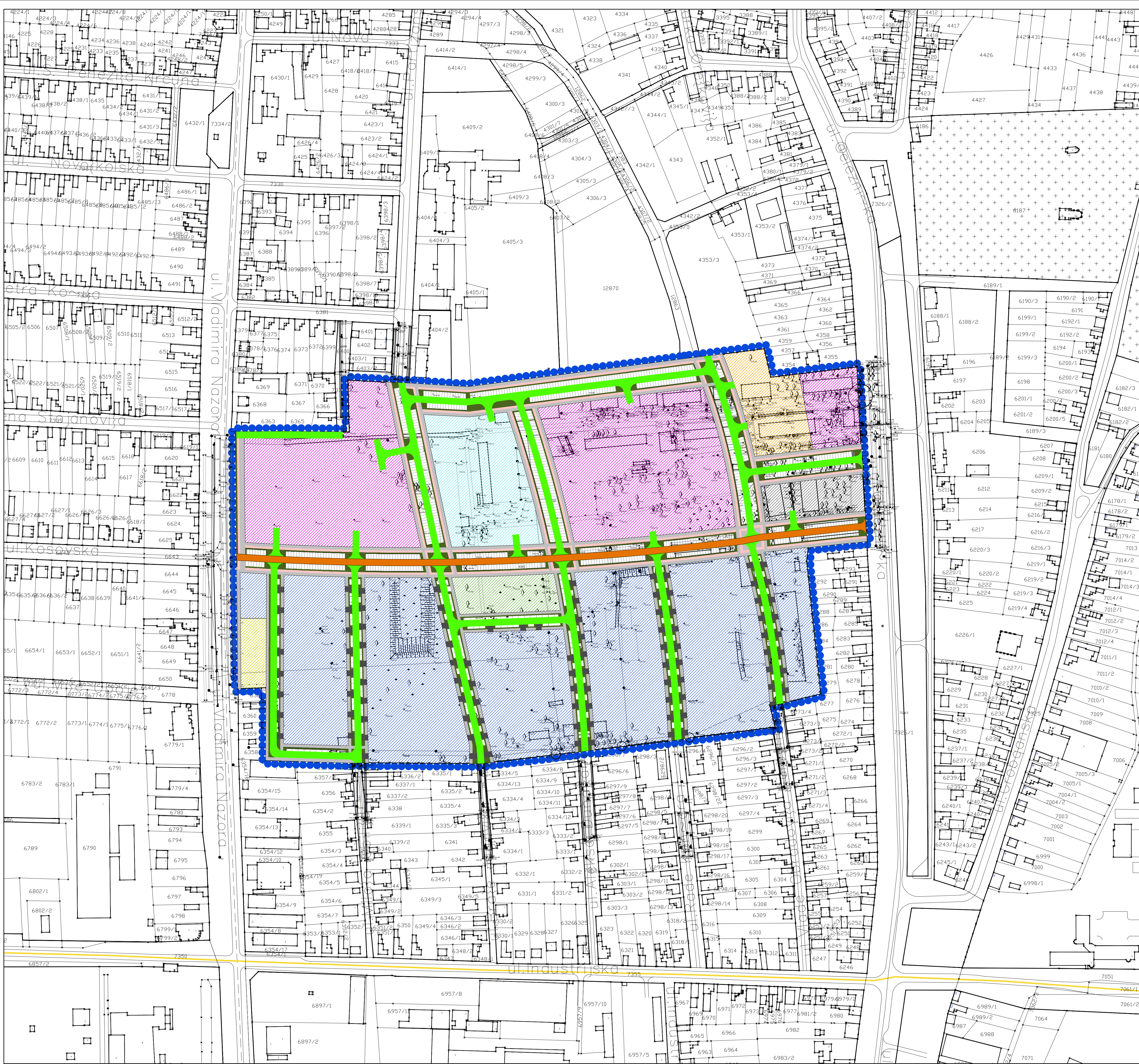
ТП: 160-6000000840963-33

ТП: 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.





ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА / ЈАВНЕ УСТАНОВЕ

ТОПЛАНА

ПАРКОВИ

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА

ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ КОМПАТИБИЛНО ВИШЕПОРОДИЧНОМ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

-рани јавни увид-

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

ЛИСТ

Р 1: 2.000

4

израђивач:

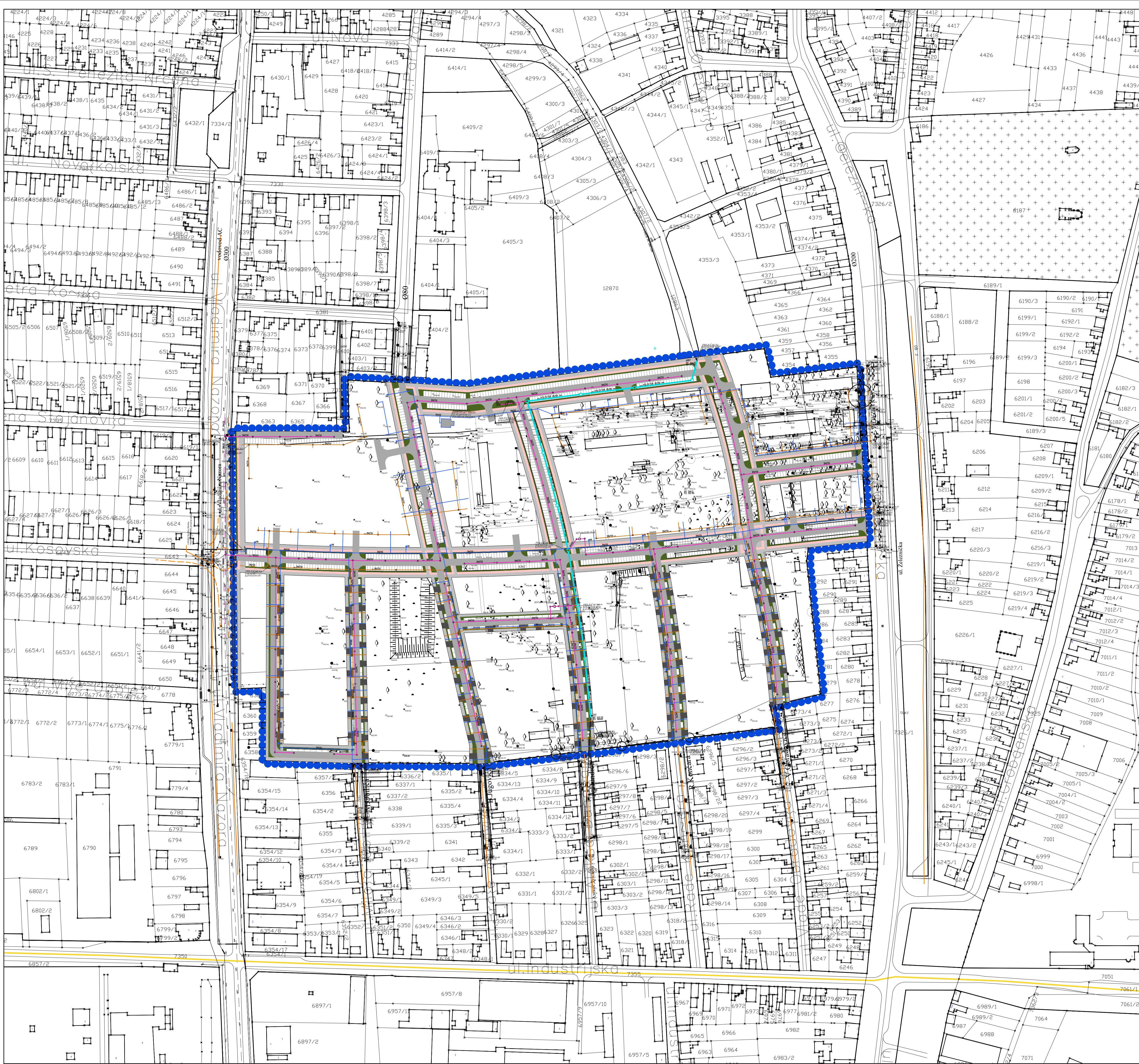
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА  
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
Т: 022 430 726  
Е: office@planuma.rs

ПИБ: 1231312 МБ: 21648027  
ТП: 160-6000000840963-33  
ТП: 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.





ЛЕГЕНДА

ВОДОВОД

ЗАУЉЕНА АТМОСФЕРСКА

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

КОЛЕКТОР АТМОСФЕРСКА

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

-рани јавни увид-

ПЛАН ВОДОВОДНИХ И КАНАЛИЗАЦИОНИХ ИНСТАЛАЦИЈА

ЛИСТ

5

Р 1: 2.000

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planuma.rs

ПИБ: 1231312

МБ: 2648027

ТП: 160-6000000840963-33

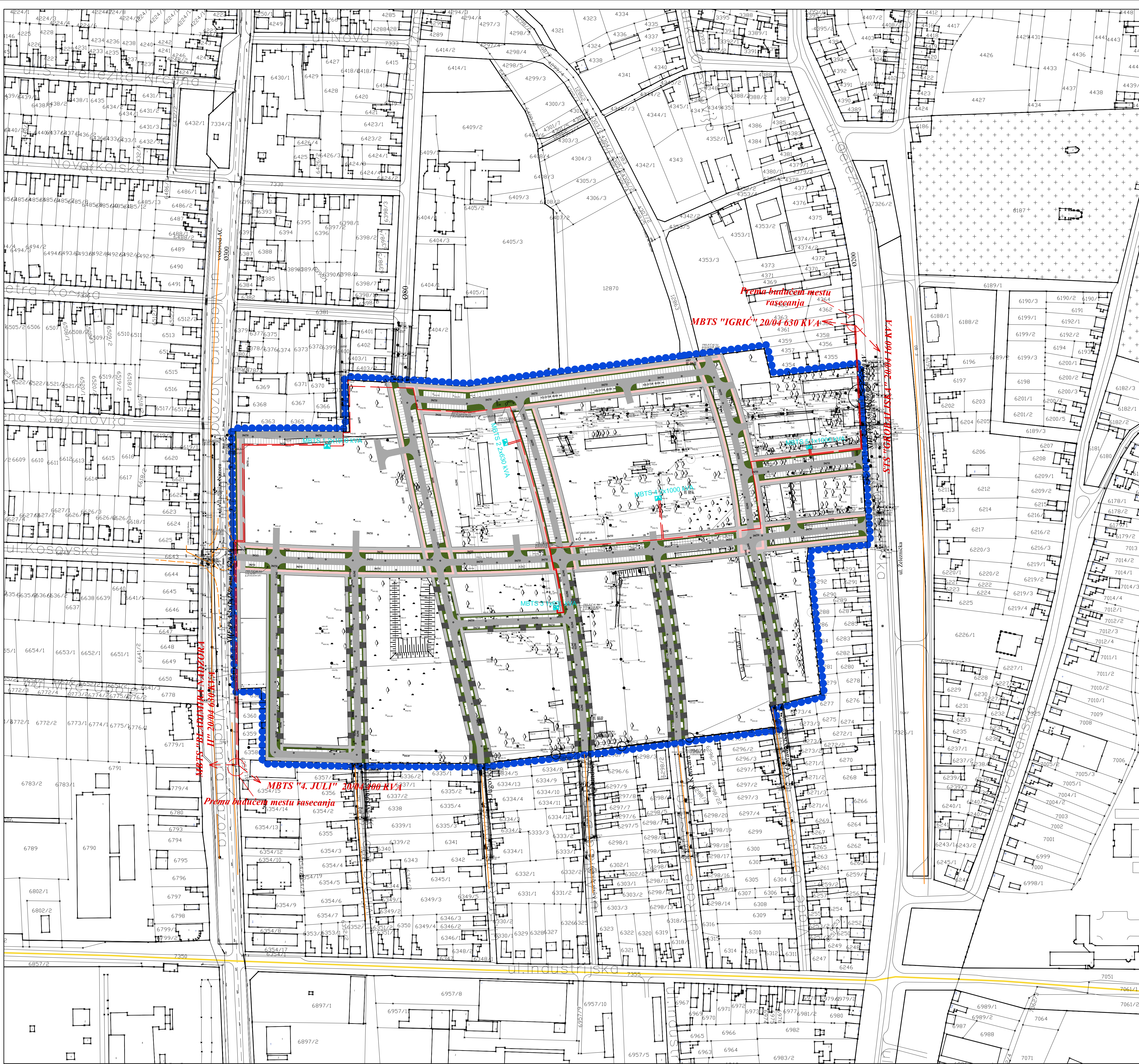
ТП: 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.

Рума 2026.





ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

СН ВОД

ТС

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

-рани јавни увид-

ПЛАН ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ

ИНСТАЛАЦИЈА

Р 1: 2.000

ЛИСТ

6

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planuma.rs

ПИБ: 1231312

МБ: 21648027

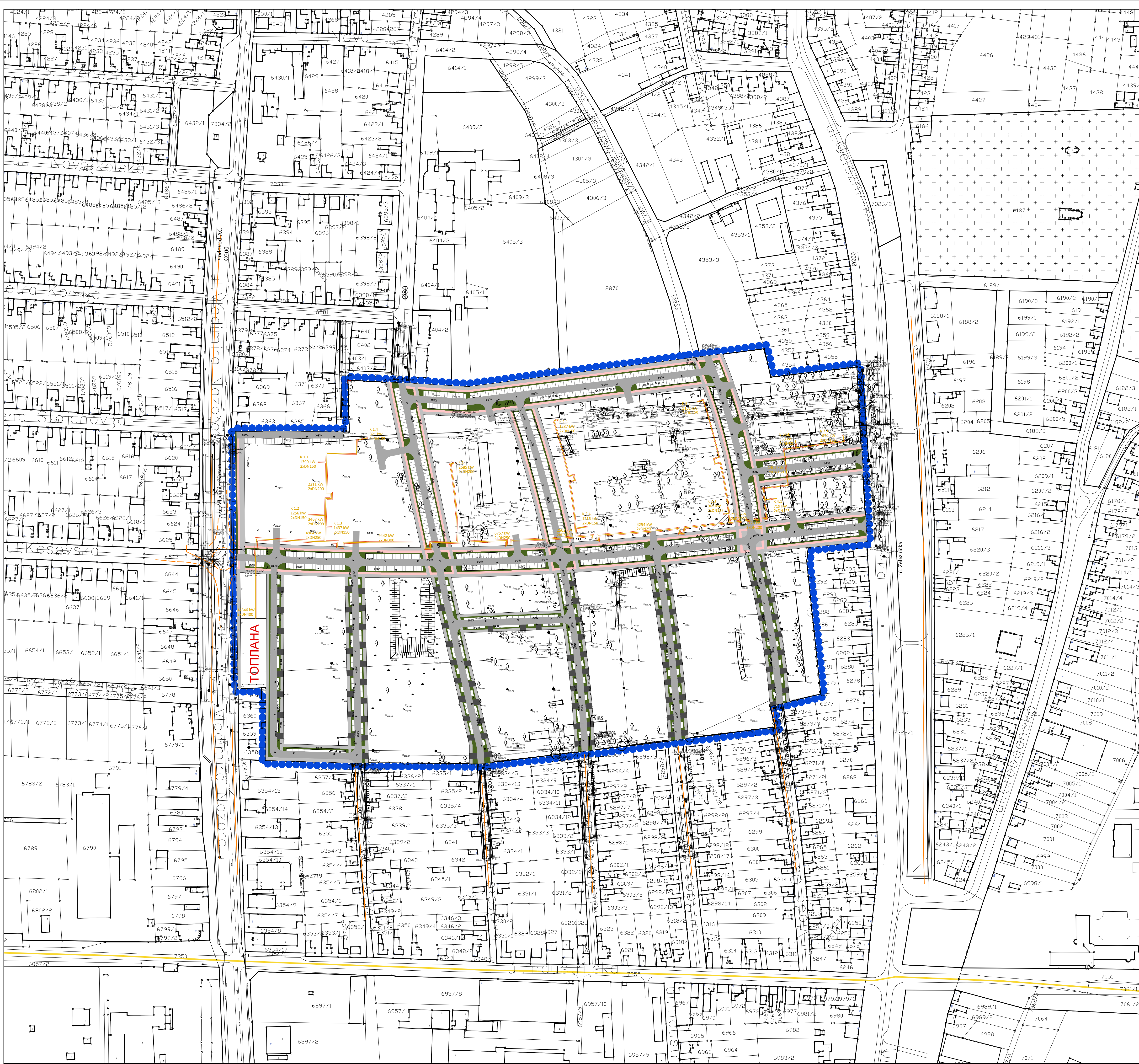
ТП: 160-6000000840963-33

ТП: 205-358823-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.





**ЛЕГЕНДА**

**ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

LEGENDA - TOPLOVOD:

- ТОПЛОВОД
- ROV
- OBJEKT
- 1437 kW — PROCENJENI TOPLOTNI KAPACITET OBJEKTA
- 2 x DN150 — DIMENZIJA TOPLOVODA

**ОПШТИНА РУМА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ**

**-рани јавни увид-**

**ПЛАН ТОПЛОВОДНЕ МРЕЖЕ**

**Р 1: 2.000**

**ЛИСТ**

**7**

**израђивач:**

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

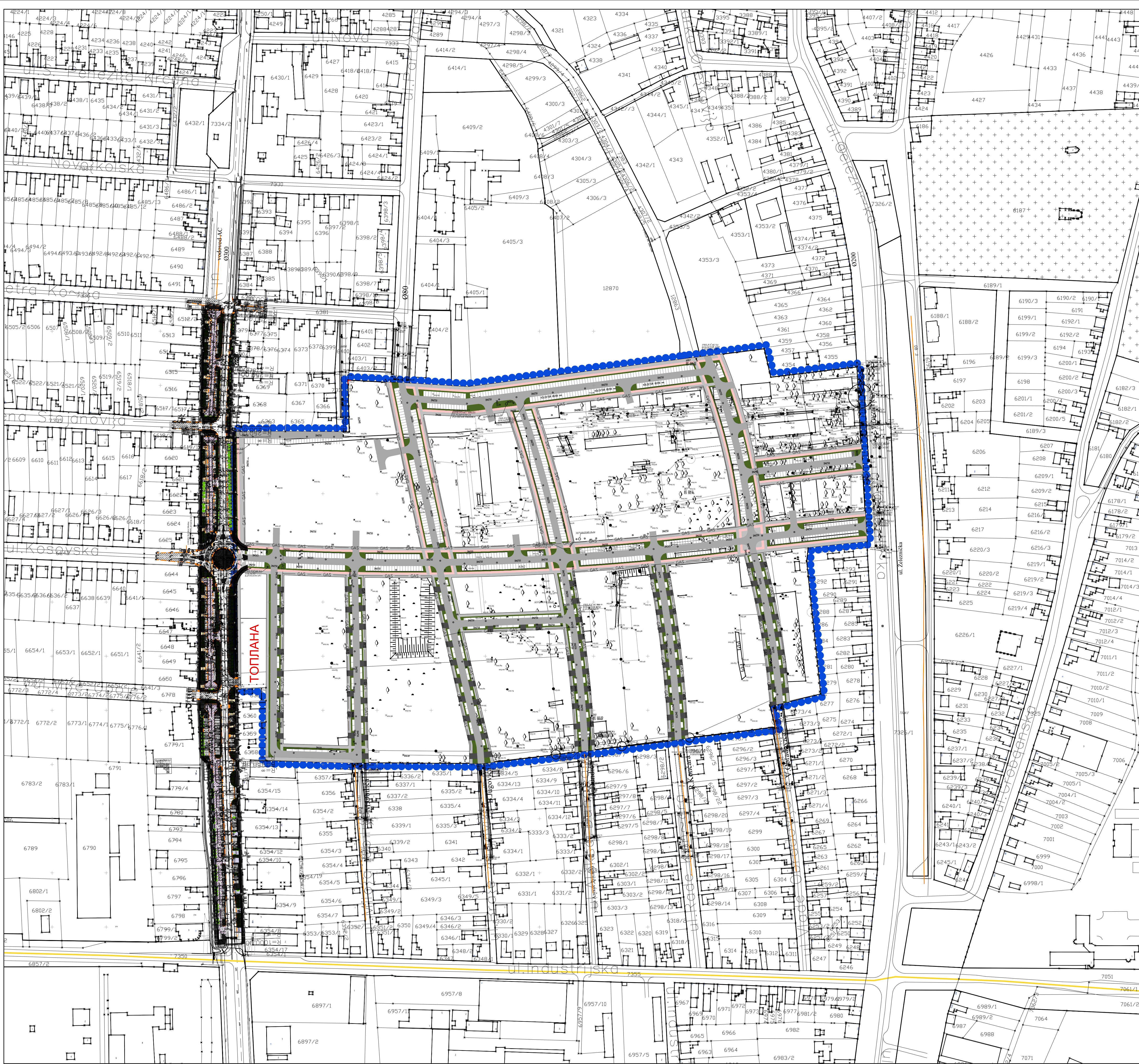
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
Т: 022 430 726  
Е: office@planuma.rs

ПИБ: 1231312 МБ: 2648027  
ТР: 160-6000000840963-33  
ТР: 205-358823-34


[www.planuma.rs](http://www.planuma.rs)

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:**  
Владимир Павловић, дипл.инж.арх.





**ЛЕГЕНДА**

 ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

 ГАС 4 БАР

**ОПШТИНА РУМА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

**"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ**

**-рани јавни увид-**

|                         |          |
|-------------------------|----------|
| <b>ПЛАН ГАСНЕ МРЕЖЕ</b> | ЛИСТ     |
| <b>Р 1: 2.000</b>       | <b>8</b> |

израђивач:

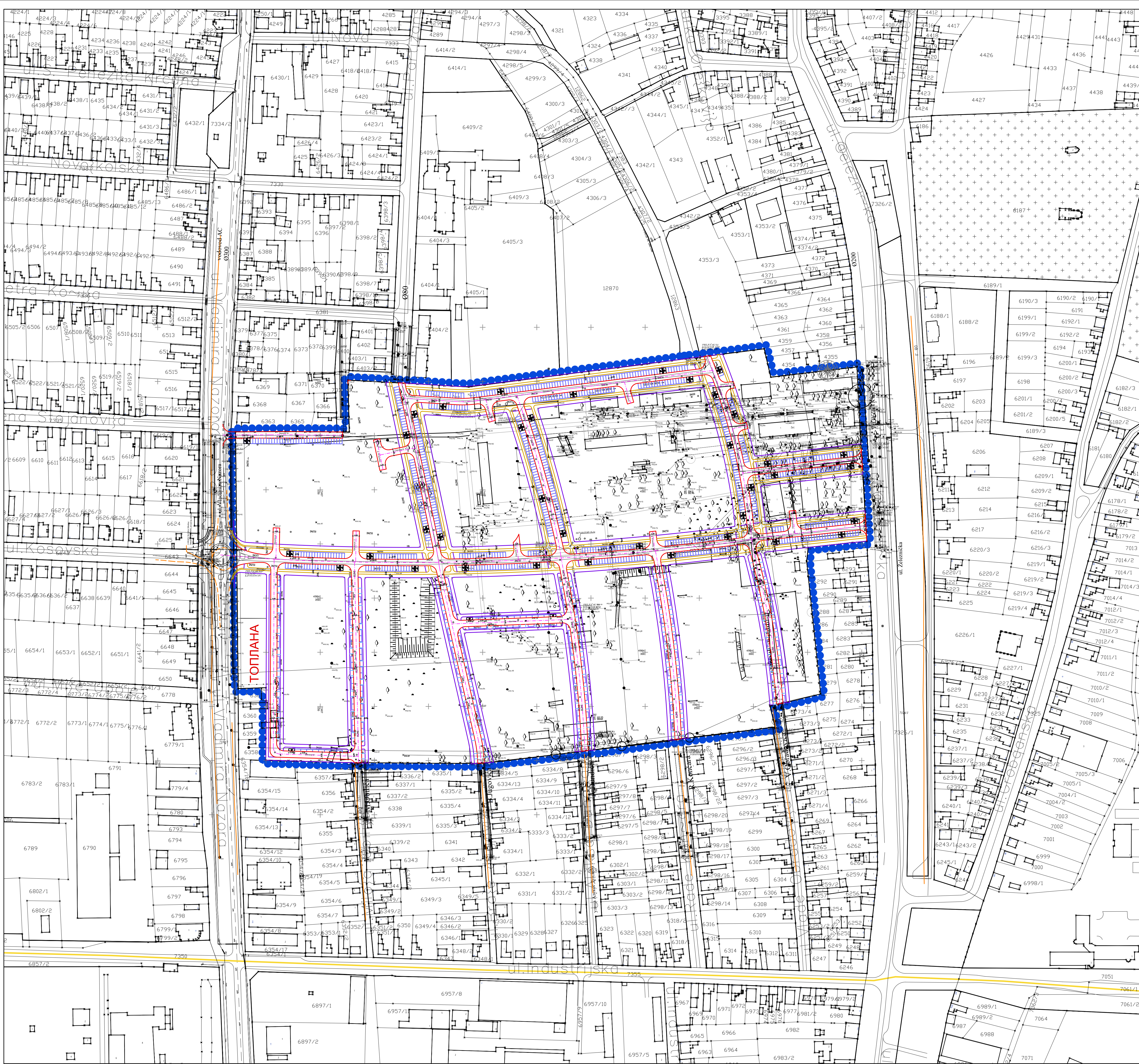


**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**  
Ал: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
Т: 022 430 726  
Е: office@planuma.rs

ПИБ: 1231312 МБ: 21648027  
ТП: 160-6000000840963-33  
ТП: 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
Владимир Павловић, дипл.инж.арх.





ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- ПРОЈЕКТОВАНИ КОЛОВОЗ
- ПРОЈЕКТОВАНИ ПАРКИНГ
- ПРОЈЕКТОВАНА ПЕШ. СТАЗА
- ПРОЈЕКТОВАНА БИЦ. СТАЗА
- ОСОВИНА САОБРАЋАЈНИЦЕ
- КОЛСКИ УЛАЗИ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

-рани јавни увид-

ПЛАН САОБРАЋАЈНЕ МРЕЖЕ

ЛИСТ

Р 1: 2.000

9

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planuma.rs

ПИБ: 1231312

МБ: 21648027

ТП: 160-6000000840963-33

ТП: 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.



## **ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

1. Одлука о изради План детаљне регулације “за блок 3-9-7 – стара касарна” у Руми

### 3. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама и пројектима препарцелације за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница кат.парцела као и спајања катастарских парцела истог власника ради формирања грађевинске парцеле
- Урбанистичким пројектом за изградњу комплекса, осим за к.п.бр.12962 и 12963 (које формирају јединствену парцелу П-1), где је на к.п.бр. 12962 већ започета изградња објеката, и где ће се даља реализација вршити директном применом Плана
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу појединачног објекта планиране намене, као и објеката и мреже инфраструктуре.

Реализација планиране изградње више-породичних објеката у блоку, такође зависи и од могућности формирања грађевинских парцела које задовољавају параметре прописане планом, што је директно условљено решавањем имовинско правних односа између власника постојећих парцела.

#### ФАЗНОСТ:

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора, увек уз услов да свака фаза представља функционално техничку целину.

Доношењем овог Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми ставља се ван снаге постојећи План детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми (Сл. лист општина Срема бр. 29/2022, 17/2023).

### 19

На основу члана 19, члана 35. став 7. и члана 46. 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, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 6/2009, 38/2012, 28/2014, 15/2019 и 11/2025) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној 5. фебруара 2026. године, донела је

#### ОДЛУКУ

#### О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

##### Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7 - Стара Касарна" у Руми (у даљем тексту: План детаљне регулације).

##### Члан 2.

Оквирном границом Плана детаљне регулације обухваћен је блок 3-9-7, са наменом централни садржаји, који се са југа и севера наклања на постојеће парцеле, са запада и истока на улице Владимира Назора и Железничку, које и улазе у обухват плана,у делу који се наклања на блок 3-9-7.

Оквирна граница Плана детаљне регулације обухвата простор од око 20,3ha.

Оквирна граница обухвата Плана детаљне регулације дефинисана је графичким приказом који је саставни део овог образложења.

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

##### Члан 3.

Правни основ за доношење Плана детаљне регулације: Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 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, 9/20, 52/2021, 62/2023 и 91/2025), Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019, 47/2025) и План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025).

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, предметни блок 3-9-7 има намену

централни садржаји. За зону централних садржаја је предвиђена израда Плана детаљне регулације, а до доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

Смернице из Плана генералне регулације Руме је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са одређеном наменом простора, односно план генералне регулације ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

За израду Плана детаљне регулације 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 обухвату 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.

Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова становања кроз замену постојећег стамбеног фонда, новим и побољшања квалитета и капацитета постојећих садржаја, као и допуна новим садржајима, кроз учешће јавности у планирању и обликовању животног простора и усаглашености са прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

#### 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 тачно дефинисање намене простора у оквиру зоне централних садржаја (претежно вишепородично становање, породично становање, пословање, јавне зелене површине, социјална заштита, објекти и површине јавне намене), као и утврђивање правила уређења и грађења за дефинисане намене.

#### Члан 6.

Концептуални оквир планирања, уређења, заштите и коришћења планског подручја заснива се на обезбеђењу услова за што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање планираних садржаја на парцелама у планском подручју уз поштовање правила и услова прописаних Планом генералне регулације Руме за садржаје у блоковима зоне централних садржаја.

Планским решењем утврдиће се пре свега, регулација површина јавне намене, подела на просторне целине и зоне (вишепородично становање, породично становање, пословање, објекти јавне намене и сл.), намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања на појединачним парцелама и др.

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја на парцелама (постојећих изграђених објеката и инфраструктуре), као и планирања нових садржаја на парцелама, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења на парцелама унутар планског подручја.

#### Члан 7.

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

#### Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 8 месеци од дана прибављања ажурних катастарско-топографских подлога као и других релевантних података неопходних за израду плана.

#### Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор, Општина Рума.

#### Члан 10.

За израду Плана детаљне регулације, није потребна израда Студије заштите непокретног културног добра, у складу са Мишљењем завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 405-05/24-2 од 19.08.2024., прибављеном у поступку доношења претходне Одлуке о изради Плана детаљне регулације.

Нова Одлука о изради Плана детаљне регулације се ради искључиво због утврђивања рока израде Плана детаљне регулације, док се граница обухвата и концепција уређења простора не мења.

#### Члан 11.

За израду Плана детаљне регулације, неће се радити Стратешка процена утицаја на животу средину, а према Одлуци бр. 501-115/24-IV-04 од 05.09.2024. године коју је донело Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума у поступку доношења претходне Одлуке о изради Плана детаљне регулације.

Нова Одлука о изради Плана детаљне регулације се ради искључиво због утврђивања рока израде Плана детаљне регулације док се граница обухвата и концепција уређења просто-ра не мења.

#### 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 улица 27. октобра број 7а, а начин, место и време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања, у складу са Законом.

#### Члан 13.

Ставља се ВАН СНАГЕ Одлука о изради Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7 - Стара Касарна" у Руми, бр. 06-72-4/2024-III од 23.09.2024. године ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2024.).

#### Члан 14.

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

#### СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-10/2026-III  
5. фебруара 2026. године  
Рума

ПРЕДСЕДНИК

Срђан Јовановић, с.р.

## 20

На основу члана 7. и 20. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“, бр. 129/2007, 83/2014 - др.закон, 101/2016-др. закон, 47/2018 и 111/2021 - др. закон), члана 5. и 6. Закона о јавним предузећима („Службени гласник РС“, број 15/16 и 88/19), члана 2. и 3. Закона о комуналним делатностима („Службени гласник РС“, бр. 88/2011, 104/2016, 95/2018 и 94/2024), као и члана 37. ст.1. тачка 10. Статута општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 6/09, 38/12, 28/14, 15/19 и 11/25), на седници Скупштине општине Рума, која је одржана 5. фебруара 2026. године, донета је

#### ОДЛУКА

#### О ИЗМЕНИ И ДОПУНИ ОДЛУКЕ О УСКЛАЂИВАЊУ ОСНИВАЧКОГ АКТА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА "ВОДОВОД" РУМА

#### Члан 1.

Члан 12. Одлуке о усклађивању Оснивачког акта ЈП „Водовод“ Рума, мења се и гласи:

#### „Претежна делатност

#### Члан 12.

Претежна делатност Јавног предузећа "Водовод" Рума је:

#### - 36.00 Сакупљање, пречишћавање и дистрибуција воде

Осим наведене претежне делатности, Јавно предузеће "Водовод" Рума ће обављати и друге комуналне и остале делатности, и то:

- 37.00 Уклањање отпадних вода
- 42.21 Изградња ценовода
- 42.91 Изградња хидротехничких објеката
- 43.11 Рушење објеката
- 43.22 Постављање водоводних, канализационих, грејних и климатизационих система
- 71.20 Техничко испитивање и анализе

Поред наведених делатности предузеће обавља и следеће делатности:

- Бушење и изградња црпилишта за воду и копање бунара
- Одржавање канала и канализације за атмосферске воде
- Одржавање фонтана, чесми и осталих објеката за водоснабдевање неклассификованих на другом месту

Јавно предузеће има искључиво право обављања делатности из члана 2. и из става 1. и 2. овог члана.

Јавно предузеће може без уписа у регистар да врши и друге делатности које служе обављању претежне делатности, уколико за те делатности испуњава услове предвиђене законом.

О промени делатности Јавног предузећа, као и о обављању других делатности које служе обављању претежне делатности, одлучује Надзорни одбор, уз сагласност оснивача, у складу са законом.“

#### Члан 2.

Ова Одлука ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

#### СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-10-6/2026-III  
5. фебруара 2026. године  
Рума

ПРЕДСЕДНИК

Срђан Јовановић, с.р.