



ОПШТИНА РУМА

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

Рума, мај 2026. године

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

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

ОБРАЋИВАЧ 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.





Рума, мај 2025. године



ПРЕДМЕТ	<p><b>НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 3-9-7 – СТАРА КАСАРНА" У РУМИ</b></p>
НАРУЧИЛАЦ	ОПШТИНА РУМА
ОБРАЂИВАЧ	<p><b>„ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА</b></p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:</b> ВЛАДИМИР ПАВЛОВИЋ, дипл. инж. арх.</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>РАДНИ ТИМ:</b>            Гојко Грбић, дипл.инж.грађ.            Милош Грбић, дипл.инж.арх.            Андјела Марковић, дипл.инж.арх.            Никола Игњатовић, дипл.инж. грађ.            .            Никола Самарџић, арх.техничар         </li> </ul> <p><b>Сарадници:</b>            Радивоје Јаковљевић, дипл.инж.ел.            Драган Панић, дипл.инж.маш.            Љиљана Младеновић, дипл.инж.грађ.            Зорица Неговановић спец.струк.инж.геодезије            Валерија Пејаковић</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>В.Д. ДИРЕКТОР:</b> Владислава Повић дипл.инж.грађ.</li> </ul> <div style="text-align: center;">  <p>Владислава Повић, дипл.инж.грађ.</p> </div>

# САДРЖАЈ

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

- регистрација предузећа
- решење о одређивању одговорног планера
- лиценца одговорног планера

## ***I ОПШТИ ДЕО - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ***

1. Правни и плански основ за израду плана
2. Опис границе плана детаљне регулације
3. Оцена расположивих подлога за израду плана
4. Подаци о постојећем стању и условима коришћења простора
5. Обавезе, услови и смернице из планских докумената вишег реда
- 5.1. Извод из ПГР Рума
6. Општи циљеви

## ***II ПЛАНСКИ ДЕО***

### **1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА**

- 1.1. Грађевинско подручје
  - 1.1.1. Површине јавне намене
  - 1.1.2. Површине за остале намене
- 1.2. Концепција уређења и типологија грађевинских целина- блокова
- 1.3. Биланс намена површина

### **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

- 2.1. Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре
  - 2.1.1. Правила уређења за површине и објекте јавне намене
  - 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине
  - 2.1.3. Правила уређења за водопривредну инфраструктуру
  - 2.1.4. Правила уређења за електроенергетску инфраструктуру
  - 2.1.5. Правила уређења за телекомуникациону инфраструктуру
  - 2.1.6. Правила уређења за топлификацију и гасификацију
- 2.2. Услови за уређење и изградњу површина и објеката осталих намена
  - 2.2.1. Становање
- 2.3. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштита природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи
  - 2.3.1. Услови и мере заштите природних добара
  - 2.3.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа
  - 2.3.3. Услови и мере заштите животне средине
  - 2.3.4. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа
- 2.4. Услови којима се објекти и површине јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности
- 2.5. Мере енергетске ефикасности изградње
- 2.6. Степен комуналне опремљености

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА**

- 3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру плана
- 3.2. Општа правила уређења и грађења
  - 3.2.1. Општа правила парц.препарц. и исправке границе
  - 3.2.2. Општа правила регулације
  - 3.2.3. Компатибилне намене
- 3.3. Правила грађења и изградње површина и објеката јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре

- 3.3.1. Правила изградње за површине и објекте јавне намене
- 3.3.2. Правила изградње за саобраћајне површине
- 3.3.3. Правила изградње за водоводну и канализациону инфраструктуру
- 3.3.4. Правила изградње за електроенергетску инфраструктуру
- 3.3.5. Правила изградње за телекомуникациону инфраструктуру
- 3.3.6. Правила изградње за гасну и топловодну инфраструктуру
- 3.4. Правила изградње површина и објеката осталих намена
  - 3.4.1. Правила грађења за вишепородично становање високе густине
  - 3.4.2. Правила грађења за вишепородично становање средње густине
  - 3.4.3. Правила грађења за породично становање
- 3.5. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
- 3.6. Архитектонско обликовање
- 3.7. Могуће интервенције на постојећим објектима

### **III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

### **IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

### **V ПРИЛОЗИ**

- Координате саобраћајница
- Координате површина јавне намене

### **VI ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА**

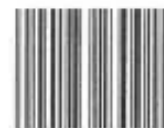
1. Геодетска подлога са границама .....	P 1:1 000
2. Постојећа намена површина .....	P 1:2 000
3. План саобраћаја, регулације и нивелације .....	P 1:1 000
4. План површина јавних намена .....	P 1:1 000
5. Планирана намена површина.....	P 1:1 000
6. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	P 1:1 000
7. Спровођење .....	P 1:1 000
8. Предлог плана парцелације .....	P 1:1 000

### **VII ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. 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).
2. Извод из Плана вишег реда
3. Услови и сагласности надлежних организација и институција

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте



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 JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE 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:

### JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA

Регистарски/матични број: 08161259.

#### Забелешбе:

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и JAVNO 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.

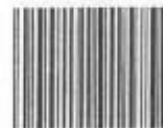
РЕГИСТРАТОР  
  
Милана Маглов



Република Србија  
Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број: 147/23  
РУМА 21.02.23 год.



5000211915754

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

## 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  
Број: 851/25  
РУМА: 11.03/25  
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 Двдесетседмог 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

*Младен Обрадовић*  
Младен 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**

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.



www.planruma.rs

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

Број : 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 КАСАРАНА" У РУМИ.**



В.Д. ДИРЕКТОРКА

*Владислава Повић*  
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 нацрт плана урађен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона;
2. да је нацрт плана урађен усаглашен са елементима важећег Плана

Одговорни урбаниста:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.

Број лиценце:

200 1621 18

Печат:

отпис:



Место и датум:

Рума, мај 2026. године

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС”, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлукаУС, 50/13-одлукаУС, 98/13-одлукаУС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др.закон), члана 68. и 69. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", број 32/19), 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).

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

*План детаљне регулације ``ЗА БЛОК 3-9-7 – СТАРА КАСАРНА`` У РУМИ*, (у даљем тексту: План, План детаљне регулације - ПДР) утврђује и разрађује детаљна урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, и састоји се из:

- Текстуалног дела који садржи:
  - општи део плана,
  - плански део плана (правила уређења и правила грађења),
  - смернице за спровођење плана,
- Графичког дела (постојеће стање и планска решења)
- Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана детаљне регулације који се објављују, док се документациони део плана не објављује, али се ставља на јавни увид.



## I ОПШТИ ДЕО – ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

#### ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020, 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 и 47/2025);

- Одлука о изради Плана детаљне регулације `` за блок 3-9-7 – стара касарна`` у Руми ( "Сл. лист општина Срема, бр. 2/2026).

#### ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025-техничка грешка , 2/2026 и 13/2026-техничка грешка )

### 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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 као и делови улца Владимира Назора и Железничке,

**Граница обухвата плана дата је на свим прилозима и дата је координатама тачака.**

Број тачке	X	Y
1.	7407069.5774	4984486.0294
2.	7407036.0813	4984486.2867
3.	7407036.1100	4984490.0200
4.	7407035.9701	4984490.7501
5.	7407035.9700	4984495.6600
6.	7407035.9800	4984504.7600
7.	7407035.8301	4984505.9494
8.	7407036.1113	4984526.0902
9.	7407066.3600	4984525.6679
10.	7407065.1900	4984507.3800
11.	7407069.3400	4984507.1400

12.	7407115.3734	4984507.4201
13.	7407138.1701	4984507.2201
14.	7407163.2000	4984507.0100
15.	7407168.2501	4984507.0001
16.	7407174.3800	4984507.0191
17.	7407173.0901	4984554.8801
18.	7407212.7600	4984552.6700
19.	7407229.7627	4984551.8800
20.	7407268.7100	4984549.4202
21.	7407284.8107	4984548.6101
22.	7407287.1777	4984548.9798
23.	7407368.7388	4984559.5700
24.	7407370.6600	4984559.9100
25.	7407449.4592	4984569.8200
26.	7407451.4009	4984570.2103
27.	7407488.5779	4984575.0699
28.	7407493.4500	4984575.5702
29.	7407498.4700	4984576.2101
30.	7407557.4700	4984583.7800
31.	7407563.5199	4984557.5910
32.	7407609.4401	4984563.0401
33.	7407643.1001	4984567.0301
34.	7407645.6401	4984515.7901
35.	7407646.4134	4984502.8356
36.	7407709.4000	4984506.9400
37.	7407710.5200	4984489.2600
38.	7407712.0700	4984466.3300
39.	7407712.9001	4984452.5301
40.	7407713.0700	4984449.6800
41.	7407713.3403	4984445.0844
42.	7407713.7503	4984435.4156
43.	7407713.9052	4984433.2375
44.	7407714.1200	4984430.2700
45.	7407714.4701	4984425.3287
46.	7407714.4700	4984409.8573
47.	7407652.1861	4984406.0796
48.	7407638.9901	4984404.9401
49.	7407598.0886	4984400.4365
50.	7407596.6601	4984387.2801
51.	7407598.1001	4984373.6601
52.	7407599.4001	4984361.3201
53.	7407600.2801	4984353.0201
54.	7407600.8801	4984347.4001
55.	7407602.0801	4984335.9701
56.	7407603.4101	4984323.4401
57.	7407605.1901	4984306.5801
58.	7407606.4001	4984295.1901
59.	7407607.7701	4984282.1701
60.	7407609.5701	4984265.1601
61.	7407603.7601	4984263.7601
62.	7407574.5101	4984256.6801
63.	7407562.8101	4984254.0501
64.	7407565.8000	4984241.4500
65.	7407567.5600	4984234.5001

66.	7407564.5001	4984234.2801
67.	7407515.8001	4984227.9201
68.	7407511.3301	4984227.3701
69.	7407482.0225	4984223.7504
70.	7407468.1900	4984221.5200
71.	7407435.8501	4984217.6101
72.	7407397.2200	4984213.1600
73.	7407384.6501	4984211.5301
74.	7407341.5201	4984206.2601
75.	7407298.4100	4984201.1700
76.	7407294.9801	4984200.9801
77.	7407241.8501	4984201.2701
78.	7407185.4501	4984201.7901
79.	7407180.7201	4984201.6201
80.	7407176.2201	4984201.6501
81.	7407125.7301	4984203.1801
82.	7407097.3201	4984204.0800
83.	7407097.4001	4984223.9301
84.	7407097.4601	4984239.4301
85.	7407097.5301	4984258.9301
86.	7407097.5801	4984270.9300
87.	7407071.7101	4984270.0601

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

### ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

редни бр	број к.п.	својина	површина / m <sup>2</sup>	начин коришћења
1.	6362	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	185058	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЛИШТЕ
2	7326/1	ОПШТИНА РУМА	613	Улица
3	7334/1	ОПШТИНА РУМА	125	Улица

### Површине јавне намене

У границама обухвата ПДР површине јавне намене су делови улица Владимира Назора и улица Железничка односно катастарске парцеле 7326/1 и 7334/1.

### 3. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду графичких прилога Плана коришћене су следеће подлоге:

- Дигитални катастарски план за плански обухват, прибављен од надлежне Службе за катастар непокретности Руми и
- Топографски план „КАСАРНА“ израђен и оверен од стране геодетске организације Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

- Решење о одобрењу за извођење радова на реконструкцији улице Владимира Назора бр.пр. ROP-RUM-1116-ISAW-9/2026 заводни број 351-397/2026 од 02.04.2026. године

Из свега напред наведеног следи да су подлоге на којима се ради графички део Плана у складу са чланом 32. став 3. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019 и 37/2019).

#### **4. ПОДАЦИ О ПОСТОЈЕЋЕМ СТАЊУ И УСЛОВИМА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

##### **Намена површина и врста изградње**

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 постојећем стању терен је у благом паду са истока према западу, а просечна кота терена износи 103.75 мнв

На парцелама су изграђени објекти који служе за војне потребе

У границама обухвата ПДР изведене су улица Владимира Назора са западна стране и улица Железничка са источне стране.

##### **Површине јавне намене**

У границама обухвата ПДР површине јавне намене су делови улица Владимира Назора и улица Железничка односно катастарске парцеле 7326/1 и 7334/1.

##### **Трасе, коридори и регулација саобраћајница**

Планско подручје оивичено је улицом Владимира Назора (са западне 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.

Коридор Улице Владимира Назора има ширину од 25.3 m до 27.5 m, и коловоз ширине око 6.5 m са две коловозне траке, а саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, изведени су тротоари, бициклистичке стазе и зеленило. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Улица Владимира Назора представља главну насељску саобраћајницу

Коридор Улице Железничка има ширину од 17,50 m до 19,10 m, и коловоз ширине око 6.20 m са две коловозне траке, а саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, изведени су тротоари. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Улица Железничка представља сабирну насељску саобраћајницу.

### **Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре – Водовод**

За потребе водоснабдевања „блока 3-9-7 - стара касарна“ у Руми, треба направити продужетке и огранке постојеће водоводне мреже са ситуација у прилогу, из улица Владимира Назора, Железничка, Партизанска, Милоша Обилића, Браће Југовић, ..., кроз планиране коридоре улица за наведени блок. \*Општина Рума планира реконструкцију и изградњу комплетне инфраструктуре у улици Владимира Назора, чиме се стварају услови за прикључење планираног блока „Стара касарна“.

У ул. Владимира Назора, која представља западну границу планског подручја, водоводна мрежа АЦ 0100 простире се обострано, с тим да западном страном ул. В.Назора се пружа и транзитни цевовод АЦ 0300 који скреће у ул. Нова Школска а затим поред објекта гимназије "Стеван Пузић" као цевовод Ø 200 излази на ул. Железничка; у ул. Партизанска водоводна мрежа АЦ 0 80 простире се источном страном улице.

У ул. Железничка, која представља источну границу планског подручја, водоводна мрежа АЦ 150 простире се западном страном ул. Железничка а источном страном водна мрежа Ø 100.

у подужним улицама: ул. Милоша Обилића, Браће Југовић, Алексе Дундића, Раде Кончара и Владе Обрадовића, које представљају јужну границу планског подручја, водоводна мрежа АЦ 0 80 простире се једнострано.

### **Канализација**

У току 2025. године уговорени су радови на реконструкцији постојећег, преоптерећеног централног колектора АЦ 0400 на западној страни ул. Владимира Назора. Реконструкцијом колектора стећи ће се услови за сакупљање и одвођење комуналних отпадних вода из „блока 3-9-7“.

### **Електроенергетика**

Напајање трансформаторских станица предвидети 20 kV полагањем кабловских водова од постојеће 20 kV кабловске мреже која се налази на углу улице Владимира Назора и Индустијске, и полагањем кабловских водова од постојеће 20 kV кабловске мреже која се налази на углу улице Железничке и Гробљанске.

## Гас

Простор бивше касарне омеђен је бочно улицама В. Назора са западне и Железничком улицом са источне стране а у тај простор улазе коридори улица Партизанска и асфалтирани прилаз спортском комплексу „Гимназиум“ са северне стране те низ улица „Троколица“ са јужне стране. У свим наведеним улицама ЈП Гас-Рума поседује своје инсталације полиетиленске гасне мреже радног притиска од 1 до 4bar а у ул. В.Назора са западне стране гасовод радног притиска од 6 до 16bar. У простору бивше касарне из улице В.Назора изведен је гасни прикључак са челичне гасне мреже од 6 до 16bar за планирану МРС „Војска Југославије“ са противпожарном шахтом у дубини парцеле, уз некадашњу котларницу која је тада планирана за гасификацију. Гасни прикључак за објект амбуланте је укинут а био је изведен из ул. Железничке до објекта у ком се налазила котларница мањег капацитета.

## Телекомуникациона мрежа

У границама Плана детаљне регулације „за блок 3-9-7, стара касарна“, Telekom Srbija нема изграђену електронску комуникациону мрежу (ЕКМ).

За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (пРАМ-а/IPAM-а, СРОМ-а), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга.

## Атмосферска канализација

Кроз обухват пролази колектор атмосферске канализације пречника Ø1200 мм. Траса колектора налази се на месту изградње будућих објекат и потребно је предвидети његово измештање.

Подаци о постојећем стању и условима коришћења, ради израде Плана, затражени су и добијени од следећих надлежних организација и предузећа:

Табела бр. 1: Списак тражених и добијених услова:

	Услови	Број услова	Датум добијања услова
1	Јавно предузеће „Водовод“ Рума	1045/1	30.04.2026. године
2	Покрајински завод за заштиту природе	03 020-1271/2	04.05.2026. године
3	Telekom Srbija Предузеће за телекомуникације а.д.	Д210-186164/1-2026	23.04.2026.
4	Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса ГАС-РУМА	20.47/1	23.4.2026
5	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	281-05/2026-65-2	08.05.2026.
6	„ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД	I-558/4-26	08.05.2026

7	Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд“ огранак Рума	2581200-D.07.17.- 181640-26	29. 04. 2026
8	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици	217-2845/26	23.04.2026.
9	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА	298-11-1/26	12.05.2026

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

- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025-техничка грешка, 2/2026 и 13/2026-техничка грешка

### 5.1 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 3-9-7 намењеног централним садржајима.

Планом генералне регулације Руме, за блок 3-9-7 утврђена је обавеза разраде плановима детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације према одговарајућим наменама.

Смернице из Плана генералне регулације Руме, за уређење и изградњу у блоковима намењеним централним садржајима:

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.

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 оријентисати 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.

Простор унутар блока вишепородичног становања планирати као целовит, без ограђивања грађевинских парцела, мин 30% зелених површина у директном контакту са тлом(на парцели или јединствено за цео блок).

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 21,0м, док је у зони високих објеката могућа и виша спратност, али не више од + 3 спратне етажне 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 м 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 ради 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 џепови). 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.,,

## **6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

## II ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

#### 1.1. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ

Планирана површина грађевинског подручја представља целокупну површину Плана и износи 19.24 ha.

Овим Планом су одређене површине за **јавне намене**, укупне површине **8.6736** ha (45.06% површине плана).

Све површине у оквиру грађевинског подручја које нису дефинисане као површине јавне намене су **остале намене** и заузимају укупно **10.5744 ha**, односно 54.94% површине плана.

##### 1.1.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

**Укупна планирана површина за јавне намене износи 8.6736 ha** (45.06% површине плана).

површине јавне намене које чине саобраћајни коридори улица, површине намењене за рекреацију, површина намењена за топлану, површине намењене за паркове и комуналне површине.

Граница површина јавне намене је дата линијама (регулациона линија), која је дефинисана тачкама за које су дате координате и приказане су на графичком прилогу бр. 4. " *План регулације површина јавне намене*" размере Р1:1000.

У случају неког неслагања графичког прилога са овим пописом меродаван је графички прилог 4. " *План површина јавних намена*" размере Р 1: 1 000.

##### ***Саобраћајне површине***

**ПЈН бр. 1:** Осовина 1, површине 0.28 ha  
**ПЈН бр. 2:** Осовина 2, површине 0.31 ha  
**ПЈН бр. 3:** Осовина 3, површине 0.32 ha  
**ПЈН бр. 4:** Осовина 4, површине 0.30 ha  
**ПЈН бр. 5:** Осовина 5, површине 0.30 ha  
**ПЈН бр. 6:** Осовина 6, површине 0.26 ha  
**ПЈН бр. 7:** Осовина 7, површине 0.35 ha  
**ПЈН бр. 8:** Осовина 8, површине 0.36 ha  
**ПЈН бр. 9:** Осовина 9, површине 0.37 ha  
**ПЈН бр. 10:** Осовина 10, површине 1.63 ha  
**ПЈН бр. 11:** Осовина 11, површине 0.88 ha  
**ПЈН бр. 12:** Осовина 12, површине 0.09 ha

ПЈН бр. 13: Осовина 13, површине 0.16 ha  
ПЈН бр. 14: Осовина 14, површине 0.27 ha  
ПЈН бр. 15: Осовина 15, површине 0.16 ha  
ПЈН бр. 16: Осовина 16, површине 0.07 ha  
ПЈН бр. 17: Осовина 17, површине 0.03 ha  
ПЈН бр. 18: Осовина 18, површине 0.126 ha  
ПЈН бр. 19: Осовина 19, површине 0.6135 ha

***Предшколска установа***

ПЈН бр. 20: површине 0.4968 ha;

***Топлана***

ПЈН бр. 21: површине 0.1518 ha;

***Комуналне површине***

ПЈН бр. 22: површине 0.005 ha;

ПЈН бр. 23: површине 0.005 ha

ПЈН бр. 24: површине 0.004 ha

ПЈН бр. 25: површине 0.005 ha

ПЈН бр. 26: површине 0.004 ha

***Паркови***

ПЈН бр. 27: површине 0.3167 ha

ПЈН бр. 28: површине 0.6688 ha

***Спорт и рекреација***

ПЈН бр. 29: површине 0.1365 ha

**1.1.2. ПОВРШИНЕ ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Површине за остале намене (укупне површине **10.5744 ha**, односно 54.94%)  
заузимају преостале површине

Површине за остале намене подељене су на следећи начин:

1. намена вишепородично становање средњих густина

површине 3.4746 ha

2. намена вишепородично становање високих густина

површине 0.9908 ha

3. намењена породично становање

површине 6.1090 ha

## 1.2. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА ГРАЂЕВИНСКИХ ЦЕЛИНА - БЛОКОВА

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине, односно зоне:

- **Урбанистичка целина број 1** – намењена вишепородичном становању средњих густина

Обухвата четири блока К1-К4.

Намењена изградњи вишепородичних стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених објеката и пратећих помоћних објеката.

- **Урбанистичка целина број 2** – намењена породичном становању.

Обухвата седам блокова С1-С7.

Намењена изградњи породичних стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених објеката и пратећих помоћних објеката.

- **Урбанистичка целина број 3** – вишепородичном становању високих густина

Обухвата један блок П.

Намењена изградњи вишепородичних стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених објеката и пратећих помоћних објеката.

- **Урбанистичка целина број 4** – намењена за предшколску установу

Обухвата део блока К3

- **Урбанистичка целина број 5** – намењена за паркове

Обухвата део блока К2 и блок Т.

- **Урбанистичка целина број 6** – намењена за топлану

Обухвата део блока С1

- **Урбанистичка целина број 7** – намењена за спорт и рекреацију

Обухвата део блока К1

- **Урбанистичка целина број 8** – комуналне површине

Обухвата део блока К1, К2, К3, П и Т

- **Урбанистичка целина број 9** – саобраћајне површине

### 1.3. БИЛАНС НАМЕНА ПОВРШИНА

ТАБЕЛА 2. Биланс површина по намени:

НАМЕНА ПРОСТОРА	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
Саобраћајне површине	6.8795	35.74
Предшолска установа	0,4968	2.58
Парк	0.986	5.12
Топлана	0.1518	0.79
Комуналне површине	0.023	0.12
Спорт и рекреација	0,1365	0.73
<b>Свега</b>	<b>8.6736</b>	<b>45.06</b>
<b>2.1 Становање</b>		
Породично становање	6.1090	31.74
Вишепородично средње густине	3.4746	18.05
Вишепородично високе густине	0.9908	5.14
<b>2.3 Неизграђено земљиште</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Свега</b>	<b>10.5744</b>	<b>54.94</b>
<b>Укупно грађевинско подручје</b>	<b>19.248</b>	<b>100</b>
<b>ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>	<b>19.248</b>	<b>100</b>

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **2.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

На територији плана, површине јавних намена обухватају простор саобраћајних површина, топлана, трафостаница., јавне објекте и садржаје (вртић), спорт и рекреација и јавне зелене површине.

За све намене у оквиру обухвата треба:

- све слободне просторе озеленити. Травњаке унутар обухвата подићи од врста предвиђених за интензивно гажење;
- пешачке стазе бетонирати или поплочати плочама отпорним на клизање;
- паркирање организовати у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза.
- забрањена је изградња у обухвату других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

#### **2.1.1. Правила уређења за површине и објекте јавне намене**

##### **○ Урбанистичка целина број 4 - Предшколска установа**

У блоку К3 предвиђена је изградња предшколске установе

Објекат дечије заштите треба да пружи услове за безбедан боравак и да задовољи здравствено - хигијенске услове.

Потребно је да се деци омогући аутентичан доживљај природног и културног окружења.

У оквиру ове површине потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања и сл.), простора у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилишта" за децу и башту за гајење цвећа.

##### **○ Урбанистичка целина број 5- паркови**

Основно опредељење је обезбеђивање адекватних површина уређеног зеленила свих врста.

**Парк** (блок К2 и блок Т)

Планирана је парковска површина (са пешачким и трим стазама, летњом позорницом...) и спорско рекреативним садржајима.

## ○ Урбанистичка целина број 6 - топлана

### Топлана

У блоку је могућа изградња објеката градске топлане са припадајућим садржајима, уз могућност изградње и допунских садржаја (управно-административни, комерцијални и др.). Снага ове топлане би била до 15 MW. Нова Топлана која би задовољавала потребе постојећих околних корисника као и будућих потрошача овог краја.

За увођење и изградњу даљинског снабдевања топлотом морају бити задовољени климатски, енергетски и општи услови као и најважнији критеријуми:

-Повољна густина топлотног оптерећења, односно минимална густина оптерећења за коју је економски оправдано градити систем даљинског грејања  $q$  мин (MJ/c/км<sup>2</sup>),

-Повољно специфично оптерећење по дужини разводне мреже даљинског снабдевања топлотном енергијом  $q$  1 мин (MJ/c/км),

-Повољан коефицијент даљинског грејања (климатски критеријум) КПР (%),

-Повољни однос топлотног оптерећења извора топлоте и укупног максималног оптерећења конзумног подручја које се снабдева топлотом,

-Повољно годишње искоришћење инсталисане снаге извора.

Поред ових изразито енергетско-економских критеријума за решење система снабдевања топлотом урбаних целина и индустријских зона, мора се водити рачуна о еколошким условима као и условима хигијене и комфора.

Задовољењем наведених критеријума постижу се:

- Рационалнија потрошња примарне и крајње (секундарне) енергије,

-Већа могућност праћења и регулисања оптерећења у зависности од спољашњих климатских услова укупног енергетског система урбаних средина,

-Могућа изградња извора енергије са најцелисходнијим техно-економским решењем у зависности од врсте оптерећења, локације и врсте погонског горива,

-Уградња јединица генератора топлоте знатно већег капацитета а тиме постизање већег укупног степена корисности система,

-Могућност већег степена аутоматизације постројења а тиме рационалнијег и сигурнијег вођења процеса производње топлотне енергије,

-Уштеда у потребном простору за изградњу извора топлоте,

-Смањење броја извора емисије аерозагађивања и друго.

## ○ Урбанистичка целина број 7 СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

У блоку K1 планиран је кошаркашки терен. Оваква просторна организација обезбеђује висок ниво слободних површина, добру инсолацију и проветреност, као и квалитетне јавне и полујавне амбијенте унутар мешовите целине

## ○ Урбанистичка целина број 8 - КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

### Трафостанице

У блоковим К1,К2,К3 и Блоковима П и Т5 планирано је још 5 нових трафостаница.

Како би се испунили услови за напајање будућих објеката у обухвату користити трансформаторске станице типа МБТС 20/0,4 kV/kV; 2x1000 kVA (комплекс „К1“ и „К2 - укупно 2 ком), ТС типа МБТС 20/0,4 kV/kV; 2x630 kVA (Куле -укупно 1 ком); МБТС 20/0,4 kV/kV; 1x1000 kVA (блокови „К3“, „К4“ и „Б“ – укупно 1 ком) и МБТС 20/0,4 kV/kV; 1x630 kVA (део блока за индивидуално становање – укупно 1 ком).МБТС , са издвојеним комуналним површинама за сваку од њих.

### 2.1.2. Правила уређења за саобраћајне површине -Урбанистичка целина број 9

Планирано саобраћајно решење заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, која ће омогућити ефикасно коришћење постојећих и планираних садржаја на обухваћеном простору.

Са западне и источне стране у односу на обухват налазе се јавне саобраћајнице на које се повезује главна саобраћајница (осовина 10) .

Са западне стране главна саобраћајница се повезује на улицу Владимира Назора, реконструкцијом улице, осовина 10 се повезује на планирану кружну раскрсницу, а са источне стране планирано је прикључење на Железничку улицу.

Према категоризацији из плана вишег реда - **План генералне регулације за насељено место Рума**, улица Владимира Назора је општински пут бр. 8, главна насељска саобраћајница, а Железничка улица сабирна насељска саобраћајница.

Карактеристичне висинске коте наслоњених саобраћајница:

- 102.74 мнв – на граници обухвата плана, веза Осовине 2 и Улице Милоша Обилића;
- 102.81 мнв – на граници обухвата плана, веза Осовине 3 и Улице Браће Југовића;
- 102.75 мнв – на граници обухвата плана, веза Осовине 4 и Алексе Дундића;
- 102.50 мнв – на граници обухвата плана, веза Осовине 5 и Улице Раде Кончара;
- 103.98 мнв – на граници обухвата плана, веза Осовине 6 и Улице Владимира Обрадовића Каменог;
- 105.21 мнв – на граници обухвата плана, веза Осовине 7 и Улице Партизанске;
- 105.35 мнв – на граници обухвата плана и Прикључка 12;
- 105.42 мнв – на раскрсници Железничке улице са осовином 14 у обухвату Плана;
- 105.18 мнв – на раскрсници Железничке улице са осовином 10 у обухвату Плана;
- 104.70 мнв – на раскрсници улице Владимира Назора са осовином 15 у обухвату Плана;
- 104.34 мнв – на граници обухвата плана, веза Осовине 10 и Улице Владимира Обрадовића Каменог;
- 103.55 мнв – на раскрсници оsovina 1 и 10 у обухвату плана;
- 103.89 мнв – на раскрсници оsovina 2 и 10 у обухвату плана;



- 104.66 мнв – на раскрсници osovina 3, 10 и 7 у обухвату плана;
- 105.71 мнв – на раскрсници osovina 4 и 10 и 8 у обухвату плана;
- 105.49 мнв – на раскрсници osovina 5 и 10 у обухвату плана;
- 105.22 мнв – на раскрсници osovina 6 и 10 и 9 у обухвату плана;
- 104.78 мнв – на раскрсници osovina 3 и 13 у обухвату плана;
- 105.81 мнв – на раскрсници osovina 4 и 13 у обухвату плана;
- 104.30 мнв – на граници обухвата плана, веза osovine 15 и Партизанске улице;
- 105.33 мнв – на раскрсници osovina 7 и 11 у обухвату плана;
- 105.91 мнв – на раскрсници osovina 8 и 11 у обухвату плана;
- 104.99 мнв – на раскрсници osovina 9 и 14 у обухвату плана;

Пројектом саобраћајне инфраструктуре предвиђено је саобраћајно опремање :

- интерне двотрачне саобраћајнице,
- колске прилазе,
- пешачке стазе,
- бициклистичке стазе,
- површине за управно и подужно паркирање,
- прикључке на околну саобраћајну мрежу,
- и пратеће елементе потребне за безбедно и функционално одвијање саобраћаја унутар обухвата.

У оквиру обухвата планирана је интерна мрежа саобраћајница коју чини 15 осовина основних саобраћајница и 14 осовина прикључака, укупне дужине **3008.78 m**.

Укупна дужина основних саобраћајница износи 2816.87 m, док укупна дужина прикључака износи 191.91 m.

Дужине саобраћајница по осовинама износе:

- Осовина 1 – 183.05 m
- Осовина 2 – 185.09 m
- Осовина 3 – 189.61 m
- Осовина 4 – 179.72 m
- Осовина 5 – 175.71 m
- Осовина 6 – 153.66 m
- Осовина 7 – 169.10 m
- Осовина 8 – 155.68 m
- Осовина 9 – 164.35 m
- Осовина 10 – 582.57 m
- Осовина 11 – 281.64 m
- Осовина 12 – 72.77 m
- Осовина 13 – 111.04 m
- Осовина 14 – 110.94 m
- Осовина 15 – 101.94 m

Дужине прикључака износе:

- Осовина прикључка 1 – 13.99 m
- Осовина прикључка 2 – 14.03 m
- Осовина прикључка 3 – 13.97 m

- Осовина прикључка 4 – 14.02 m
- Осовина прикључка 5 – 13.89 m
- Осовина прикључка 6 – 14.00 m
- Осовина прикључка 7 – 10.00 m
- Осовина прикључка 8 – 14.00 m
- Осовина прикључка 9 – 14.00 m
- Осовина прикључка 10 – 14.00 m
- Осовина прикључка 11 – 14.00 m
- Осовина прикључка 12 – 13.93 m
- Осовина прикључка 13 – 14.10 m
- Осовина прикључка 14 – 13.90 m

Све саобраћајнице планиране су као двотрачне, са ширином коловоза од 6.0 m, као и сви прикључци.

У складу са Планом генералне регулације Руме, хијерархија саобраћајница у оквиру градске путне мреже дефинисана је кроз следеће категорије:

- главне насељске саобраћајнице,
- сабирне насељске саобраћајнице и
- приступне насељске саобраћајнице.

Планиране саобраћајнице, према утврђеној хијерархији, сврстане су у сабирне и приступне саобраћајнице. Сабирне саобраћајнице имају функцију прикупљања саобраћајних токова из појединих делова града и вођења до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката. Приступне саобраћајнице представљају систем свих осталих саобраћајница које се налазе у оквиру стамбених и сервисних улица, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје.

Као сабирна насељска саобраћајница дефинисана је:

- Осовина 10, која представља продужетак улице Косовска и простире се од планиране кружне раскрснице у улици Владимира Назора до Железничке улице. Дуж саобраћајнице предвиђена су управна паркинг места са обе стране, док су иза паркинг места планиране бициклистичке стазе ширине 2 m и пешачке стазе ширине 3 m.

Као приступне насељске саобраћајнице дефинисане су све остале планиране саобраћајнице:

- Осовине 1, 2, 3, 4, 5 и 6, које се пружају јужно од сабирне саобраћајнице (Осовина 10) и представљају наставке улица Милоша Обилића, Браће Југовића, Алексе Дундића, Раде Кончара и Владе Обрадовића Каменог; дуж њих су предвиђена подужна паркинг места и пешачке стазе ширине 3 m;
- Осовина 12, која повезује Осовине 1 и 2, са подужним паркирањем и пешачком стазом ширине 3 m;
- Осовина 13, која повезује Осовине 3 и 4, такође са подужним паркирањем и пешачком стазом ширине 3 m;
- Осовине 7, 8 и 9, које се пружају северно од сабирне саобраћајнице (Осовина 10) и представљају наставке Осовина 3, 4 и 6; дуж њих су планирана управна паркинг места са обе стране, као и бициклистичке стазе ширине 2 m и пешачке стазе ширине 3 m;
- Осовина 11, која повезује Осовине 7, 8 и 9, са управним паркирањем са обе стране, бициклистичком стазом ширине 2 m и пешачком стазом ширине 3 m;
- Осовина 14, која се пружа од Осовине 9 и спаја са Железничком улицом, са управним паркирањем са обе стране, бициклистичком стазом ширине 2 m и пешачком стазом ширине 3 m;
- Осовина 15, између улица Владимира Назора и Партизанске, северно од

кружне раскрснице, са управним паркирањем са јужне стране.

### **Пешачки саобраћај**

Пешачке површине (стазе и тротоари) су саставни елемент попречног профила свих саобраћајница. Тротоари су постављени, углавном, уз границу регулације. Планирају се са минималном ширином од 1,5 m. Тротоари су бетонски или поплочани али могу бити и са другачијом обрадом. Они се обавезно физички издвајају у посебне површине, заштићене од осталих видова моторног саобраћаја.

### **Бициклистички саобраћај са правилима грађења**

Бициклистичке стазе планиране су као посебне стазе у оквиру профила улица осовина 7, 8, 9, 10, 11, 14 и 15, као и на северно од кружне раскрснице у оквиру улице Владимира Назора. У осталим улицама бициклистички саобраћај се води свуда где постоје просторне могућности у појасу дефинисане регулације на основу пројектне документације. Бициклистичке стазе предвиђене су са завршном обрадом од асфалта. Основни принципи за провлачење бициклистичких коридора су: користити мирне (стамбене) улице, трасе полагати кроз озелењене (и парковске) просторе, трасама повезивати зоне становања, рекреације и централних активности и у зонама атракције планирати просторе за паркирање бицикала.

Ширина бициклистичкеом стазе 2 m

### **Паркинг површине**

У оквиру обухвата предвиђене су површине за стационарни саобраћај које обухватају:

- управна паркинг-места (димензија 2.5 x 5.0 m) и
- подужна паркинг-места (димензија 2.0 x 5.5 m).

Укупан број планираних паркинг места у оквиру површина јавне намене је 874.

### **Паркирање**

Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено-пословних објеката организовати на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног објекта.

- Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан – 1 паркинг или гаражно место плус 1 паркинг место на сваких 5 станова, за посетиоце).
- Број ПМ/ГМ за потребе пословања придодаје се претходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.
- Гараже могу да се организују у подземним етажама објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

Инвеститор има права да паркирање унутар објекта реши преко косих рампи или аутолифта у складу са техничким нормативима. Обавеза инвеститора који гради стамбени објект је да изгради и обезбеди паркинг (гаражно) место истовремено са изградњом објекта .

Пристап појединачним паркинг местима (у оквиру остале намене) не може бити директно са површина јавне намене, већ се пристап паркинг местима мора решити у оквиру парцеле, преко интерне саобраћајнице.

Паркирање код објеката јавне намене се може остваривати и на јавним паркиралиштима - површинама јавне намене изван парцеле у непосредној близини, али тако да су посебно предвиђене да обезбеде паркирање за јавни објект (здравствени центри, образовне установе и сл.).

Паркинг простор у оквиру површине јавне намене треба озеленити (формирати дрворед). 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.

Правила за паркирање у комерцијалним центрима и активностима са централним функцијама приватног сектора:

Кровне површине подземних гаража морају се уредити као пешачке површине са значајним учешћем специјалног кровног зеленила.

Дозвољава се изградња Вишеетажне надземне гараже по свим зонама, са тим да морају да поштују правила прописана за дату зону.

Минимално стандардно место за управно паркирање путничких возила у оквиру стамбено-пословних објеката је 5,0х2,5м, док је минимално подужно паркинг место димензија 5,5х2,0м.

### **Јавни саобраћај**

У оквиру Плана предвиђене су локације аутобуских стајалишта. Позиције стајалишта приказане су у графичким прилозима као предложена места за заустављање возила јавног превоза путника, док је њихово обележавање планирано на коловозу, у складу са просторним могућностима, условима безбедног одвијања саобраћаја и одредбама Правилника о основним условима које морају да испуњавају аутобуска стајалишта на јавном путу („Службени гласник РС“, бр. 106/2020).

### **2.1.3. Правила уређења за водопривредну инфраструктуру**

#### **Водовод**

##### **Постојеће стање**

Простор који се разматра Планом детаљне регулације налази се у појасу који је изграђен потребном инфраструктуром. Локација разматраног Плана налази се у појасу градске централне зоне.

Према захтевима ЈП Водовод Рума извршити уклањање постојећих инсталација на предметној локацији због дотрајалости и неадекватног капацитета.

##### **Планирано стање**

Планирати изградњу водоводне мреже ПЕ цевима минималног пречника Ø 110 mm. Планирати прикључење на постојећу водоводну мрежу уз сагласност и услове ЈП Водовод Рума. Техничком документацијом неопходно је одредити потребне пречнике цеви.

Планирати полагање водоводне мреже уз ивицу пута, на минималној удаљености од 0,5 m од ивице коловоза, где је то могуће или у тротоарима.

Приликом изградње, на одговарајућим местима планирати постављене неопходне водоводне арматуре (секторски вентили, ваздушни вентили, муљни испусти итд.). Такође, неопходно је предвидети одговарајући број хидраната чије међусобно растојање не сме да износи више од 80 метара.

Худрантску мрежу пројектовати у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Сл. Гласник РС“, бр.3/2018).

Планска опредељења развоја локалног система водоснабдевања заснивају се на поштовању зона санитарне заштите и рационалном коришћењу водних ресурса, као и минималним губицима на дистрибутивној мрежи.

#### **Фекална канализација**

##### **Постојеће стање**

Унутар подручја обухваћеним планом постоји изграђена јавна канализациона мрежа која се налази у околним улицама а које се граниче са предметним обухватом. Постојећа канализација у обухвату је дотрајала и потребно је предвидети њено уклањање.

##### **Планирано стање**

Канализациона мрежа унутар обухвата планирана је као сепарациона, са могућношћу да покупи отпадне воде од свих потрошача и отпадне воде одведе до јавне канализационе мреже. Планирана канализација била би изграђена од профила Ø 200mm или већег, зависно од потребног капацитета. Трасу планиране фекалне канализације планирати у слободном зеленом појасу или осовином новопланираних саобраћајница.

За фекалну канализацију планиране су цеви од пластичних материјала (ПВЦ, ПЕ или сличне), а њихова класа (отпорност на механичке утицаје) је условљена начином уградње и теменим оптерећењима.

На деоницама где није могуће гравитационо одвести отпадне воде у јавну канализацију потребно је предвидети црпне станице за препумпавање отпадних вода.

У случају да отпадне воде од потрошача садрже масти, уља или било какве штетне материје, обавезно је такве воде третирати пре упуштања у канализацију. Технолошке отпадне воде које се упуштају у јавну канализацију, са аспекта квалитета морају испуњавати услове прописане одговарајућом градском одлуком, тако да својим квалитетом не могу да угрозе квалитет отицаја у колекторима фекалне канализације, као и биолошке процесе на ППОВ. Генерално се у јавну канализацију прихватају воде квалитета комуналних отпадних вода.

Прикључење на јавну канализациону мрежу извршити у свему према условима ЈП Водовод Рума.

### **Атмосферска канализација**

#### **Постојеће стање**

Кроз предметни обухват пролази колектор атмосферске канализације пречника Ø1200 мм. Траса колектора налази се на месту изградње будућих објекат и потребно је предвидети његово измештање.

#### **Планирано стање**

Приликом дефинисања нове трасе колектора придржавати се услова ЈП Водовод Рума. Трасу колектора пројектовати у слободним зеленим површинама или у зони новопланираних саобраћајница уколико то услови захтевају.

Кишна канализација треба да омогући одвођење атмосферских вода са новопројектованих саобраћајница, кровова и других уређених површина до природног реципијента. Развој атмосферске канализације, има задатак заштите урбанизованих површина унутар планског подручја од плављења атмосферским водама.

Атмосферска канализација је планирана у појасу свих саобраћајница.

Атмосферске воде дуж саобраћајница сакупити помоћу уличних сливника са ливеним решеткама од ливеног гвожђа или дуктилног лива и таложником и даље је спровести до колектора.

За површине са стационарним саобраћајем (паркинг простори и сл.) пре упуштања атмосферских вода неопходно је спровести поступак издвајања масти и уља из воде која се испушта.

Кишница са кровних површина стамбених и пословних објеката се системом олука и сливника усмерава ка зеленим површинама или се одводе у атмосферску канализацију.

#### 2.1.4. Правила уређења за електроенергетску инфраструктуру

Просторно планска документација треба да обухвати више целина (објеката) различите намене. У оквиру урбанистичког решења обухваћено је више објеката који се односе на индивидуално становање, објеката за колективно становање, стамбено -пословног дела те јавних површина за комуникацију и јавна окупљања.

а. Простор за индивидуално становање организован у седам блокова С1-С7

б. Објекти стамбено пословне намене К1-К4 максималне спратности П+7+Пс

с. Блок "Б" је намењен посебној предшколској установи

д. Блок "Т" намењен парковској и површинама намењеним за јавно окупљање

е. Блок "П" је стамбено пословне намене максималне висине 80 м

Укупна бруто грађевинска површина развијена у оквиру планираног решења износи 147.692,41 м<sup>2</sup>, од укупне површине обухвата у износу 185.000 м<sup>2</sup>, што представља индекс изграђености од цца 0,8.,

Преглед остварених квадратура бруто грађевинских површина према намени дат је у табели:

Преглед остварених параметара - укупно обухват	
Намена	Остварене квадратуре
Јавна предузећа (амбуланта, полиција, пошта)	941.79 м <sup>2</sup>
Једнопородично становање	18913.91 м <sup>2</sup>
Пословање/павиљон	1038.96 м <sup>2</sup>
Предшколска установа	2209.70 м <sup>2</sup>
Стамбено пословна намена	102047.14 м <sup>2</sup>
Стамбено пословна намена - куле	22540.92 м <sup>2</sup>
Укупно	147692.41 м <sup>2</sup>

У централном дијелу насеља планиран је јавни простор „Т“ - трг као значајна просторна и социјална тачка окупљања, са уређеним партером, пешачким и зеленим површинама.

Уз коловозе је предвиђена зона јавног уличног паркирања са укупно 173 паркинг места, организованих као паралелна паркиралишта. Поред тога, паркирање за кориснике једнопородичних објеката обезбеђено је и у оквиру грађевинских парцела, у складу са условима парцелације и важећим урбанистичким нормативима, чиме се успоставља комбиновани модел паркирања.

Просторна организација на начин двосмерна саобраћајница / јавни паркинг / зелени појас / пешачка стаза / грађевинске парцеле представља функционалну цјелину одређену са јасном дефиницијом намене појединих површина које ће бити обухваћене јединственим техничким решењем јавног освјетљења.

## Електроенергетска инфраструктура

### Процена вршног оптерећења

У овом делу просторно планске документације обрађено је електроенергетско напајање блока старе касарне “Станко Пауновић Вељко” у Руми, као и вањска расвјета. При изради основног концепта развоја електроенергетске инфраструктуре у обухвату касарне неопходно је:

- Омогућити нормално и сигурно снабдијевање електричном енергијом свих потрошача;
- Поштовати прописане квалитете за испоручену електричне енергије, односно дозвољене падове напона;
- На основу процене вршног оптерећења, а имајући у виду постојећу енергетску мрежу, извршити доградњу и реконструкцију постојеће електроенергетске мреже у непосредној близини обухвата;
- За блок изградити јавну расвјету са одговарајућим нивоом осветљености.

Анализирајући практичност расположивих метода за прогнозирање потрошње електричне енергије опредељујемо се за анализирање потреба електричне снаге потрошача који ће се појавити у перспективи. Ове снаге су меродавне за димензионирање капацитета електричних постројења и водова од примарних извора до прикључка на нисконапонској мрежи. Постојеће садржаје код израде биланса сводимо на расположиву снагу ТС преко специфичних оптерећења зависно од врсте потрошача. Специфична оптерећења у односу на намјену просторија дата су у слjedeћој табели.

Намена простора	Специфична потрошња (W/m <sup>2</sup> )
Становање	40-60
Трговине, хотели, угоститељство	100-150
Објекти културе, здравствене и социјалне заштите (школе, домови, здравствене установе)	50-80
Индустријски, административни и пословни објекти (канцеларије, банке)	50-120
Занатске услуге (сервиси, занатство)	80-100
Гараже, магацински простори	20-40
Јавна расвјета	2000 W/ha



На основу података о специфичној потрошњи, те података о броју, намени и квадратури објеката, долазимо до биланса електроенергетских потреба у третираном обухвату, који је дат у сљедећој табели.

Назив објекта	Намена	Бруто остварене квадратуре (m <sup>2</sup> )	Специфично оптерећење (W/m <sup>2</sup> )	Укупно оптерећење (kW)
Blok "K1"	Стамбено-пословна	40.399,61	60	1.939,15
Blok "K2"	Стамбено-пословна	38.672.61	60	1.856,28
Blok "K3"	Јавна предузећа (амбуланта, полиција пошта)	8.476,08	60	406,85
Blok "K4"	Стамбено-пословна	16.479,58	60	659,18
Објекти индивидуалног становања	Стамбени	18.913,91	40	605,24
Блок „Б“	Предшколска установа	2.209,70	80	141,42
Блок „П“ -куле	Стамбено-пословна	22.540,92	60	1.352,45
Јавно осветљење		185.000	0,2	37,00
<b>УКУПНО</b>				<b>6.997,57</b>
<b>ЈЕДНОВРЕМЕНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ <math>P_j = P_{inst} \times 0,6</math> (kW)</b>				<b>4.198,54</b>
<b>МАКСИМАЛНА ПРИВИДНА СНАГА <math>S_{max} = P_j / 0,95</math> (kVA)</b>				<b>4.419,52</b>
<b>ПОТРЕБНА ИНСТАЛИСАНА СНАГА <math>S_{max} \times 1,3</math> (kVA)</b>				<b>5.745,37</b>
<b>ПОТРЕБАН БРОЈ TRANSFORMATORA 1000 kVA</b>				<b>5</b>
<b>ПОТРЕБАН БРОЈ TRANSFORMATORA 630 kVA</b>				<b>3</b>

На крају табеле приказана је укупна потребна инсталисана снага. Једновремена максимална (вршна) снага планираних објекта се добија тако што се инсталисана снага множи са фактором истовремености.

У нашем случају, искуствено је одређено да је фактор истовремености 0,6. Након тога, одређена је максимална привидна снага уз фактор снаге  $\cos(\phi) = 0,95$  те укупан број потребних нових трафо станица, називне снаге 630 kVA, односно 1000 kVA, уз претпостављену резерву 30%. Како би се испунили услови за напајање будућих објеката у блоку користити трансформаторске станице типа МБТС 20/0,4 kV/kV; 2x1000 kVA (блок „K1“ и „K2 - укупно 2 ком), ТС типа МБТС 20/0,4 kV/kV; 2x630 kVA (Куле -укупно 1 ком); МБТС 20/0,4 kV/kV; 1x1000 kVA (блокови „K3“, „K4“ и „Б“ – укупно 1 ком) и МБТС 20/0,4 kV/kV; 1x630 kVA (део блока за индивидуално становање – укупно 1 ком).

Локација трафостанице треба бити ослобођена од свих подземних инсталација (водовод, канализација, плин,топловод, ПТТ и сл.), те од одрона земље, бетонског зида или подзида, подземних вода и других елемената које могу угрозити сигурност и стабилност објекта. Под нових ТС планирати на нивоу терена или са незнатним одступањима. У ТС планирати одвојени простор за трансформатор са двокрилним вратима према спољном терену, а за разводе 20 kV и 0,4 kV заједнички или засебни простор свако са једнокрилним вратима према спољном терену. До ТС предвидети приступни пут ширине 3 м и носивости 5 т, по осовини до најближе јавне саобраћајнице. За планиране ТС предвидети површине 3 x (500 x 332 x 269 cm) и 3 x (425 x 250 x 369 cm). Најмања допуштена удаљеност трафостанице од границе према сусједним честицама износи 1 м, а према тротоару најмање 2м. Све кабловске везе, које се остварују ван трансформаторске станице, морају се увести у објекат кроз специјално предвиђене отворе у темељу објекта за излаз каблова високог и ниског напона.

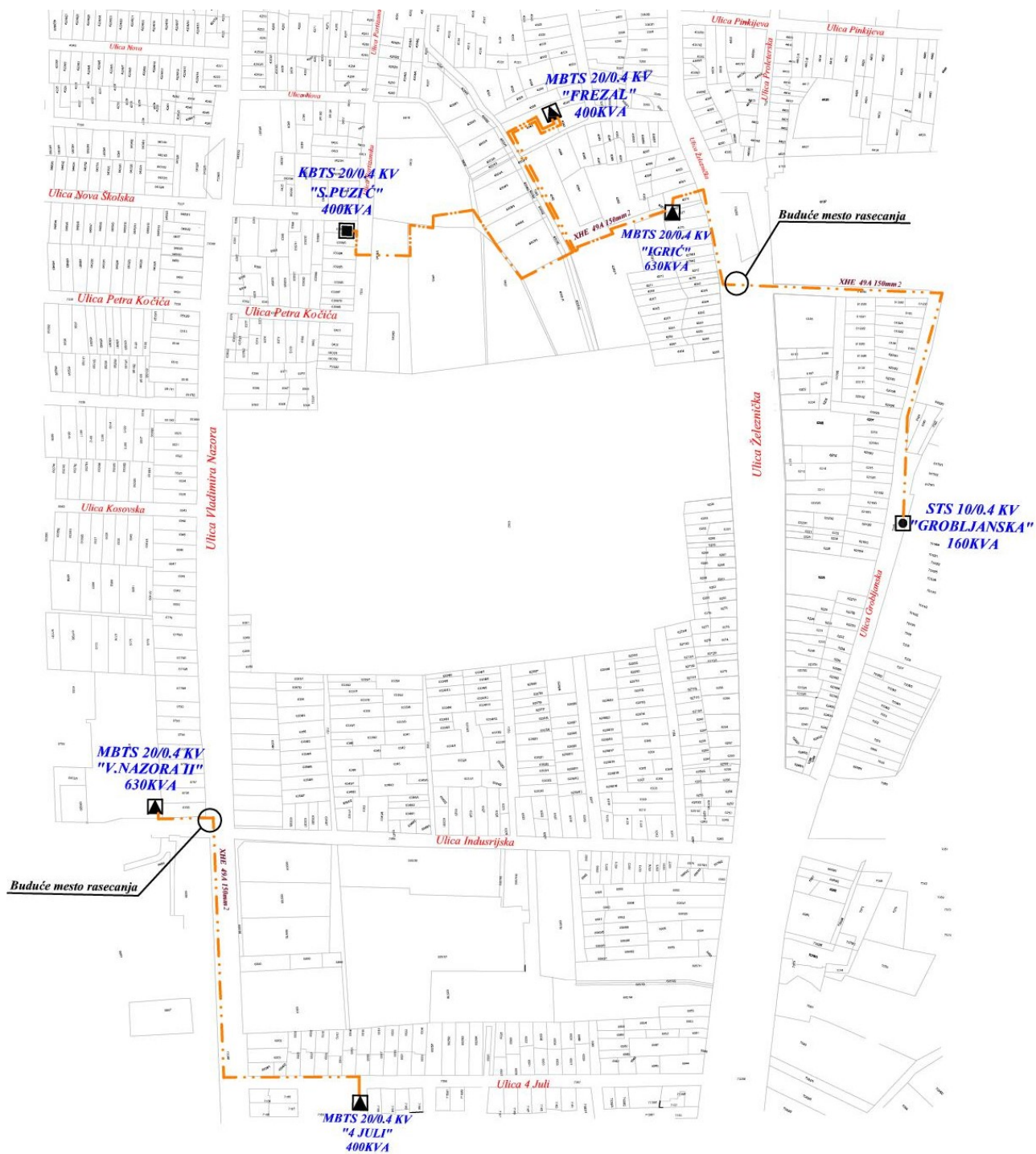
### **Средњенапонска мрежа**

За повезивање нових ТС треба положити типски подземни кабл 20 kV ХНЕ 49 – А 3 x 1 x 150/25 mm<sup>2</sup> (Техничке препоруке Србије). Трасе подземних водова 20 kV унутар обухвата треба сместити уз рубове саобраћајница, у пешачкој или бициклическој стази. При том треба водити рачуна о минималним удаљеностима каблова од осталих електроенергетских и других комуналних инсталација, што је одређено одговарајућим техничким прописима.

Средњенапонско напајање предвидети са два различита 20 kV излаза из 110/х kV трафостанице. Напајање вршити са 20 kV напонског нивоа и то из два различита одвода 20 kV због велике инсталисане снаге, сигурности у напајању као и могућности манипулације. Тачке расецања постојећих кабловских водова су означене на ситуационом плану достављеном од надлежних служби ЕПС-а (Електродистрибуција Рума). На предлог ЕПС-а расеца се кабл вод између МБТС 20/0,4 kV „Владимир Надзор“ 630 kVA и МБТС kV „4 Јули“ 400 kVA одакле се формирају два СН вода прве МБТС 1 20/0,4 kV 2x1000 kVA у оквиру блока. Други тачка напајања комплекса касарне је изабрана тако што се расеца постојећи

кабловски вод између МБТС 20/0,4 kV „Игрић“ 630 kVA и СТС 20/0,4 kV „Гробаљска 400 kVA и тако формирају два нова кабловска СН вода до будуће МБТС 5 20/0,4 1000 kVA. Дистрибутивне трафостанице повезати типским подземним каблом по принципу “улаз-излаз” при чему ће бити остављена могућност двостарног напајања. У тачки прикључења потребно је расећи постојећи СН вод, уградити кабловске спојнице на месту расецања при чему се формира дупли вод до најближе ТС у блоку. У првим прикључним трафостаницама потребно је предвидети по три СН кабловске ћелије како би се оставила могућност манипулације и прослеђивања напона у свим правцима како према постојећим тако и према будућим (новим) ТС у оквиру блока. Будуће тачке расецања и прикључења блока на постојећу СН мрежу су означене на слици.

Место раздвајања напајања са два различита СН извода посебно назначити уклопном шемом СН мреже у једној од будућих ТС као “ДВОСТРАНО НАПАЈАЊЕ”. Коначна траса полагања СН вода биће дефинисана главним пројектом након усаглашавања архитектонско – грађевинске фазе позиције саобраћајница, тротоара и зелених површина те објекта становања, паркова, тргова и зелених површина.



## Нисконапонска мрежа

Све нове НН разводе електричне енергије у подручју будућег стамбено-пословног блока, од трафостаница до крајњих корисника извести подземним кабловима (чиме би мрежа била неупадљива, заштићена од атмосферских утицаја и не би се нарушавао изглед простора са стубовима) употребом слободностојећих ДРО-а које треба лоцирати између ивица тротоара и граница парцела дуж саобраћајница. Расплет нисконапонске подземне мреже за објекте са већом ангажованом снагом треба извршити директном кабловском везом каблом типа РР00-А 4х150 и 4х185 mm<sup>2</sup> са НН развода у ТС 20/0,4 kV или за објекте са мањом ангажованом снагом везом са НН развода у ТС 20/0,4 kV преко слободностојећег ормара према појединачном објекту конзума. Објекти са мањом ангажованом снагом могу се прикључити и са типским дистрибутивним кабловима мањих пресека (4х50mm<sup>2</sup> и 4х35mm<sup>2</sup>). Све кабловске водове сместити у за то предвиђене ровове димензија 0,6 x 0,8 m изузев кабловског рова димензија 0,6 x 1 m где је потребно сместити и СН вод, све према детаљним препорукама и цртежима за укрштање и паралелно вођење електроенергетских и осталих инсталација (водовод, канализација, гасне инсталације и тк инсталације). Из најближе МБТС напојити подземним кабловима и потрошаче заједничке потрошње као што су централна топлана, пумпе за воду и друго.

### 2.1.5. Правила уређења за телекомуникациону инфраструктуру

#### Инфраструктура оптичких инсталација:

Узимајући у обзир природу насеља, као и расположиве технологије које омогућавају задовољење корисничких захтева, као оптимално техничко рјешење намеће се реализација комплетног телекомуникационог система базираног на IP технологији. У том смислу је предвиђена интеграција система за размјену података у телекомуникациони систем базиран на IP протоколу.

Пројектом је потребно предвидети раздвајање телекомуникационог система у више зона:

- 1.Блокови једнопородичног становања (Ц1-Ц7);
- 2.Стамбено пословни блокови (К1, К2, К3, К4);
- 3.Стамбено пословни блок П;
- 4.Предшколска установа блок К3;

**У блоковима једнопородичног становања (Ц1-Ц7)** предвидети 6 Оптичких дистрибутивних ормара (ОДО), позиционираних па улазима у сваку улицу, међусобно повезаних за потребе интеграције система у један ТК систем. Позиције одредити тако да се што лакше изврши дистрибуција оптичких каблова до изводних ормара за даљу дистрибуцију до крајњег корисника (до Једнопородичних стамбених јединица).

У главној магистрали, улица Владимира Назора, предвидети полагање четири РЕНД цијеви, до сваког окна по принципу улаз-излаз (један кабал – једна цијев),

па даље за увлачење (удување) магистралних оптичких каблова од окна до ОДО ормара, предвидети полагање двије РЕHD цијеви пресјека fi 40mm у ровове (предвидети паралелно полагање).

Од Оптичких Дистрибутивних Ормара (ОДО) у насељу, до изводних дистрибутивних ормара (ИДО), предвиђено је полагање свих SFP инсталација у ровове кроз РЕHD цијеви пресјека fi12/10mm. Исте се увлаче по двије у једну РЕHD fi40mm, а друга РЕHD цијев fi40mm се полаже као резерва дуж читаве улице. Полажу се по 2 цијеви РЕHD fi40mm са обје стране улице кроз насеље у траси бициклистичке стазе и тротоара, до сваког окна по принципу улаз/излаз. На прелазима испод пута за магистралне каблове, предвидети полагање PVC цијеви пресјека fi110mm и у исту увлачити по двије РЕHD цијеви fi 40mm, 10bar.

Даље из сваког ИДО ормара, врши се дистрибуција оптичких каблова до сваке парцеле кроз РЕHD цијеви пресјека fi7/4mm. Цијеви је потребно завршити на позицијама Главних разводних ормара јаке струје (ГРО) на границама парцела, па тек у фази изградње куће, односно израде кућног прикључка, каблове удувати из изводног ормара до Завршне оптичке кутије (ЗОК). Дакле, у овој фази оставити положене цијеви од изводног ормара до ГРО.

**У стамбено пословним блоковима (K1, K2, K3, K4, П) и предшколској установи блок K3** предвидети за сваки блок, односно за сваки засебни улаз стабеног блока, по један засебан Оптички дистрибутивни ормар (ОДО). За сваки улаз понаособ се планира по један ОДО ормар како би се раздвојила инфраструктура инсталација услед оснивања Заједнице етажних Власника (ЗЕВ). Магистрални каблови се увлаче у РЕHD цијеви пресјека fi40mm, 10bar. Полажу се 2 цијеви у исти ров за магистралне водове до сваког окна по принципу улаз/излаз како је назначено у графичкој документацији. Даља дистрибуција оптичких каблова од ОДО ормара стамбено послоног објекта по смјештајним јединица, канцеларијама, није део овог пројекта. Битно је у предвидети долазне оптичке каблове од ТК оператера до сваког ОДО ормара у стамбено пословној јединици са већим бројем влакана (12 до 24 влакана), за случај захтјева пословних корисника за фиксном IP адресом.

**Оптички дистрибутивни ормари (ОДО) у насељу једнопородичних стамбених јединица** за смјештање опреме за оптичке линкове су самостојећег типа, са монтажом на бетонску подлогу која се налази непосредно уз кабловско окно – активни чвор. Ормар посједује опрему за прихват каблова (48 прикључака).

**Изводни дистрибутивни ормари (ИДО) у насељу једнопородичних стамбених јединица** за смјештање опреме за оптичке линкове су самостојећег типа, са монтажом на постоље. ИОсти се поставља на средини предметне улице из којег је потребно повезати завршне оптичке линкове до сваког плаца/куће. Ормар посједује опрему за до 8 оптичких прикључака у насељу.

**Оптички дистрибутивни ормари (ОДО) У стамбено пословним блоковима (K1, K2, K3, K4, П) и предшколској установи блок Б** за смјештање опреме за оптичке линкове су назидни са монтажом унутар улаза или засебне заједничке просторије.

**Кабловску инсталацију** магистралних деоница планирати Оптичким кабловима за вањску монтажу са 12 до 98 влакана (у зависности од потребе и распореда шахтова по насељу) - удување у РЕHD цијеви. Кабловску инсталацију од изводног ормара до сваке стамбене јединице – парцеле, планирати са Оптичким каблом за вањску монтажу (удување у РЕHD цијеви) са 4 влакана по прикључку. У склопу додатне опреме потребно је предвидети Спојнице за рачvasti наставак на оптичким кабловима назначеног капацитета влакана са једностраним уводом

(са уводницама: један овални улаз и 6 улаза за каблове вањског пресека до  $\Phi 20$  mm) комплет са касетама, маркерима, топлоскрупљајућим цијевчицама за обиљежавање и свим другим материјалом.

Кабловску инсталацију предвидети за полагање у исте ровове са енергетским кабловима, где је то могуће. Тамо где није могуће, радити Машински ископ земље за кабловски ров у земљишту II и III категорије димензија  $0,5 \times 0,8$  m (односно  $1,2$  m испод коловоза, мјерећи од горње коте цијеви до доње коте коловоза). У ровове са Оптичким кабловима предвидети полагање позор траке (жута). Димензије ТК окна износе ори-јентационо:  $0,6 \times 1,2 \times 1,0$  m<sup>3</sup> (ширина x дужина x висина).

### **Систем видео надзора главних саобраћајница:**

Пројектом је потребно предвидети инсталацију система видео надзора главних саобраћајница (улазне/излазне саобраћајнице из насеља). Систем омогућава идентификацију пролазника/аутомобила и повећава сигурност просора. Камере за видео надзор је потребно предвидети за монтажу на стубове расвјете у насељу.

За имплементацију система видеонадзора у инфраструктури прпреме за инсталацију самог система, потребно је предвидети позиционирање комуникационих ормара, које је потребно распоредити по зонама тако да удаљеност позиције стубова не буде дужа од  $100$  m у односу на комуникациони ормар. Изнимно, у случајевима где удаљеност прелази дужину од  $100$  m, постављају се индустријски свичеви који подржавају PoE напајање и пренос података за удаљености до  $250$  m. Пројектом је потребно предвидети потребан број комуникационих ормара за комуникациони систем у предметном насељу, да би се повезао комплетан систем видео надзора главних саобраћајница. Такође је потребно предвидети и усагласити где ће се налазити централно чвориште концентracије каблова од комуникационих ормара. Ормари су реномираног произвођача са уградњом на бетонско постоље.

Оптички развод имплементирати на начин да оптички прикључци/каблови телекомуникационог оператера буду сконцентрисани у централном чвориште за ТК систем видео надзора. До комуникационих ормара предвиђено је полагање оптичког кабла са 4 влакна у серију. У сваком од ових ормара предвиђена је уградња индустријске мрежне опреме са по два SFP порта и на тај начин би се остварила оптичка веза са једног ормара на други (по принципу улаз/излаз).

Структурну мрежу на путној комуникацији до позиција стубова за видео надзор извести као комбиновану мрежу звјездастог типа, изведену кабловима класе S/FTP Cat6 који полазе од комуникационих ормара слабе струје распоређених по деоницама пута, опремљених са потребним пасивним компонентама и управљивим свичевима, а који завршавају на активним компонентама.

На сваку позицију стуба доведен је по један кабл који завршава директно на активној опреми (IP камера), преко којег се врши напајање и комуникација.

Извршити обиљежавање свих каблова/прикључних мјеста и атестирати мрежу (доставити документацију изведеног стања). Кабловску мрежу радити у складу са стандардима ANSI TIA/EIA 568B, ISO/IEC 11801 и EN 50173.

Видео надзор путне комуникације реализовати IP камерама (ONVIF) за вањску монтажу тако да се могу пратити главне путне комуникације. За вањске камере предвидети 8MP IR мрежне камере у bullet кућишту са степеном заштите IP67 и напајањем путем PoE порта.

IP камере позиционирати на стубовима расвјете који ће бити спецификовани у свесци Јака струја и позиционирани на путној комуникацији. На стуб се фиксира носач камере за који се причвршћује дозна камере заједно са камером.

Секвенце са свих камера у систему видео надзора би се снимале преко Network Video Recorder (NVR), са професионалним софтвером на HDD box-ове, који ће бити смјештен у комуникациони ормар слабе струје у протору који ће бити накнадно дефинисан кроз пројектну документацију. Такође је потребно омогућити даљински приступ видеонадзору путем интернет конекције.

Развод инсталација слабе струје до свих камера сконцентрисати у централној чворној тачки у комуникационим ормарима S/FTP Cat6 кабловима преко професионалних индустријских PoE свичева и даље повезати на NVR оптичким разводом.

#### **2.1.6. Правила уређења за топлификацију и гасификацију**

##### **ГАСИФИКАЦИЈА**

На делу предметне локације не постоји изграђен прикључни гасовод. На планирану дистрибутивну гасоводну мрежу планирана је изградња прикључних гасовода будућих потрошача и мерно регулационих станица као и мерних сетова појединачно до сваког потрошача.

При избору трасе гасовода мора се осигурати:

1. Да гасовод не угрожава постојеће објекте и планирану намену постојећег земљишта
2. Рационално коришћење подземног простора и грађевинске површине
3. Испуњеност услова у погледу техничких захтева других инфраструктурних објеката у складу са посебним прописима
4. Усклађеност са геотехничким захтевима.

##### **ТОПЛИФИКАЦИЈА**

У границама плана не постоји изграђена топоводна дистрибутивна мрежа.

Општина Рума у планском подручју планира могућу изградњу топлане за грејање зона колективног и индивидуалног становања, јавних и привредних објеката. Израдом студије оправданости за изградњу топлане определиће се режим рада топлане. Носилац топлоте је вода, а температуре у примарном и секундарном делу дефинисаће се у пројектном задатку топлане.



## **2.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА**

У ову категорију намена спадају све намене које нису обухваћене претходним правилима уређења а које су заступљене на територији Плана

Површине осталих намена су дефинисане као:

- вишепородично високе густине
- вишепородично средње густине
- Породично становање

### **2.2.1. Становање**

Планиране су две врсте становања: породично становање и вишепородично (различитих густина).

На основу анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта као и просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, могући планирани капацитет овог простора је :

- Породично Становање – 103 стамбених јединица
- Вишепородично средње густине – 988 стамбених јединица
- Вишепородично високе густине – 192 стамбених јединица

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање . У ове површине нису ушле површине планиране за друге намене у оквиру зона.

У оквиру обухвата Плана планирано је три категорије становања:

- Породично становање
- вишепородично средње густине
- вишепородично високе густине

#### **Породично становање**

Породично становање подразумева могућност формирања стамбеног и помоћног дворишта. Могућа је изградња и пословних објеката по параметрима датим за Породично становање . Тип изградње је слободностојећи објекти на парцели.

#### **Вишепородично становање средњих и високих густина**

За ове врсте становања - вишепородичне градње, планирана је спратност од П+4+Пс до П+20 (у могућим комбинацијама у зависности од локације). Објекти су слободностојећи, и у низу.

У оквиру становања дозвољено је развијање пословања и других намена које су комплементарне са становањем.

Поред стамбених објеката на парцелама се могу градити и помоћни објекти, гараже и сл. Слободне просторе у оквиру парцела треба предвидети као уређене зелене површине.

Паркирање је предвиђено у оквиру сопствене парцеле.

● **Компатибилне намене**

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Јавне службе и сервиси и зеленило свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама и сл.)

Комерцијални садржаји, услуге, угоститељство и трговина

Ова намена није издвојена графички, јер се одвија у приземљима објеката становања.

Будућа изградња објеката комерцијалне делатности и услуга наставиће постојећи тип организације, у приземним етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивним локацијама.

Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...).

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

У планском периоду треба обезбедити простор, у складу са важећим нормативима за сваку врсту услужних делатности.

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати и у оквиру стамбених зона, као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

Услужне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно-излазним зонама из насеља. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења....

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

### **2.3.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

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

### **2.3.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА**

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

За подручје обухваћено Планом важе следећа правила и услови:

Општи услови и мере заштите НКД

Општи услови и мере заштите односе се на сва непокретна културна добра, по врстама и категоријама и њихову заштићену околину, као и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину.

Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације су

1. Очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације.
2. Нема ограничења максималне дозвољене спратности од стране службе заштите, тј. дозвољава се максимална спратност дефинисана ПГР-ом Руме.
3. Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање у складу са ПГР-ом Руме.  
Посебни услови и мере заштите НКД  
Непокретна културна добра и евидентирана културна добра  
Са становишта службе заштите нема посебних услова и мера техничке заштите који се односе на непокретна културна добра (НКД), нити евидентирана непокретна културна добра под претходном заштитом у зони обухвата Плана.  
Археолошки локалитети  
Посебни услови и мере заштите за археолошко наслеђе:
  - обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења радова у обухвату Плана;
  - ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
  - инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради

- истраживања локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.

### 2.3.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Одељење за урбанизам и грађење донело је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 3-9-7 – СТАРА КАСАРНА" У РУМИ на животну средину број 501-115/24-IV-04 од 05.09.2024.год.

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине.

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

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру.

Депоноване комуналног отпада је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности), заједничком дворишту (код објеката вишепородичног становања) или у самом пословном објекту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

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

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има: хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна – разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла и сл.).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на минималне утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању и изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8° MCS скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле

противпожарне саобраћајнице лако доступне санитетским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.).

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру. Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

#### **2.3.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА**

##### **Услови заштите од потреса**

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Сл. лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS.

##### **Услови заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом, као и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима.

Приликом пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

##### **Услови заштите од поплава**

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидротехничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију.

##### **Услови заштите од удара грома**

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

##### **Услови за заштиту од ратних дејстава**

Изградњу објеката за склањање људи, у оквиру реконструкције постојећих и изградње нових објеката, извршити према закону, односно другим прописима и условима надлежног органа за народну одбрану.

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама („Сл. гласник РС“, бр. 22/2015).

Приликом планирања и изградње површина и објеката јавне намене придржавати се Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013), као и других стандарда и прописа који уређују ову област (IATA, UIC, ICAO ).

### **ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА**

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта вршиће се:

- а) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до

76cm;

- б) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

#### **Рампе**

нагиб рампе не сме износити више од 5% (1:20), док за кратка растојања (до 6m) нагиб рампе може износити до 8,3% (1:12);

највећа укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;

рампе дуже од 6m, а највише 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm, док је најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз 90cm а за двосмеран пролаз 150cm, са одговарајућом подлогом. Код двокраких рампи потребно је обезбедити подест најмање величине 150x170cm;

рукохвати рампи су продужени у односу на наступну равну рампу за 30cm;

рампе заштити ивичњацима са спољне стране висине 5cm и ширине 5- 10cm и опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

#### **Степенице и степеништа**

најмања ширина степенишног крака је 120cm;

најмања ширина базила је 33cm, док је највећа дозвољена висина степеника 15cm;

опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

## **Лифт**

прилаз лифту на нивоу улаза у зграду треба да има слободан простор димензија 150x200cm;

унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110x140cm;

врата кабине лифта, која су смичућа или се отварају према спољној страни, имају ширину чистог отвора најмање 80cm;

опремити кабину лифта као и под испред кабине у складу са Правилником.

За савладавање висинских разлика у стамбеним зградама и објектима за јавно коришћење, ако није могућа примена степеница и степеништа или рампи, примениће се подизне платформе.

### **Вертикално подизне платформе**

подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110cm до 140cm са погонским механизмом, ограђена заштитном оградом висине до 120cm.

### **Косо подизна расклопива платформа**

Косо подизна склопива платформа користи се као елемент приступачности за потребе савладавања висинске разлике веће од 120cm искључиво у стамбеним јединицама.

## **ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ**

испред улазних врата обезбедити раван пешачки плато димензија најмање 150x150cm;

светла ширина улазних врата код јавних објеката мора износити најмање 183cm

Остале елементе објеката јавне намене и других (стамбени објекти) пројектовати у складу са правилником; јавне телефонске говорнице поставити тако да под кабине и платоа испред телефонске говорнице димензија 150x150cm не буде вишљи од 2cm од оклик површина. Уколико је висинска разлика већа од 8cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80cm.

## **ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА**

### **Тротоари и пешачке стазе**

нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;

ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm;

у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају; делови зграда као што су еркери, балкони, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину тротоара; клупе треба да имају седишта на висини од 45cm и рукохвате на висини од 70cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110cm са 140cm за смештај помагала за кретање;

површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;

уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

### **Пешачки прелази и пешачка острва**

место пешачког прелаза треба да се јасно разликује од подлоге тротоара, и поставља се под правим углом према тротоару;

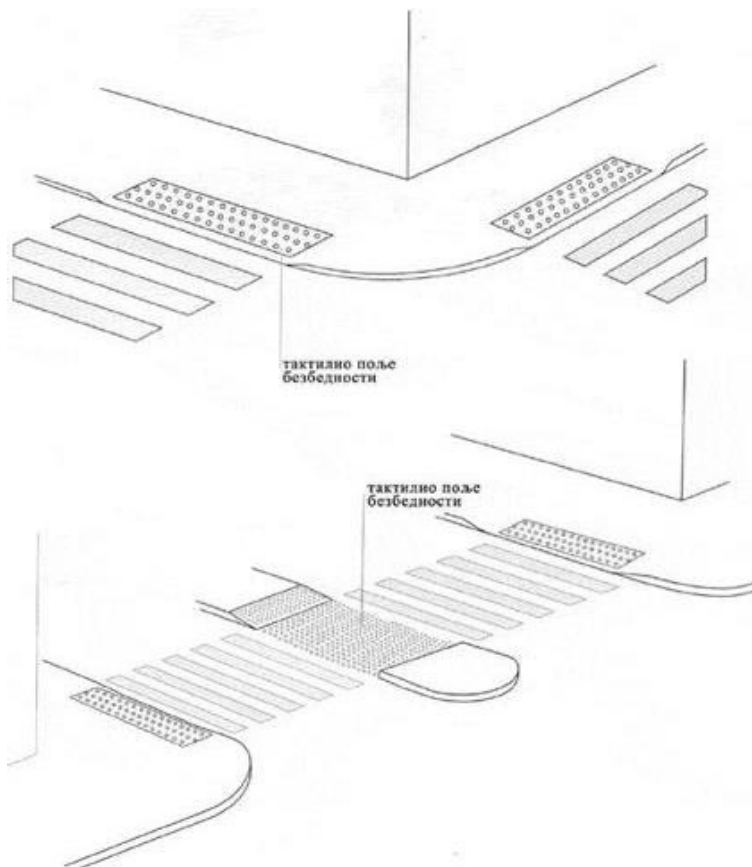
на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, у ширини пешачког прелаза са максималним нагибом закошеног дела 8,3%, изузетно 10%;

пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза у ширини пешачког прелаза. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозорења, на целој површини пролаза кроз острво;

на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спуштеног дела пешачког прелаза.



**Слика 7.**



## Места за паркирање

места за паркирање возила особа са инвалидитетом извести у близини улаза у стамбене зграде, објекте за јавно коришћење и других објеката; за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место. На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан, обезбедити најмање једно место за паркирање. На паркиралиштима уз домове здравља, обезбедити најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање 2 места за паркирање. Свако обележено паркиралиште мора имати обезбеђено најмање једно приступачно место за паркирање.;

најмања површина места за паркирање возила особе са инвалидитетом износи 370cm x 480 cm;

место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm;

уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са пешачком стазом, тада је потребно обезбедити приступ спуштеном пешачком стазом максималног нагиба 8,3% и најмање ширине 140 cm;

Приступачно паркинг место се пројектује у хоризонталном положају, а никад у уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од највише 2%.

## Стајалишта јавног превоза

на стајалиштима јавног превоза, уредиће се плато за пешаке ширине најмање 300cm, а прилазне пешачке стазе морају бити изведене у истом нивоу, односно без денивелације;

уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедиће се спуштањем стазе или платформе под нагибом највише 10%, или помоћу рампе највећег нагиба 5% и најмање ширине 120cm;

зону уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно обележити контрастом и изводи се тактилним пољем безбедности најмање површине 90 x 90cm и повезати са системом тактилен линије вођења.

## Системи за оријентацију

знакови и табле за обавештавање и натписне плоче морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви;

опрема и графичка обрада треба да буде у складу са Правилником;

у складу са Правилником постоје знакови оријентације (скице, планови, макете и сл.), путокази и функционални знакови којима се дају обавештења о намени појединих простора (паркиралишта, гараже, лифтови, санитарне просторије и др.);

знакови на зидовима се постављају на висини од 140cm до 160cm изнад нивоа тла.

## 2.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије.

Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и пословању.

За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

- положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатским условима;
- адекватна употреба изолационих материјала у изградњи или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова, изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);
- оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергије и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу;
- тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најчешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);
- за грејање простора избегавати фосилна горива, а ако је то могуће користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење и геотермални извори);
- улични простор осветлити штедљивим светилкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност.

## 2.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

За све блокове планиран је следећи **минимални степен комуналне опремљености** грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе:

- Решен излаз на јавну саобраћајницу;
- Условe за електроенергетски прикључак;
- Условe за прикључење на градски водовод;
- Прикључење на градску канализациону мрежу.

## 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА

### 3.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ У ОКВИРУ ПЛАНА

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина"

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Сви постојећи објекти се уклањају.

У оквиру грађевинског подручја дефинисане су површине јавне намене и површине осталих намена.

Као **површине јавне намене** дефинисане су као:

- **Саобраћајне површине**
- **Предшолска установа**
- **Топлана**
- **Комуналне површине**
- **Паркови**
- **Спорт и рекреација**

**Површине осталих намена** намењене су за :

- Породично становање
- Вишепородично - средњих густина
- Вишепородично - високих густина

Општа правила грађења, парцелације и регулације односе се на све намене.

Појединачна правила грађења односе се на појединачне намене.

Правила и услови се дају као:

- **минималне вредности** (ширина улице, величина парцеле, ширина фронта, растојања од границе парцела и суседних објеката, проценат незастртих и зелених површина, грађевинска линија),
- **обавезујући услови** (регулациона линија, паркирање),
- **максималне вредности** (заузетост, спратност објеката).

### 3.2. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

Општим правилима уређења и грађења дефинисана су правила која се примењују као основ приликом спровођења предметног плана детаљне регулације, као и основ за правила за непосредно спровођење предметног плана детаљне регулације (израдом урбанистичког пројекта).

Општа правила уређења и грађења односе се на све намене и зоне уколико за појединачну намену није прописано другачије.

#### **Правила грађења за објекте**

Под објектима се подразумевају изграђени делови парцеле у функцији основне намене

#### **Габарит објекта**

Габарит објекта је одређен грађевинским линијама и максималном спратношћу и зазетошћу.

Објекти се могу прилагођавати условима терена и по хоризонтали и по вертикали. Дозвољена је изградња објеката компактног габарита, али и разуђеног габарита, где сви делови објекта не морају бити исте висине, нити постављени на исти начин у односу на грађевинску линију.

Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једне зграде и њених делова на више парцела.

#### **Међусобно одстојање главних објеката на парцели:**

*Породично становање:*

Минимално међусобно растојање објеката је 4.0 m

*Вишепородично становање:*

Минимално међусобно растојање објеката је 1/2 висине вишег објекта.

Растојања помоћних објеката су дефинисана у посебним правилима грађења.

За породично становање у унутрашњости парцеле дозвољава се и изградња помоћних објеката (гаража, остава и сл). Маневарски простор за приступ паркинг местима мора бити на парцели.

Помоћни објекти на парцели улазе у обрачун урбанистичких параметара. Ово правило се односи на надземне објекте.

У оквиру парцеле дозвољена је изградња надстрешница, сеника, базена, стакленика и зимских башти, које не улазе у обрачун урбанистичких параметара.<sup>1</sup>

#### **Постојећи објекти на парцелама намењеним за површине јавне намене**

Постојећи објекти или делови објеката који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима коловоза саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити.

### **Одређивање спратности и висине објекта**

Правила о висини објекта важе за изградњу нових зграда.

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена, односно коте венца код објекта са равним кровом. Изражава се у метрима дужним.

### **Одређивање коте приземља**

Нулта кота терена је кота тротоара испред улаза у објект.

Кота приземља планираних објеката може бити макс. 1,2 m виша од нулте коте.

Кота приземља планираних објеката на равном терену не може бити нижа од нулте коте.

Код објеката у чијем приземљу се планира нестамбена намена (пословање) уколико се грађевинска и регулациона линија поклапају, кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од нулте коте, при чему се висинска разлика решава денивелацијом унутар објекта.

Уколико је грађевинска линија повучена од регулационе, кота приземља нестамбене намене је максимално 1.2 m виша од нулте коте, а приступ пословном простору мора бити прилагођен особама са смањеном способношћу кретања.

**Дозвољена је фазна изградња.**

### **3.2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ**

У складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

- Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објекта планиране намене.
- Исправка границе суседних грађевинских парцела врши се на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника, односно корисника земљишта.
- Спајање суседних катастарских парцела истог власника, као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Све грађевинске парцеле обавезно треба да имају директан приступ на јавни пут – улицу.

На цртежу предлог плана парцелације лист 8 дефинисане су границе парцела .

Парцеле се не смеју делити и уситњавати.

### **3.2.2. ОПШТА ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ**

**Регулација простора** се заснива на систему елемената регулације, и то:

- урбанистичким показатељима (намена, индекс заузетости, спратност објекта);
- урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне);
- правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање оgrade, паркирање и гаражирање и др.);
- Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже.
- Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже.
- Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације.
- Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.).

- Грађевински објект поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.
- 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.
- Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању одређеном овим планом.

.- На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објекта, удаљеност објекта, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

- Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и њених делова на више парцела.

### **Нивелација**

Планом је дефинисана нивелација јавних површина; висинске коте на раскрсницама улица су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација је генерална, при изради пројектне документације она се може прецизније и тачније дефинисати у складу са техничким захтевима и решењима. Нивелација површина дата је у графичким прилозима под бројем 3. „План саобраћаја регулације и нивелације“.

### **Правила за положај објекта**

Положај објекта регулише се дефинисањем грађевинских линија на парцели у односу на: регулацију, бочне суседне парцеле и унутрашњу суседну парцелу.

Све грађевинске линије у границама парцеле морају бити постављене тако да:

- не представљају сметњу функционисању објекта на парцели,
- не представљају сметњу при постављању мреже инфраструктуре,
- не смеју да угрозе функционисање и статичку стабилност постојећих објекта на суседним парцелама.

Грађевинска линија подземних етажа или објекта је хоризонтална пројекција грађевинских равни у оквиру којих се граде подземне етаже, односно објект. Грађевинске линија подземних етажа и етажа изнад приземља се дефинишу посебно, уколико се не поклапају са грађевинском линијом приземља.

Однос грађевинске линије према регулационој линији одређује се растојањем од регулационе линије, односно од крајње линије профила саобраћајнице. Одстојање грађевинске линије од регулације исказује се нумерички.

Грађевинска линија може да буде на одговарајућој регулационој линији, или да буде повучена од регулационе линије ка унутрашњости блока (парцеле).

Грађевинска линија за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења дефинише се у појасу регулације јавних површина.



Грађевинска линија надземних, подземних објеката и делова објекта који нису у систему функционисања саобраћаја и комуналних постројења не могу изаћи из оквира регулационе линије.

У односу на суседне парцеле, објекти могу бити постављени:

- слободностojeћи, када објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле,
- у прекинутом низу, када објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле,
- у непрекинутом низу (ивична градња) када објекат додирује обе бочне линије грађевинске парцеле, на потезима где је већ формирана таква градња.

На објектима у непрекинутом низу бочни зидови објекта према суседним парцелама изводе се без могућности отварања прозорских отвора, без обзира на висинску разлику.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Приликом пројектовања новог објекта поштовати положај и димензије светларника постојећег суседног објекта, и пресликати га у пуној ширини. Услов за одређивање површине светларника је минимално  $1,0 \text{ m}^2$  по етажи објекта, при чему он не може бити мањи од  $3 \text{ m}^2$ . Најмања висина парапета отвора у светларнику је  $1,8 \text{ m}$ .

Уколико се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, ова површина може бити умањена за  $1/4$ . Минимална ширина светларника је  $2,0 \text{ m}$ . Површина светларника рачуна се у неизграђени део зграде. Не дозвољава се отварање прозора или вентилационих канала на светларник суседног објекта. Мора се обезбедити приступ светларнику и одводњавање атмосферских вода.

Према дефиницији грађевинске линије, све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама. Одступања делова објекта од овог правила дефинисана су на следећи начин:

- Уколико је различита од грађевинске линије осталих етажа објекта, грађевинска линија приземља и подземних делова објекта дефинише се посебно, растојањем у односу на грађевинску односно регулациону линију,
- Подземна грађевинска линија не сме да прелази границе парцеле,
- Грађевинска линија подземних делова објекта (гараже и сл.) може се поклапати са бочним и задњом границом парцеле, а према регулационој линији може се поклапати са регулационом или са надземном грађевинском линијом.

### **3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **3.3.1. ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

##### **Урбанистичка целина број 4 – намењена за предшколску установу**

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  $8,0 \text{ m}^2$  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  $8,0 \text{ m}^2$  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.

#### 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

Исподи 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 наранхаста 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  $x=1,8\text{m}$  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.

#### 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 течко 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 чврстог 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  $70 \text{ m}^2$  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  $1,0 \text{ m}^2$  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 дечје 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  $8 \text{ m}^2$  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 (клупе, 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 кошава(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 (зацевљену, 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).

• **Урбанистичка целина број 5** – намењена за паркове

- Максимални степен заузетости парцеле објектима износи 5%.
- Минимално учешће зелених површина износи 70% површине парцеле.
- Максимална спратност објеката је П.
- Максимална висина објеката износи 4,0 m.

У оквиру парка дозвољена је изградња:

- павиљона,
- надстрешница,
- јавних тоалета,
- дечјих игралишта,
- спортско-рекреативних платоа,
- фонтана,
- инфраструктурних објеката,
- урбаног мобилијара.

Појединачна бруто развијена површина објеката не може бити већа од 100 m<sup>2</sup>.

Није дозвољена изградња:

- стамбених објеката,
- производних објеката,
- складишта,
- објеката који угрожавају животну средину.

Минимална ширина пешачких стаза износи:

- 3,0 m за главне стазе,
- 1,5 m за секундарне стазе.

Минимална ширина бициклистичких стаза износи 2,0 m.

Све стазе и приступи морају бити прилагођени особама са смањеном покретљивошћу.

Обавезно је очување постојећег квалитетног зеленила. Сеча стабала дозвољена је искључиво уз одобрење надлежног органа.

Приликом уређења простора обавезна је примена природних и пропусних материјала.

Парк мора бити опремљен:

- јавном расветом,
- системом за одводњавање,
- комуналном опремом,
- системом за наводњавање зелених површина.

. Урбанистичка целина број 6 – намењена за топлану

<b>Индекс заузетости:</b>	- максимални индекс заузетости на парцели ..... 90%
<b>Висинска регулација:</b>	- максимална спратност објеката .....По+П+2 - максимална висина објеката - до коте слемена.....15 м -изузетно максимална спратност и висина објеката може бити већа од 15 м у случају да је условљена технолошким процесом
<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 Утврђује се минимална удаљеност од међа од 5м која може бити коригована противпожарним условима и заштитним зонама специфичних технологија. Трафостанице, мањи комунални објекти, шахте, портирнице и сл. могу се постављати у простору између регулационе и грађевинске линије.
<b>Изградња других објеката на парцели:</b>	- спратност помоћног објекта .....П - максимална висина помоћног објекта - до коте слемена ..... 5,0 м Помоћни објекат се може поставити на међу: - уколико на суседној међи постоји објекат, дозвољено постављање у дужини преклапања; - уколико постоји сагласност суседа; - уколико је постојао легалан објекат на међи, који се замењује. 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.
<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 .

• **Урбанистичка целина број 7** – намењена за спорт и рекреацију

Забрањена је било какава изградња осим могуће замене врсте спортског терена.

**Могуће пратеће намене:**

Зеленило.

**Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини:** Забрањена је изградња у оквиру целине било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену тј. забрањена је изградња свих објеката за које је обавезна процена утицаја и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, осим инфраструктурних објеката, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

**Правила регулације за изградњу терена за мали фудбал/рукомет (препоручено):**

- димензије терена: 20x40m
- површина терена: 800m<sup>2</sup>
- завршна облога терена: асфалт, бетон или друга савремена подлога
- извршити обележавање спортских терена
- оријентација терена: север-југ

**Правила регулације за изградњу терена за кошарку (препоручено):**

- димензије терена: 28x15m
- површина терена: 420m<sup>2</sup>
- завршна облога терена: асфалт, бетон или друга савремена подлога
- оријентација терена: север-југ

**Правила регулације за изградњу терена за одбојку (препоручено):**

- димензије и површина једног терена: 9x18 m (19x34m),
- завршна облога терена: асфалт, бетон, песак или друга савремена подлога.

**Дозвољени урбанистички параметри:**

- Застртих површина заједно са тереном може бити мах 70%

– Незастрте површине потребно је уредити озелењавањем травнатим и засадама ниског и високог растиња аутохтоних биљних врста  
За игралишта за мале спортове (у оквиру уређеног зеленила) не пописују се посебна правила већ се они прилагођавају просторним могућностима тј. не морају да буду стандардних димензија.

**Грађевинска линија:**

Објекте и терене у оквиру спортско-рекреативног центра лоцирати у оквирима задатих грађевинских линија, датим у графичком прилогу бр.3.

**Дозвољена удаљеност терена од суседне парцеле** је 2,5m.

**Ограђивање:**

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 4m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

## КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ

- **Урбанистичка целина број 8** – комуналне површине

**Основна намена површина:** комунални објекат.

**Положај и број објеката на парцели:** На парцели може бити више објеката. Објекти су слободноостојећи. Положај у односу на регулациону линију и линију границе парцеле није условљен.

**Ограђивање:** парцела се ограђује према прописима за ову врсту објеката.

Код изградње нових објеката, уређивати према следећим условима:

**Дозвољени урбанистички параметри:**

**Спратност објекта** ..... до П+1.

**Степен заузетости** ..... до 90%.



### 3.3.2 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

Саобраћајнице се изводе унутар регулационих линија које представљају и границу катастарске парцеле површине јавне намене за саобраћај. У појасу регулације, катастарске парцеле пута, смештени су сви конструктивни елементи доњег и горњег строја саобраћајнице.

Пројектана документација приликом спровођења Плана и планског решења мора бити усаглашена са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/2011) и другим важећим прописима из области планирања, пројектовања и изградње саобраћајне инфраструктуре.

Положај, начин и техничка решења усвојити у сарадњи и уз услове и сагласност управљача јавног пута на техничку документацију.

Приликом вођења надземне инсталације стубови се постављају на растојању које не може бити мање од висине стуба а висина вода надемне инсталације се прорачунава тако да не може бити мања од 7,5 m мерено од горње ивице коловоза до доње ивице вода при највишим температурама.

Приликом спровођења Плана, у оквиру плански дефинисане регулационе линије, могуће је извршити реконструкцију раскрсница (промена геометрије) на локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба у циљу повећања безбедности саобраћаја. У оквиру попречног профила дозвољена је прерасподела.

Формирано саобраћајно решење обезбеђује функционалну унутрашњу организацију саобраћаја у оквиру планираног обухвата, уз обезбеђене услове за колски, пешачки и бициклистички саобраћај

Изградња саобраћајница, паркинга, пешачких и бициклистичких стаза, димензионисање коловоза, геометрија раскрсница и саобраћајних прикључака, полупречници закривљења у складу са меродавним возилом, хоризонтална и вертикална сигнализација, биће прецизно дефинисани приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

Саобраћајнице у појасу регулације изводе се са савременом коловозном површином намењеном моторном саобраћају. У појасу регулације улица смешта се и сва потребна инфраструктура према условима и техничким захтевима који важе за конкретну инфраструктуру, а који се односе и на међусобан однос различитих инфраструктурних капацитета и међусобна ограничења.

У постојећим коридорима саобраћајница дозвољава се реконструкција саобраћајница у постојећим параметрима. Изградња нових саобраћајница и проширење (доградња) постојећих саобраћајница може се вршити етапно, у фазама.

На раскрсници или укрштају у утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада, или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од

власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност.

Сва решења треба да су у сагласности са поглављем X-Посебни услови изградње и реконструкције јавних путева Закона о путевима („Сл. гласник РС” бр. 41/2018 и 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон);

У појасу регулације улице дозвољава се постављање ниша за контејнере, ван коловоза пута, у нивоу коловоза. Тачни положаји ниша за контејнере дефинисани су на цртежу лист 3,, план саобраћаја регулације и нивелације,,

Планиране интервенције предвидети на следећи начин:

- саобраћајни прикључци морају бити планирани (изведени) управно на јавни пут, са ширином коловоза приступног пута и коловозном конструкцијом у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС” бр. 41/2018 и 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), и важећим стандардима и прописима.

- саобраћајне и слободне профиле пешачких и бициклистичких стаза предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја, морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (“Сл. Гласник РС”, бр 50/2011), и осталим важећим стандардима и прописима.

Правила грађења инфраструктурних система уз јавне путеве :

- У заштитном појасу јавног пута на основу члана 33. став 2. Закона о путевима („Сл. гласник РС” бр. 41/2018 и 95/2018-др.закон и 92/2023-др.закон), може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, и други слични објекти, као и телекомуникационе и електро водове, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

У оквиру регулационе линије, могуће је извршити реконструкцију раскрсница (промена геометрије) на локацијама где се након саобраћајне анализе укаже потреба у циљу повећања безбедности саобраћаја. У оквиру попречног профила дозвољена је прерасподела. Изградња саобраћајница, паркинга, пешачких и бициклистичких стаза, димензионисање коловоза, геометрија раскрсница и саобраћајних прикључака, полупречници закривљења у складу са меродавним возилом, саобраћајна сигнализација, дефинишу се приликом израде пројектне документације, односно издавања услова за пројектовање у складу са важећом законском регулативом.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је обратити се управљачу јавног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације (идејног и главног пројекта), изградњу и постављање истих, у складу са чланом 9. Закона

о путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/2018 и 95/18) и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19).

Тротоари су посебне површине намењене за кретање пешака који не могу бити мање ширине од 1.5 m.

Постављају са стране коловоза од којег су одвојени ивичњацима, издигнути за 12 cm у односу на коловозну површину. Ивичњаци су бетонски или камени димензија 24/18 или 20/18 са атестима.

Могућа је садња пунктуалног зеленила на тротоарима са ширином од 2.5 m или више. На тротоарима се постављају и елементи саобраћајне сигнализације према пројекту и техничким нормативима. При постављању мобилијара, саобраћајне сигнализације или садње мора се очувати минимално 0.90 m између покретних и непокретних објеката на тротоару за пролаз инвалидских колица.

Пешачке стазе су намењене за кретање пешака ван профила саобраћајнице. Пешачке стазе могу бити и тематске, различите намене у склопу спортско-рекреативних активности и зеленила. Уз стазе се постављају елементи урбаног мобилијара (клубе, ђубријере, надстрешнице са клупама и столовима, разне справе за вежбу и сл.).

#### Услови прикључења грађевинске парцеле на површину јавне намене

Грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу на графичком прилогу бр 3 „План саобраћаја регулације и нивелације „ приказани су сви прикључци парцела на површину јавне намене.

Колски прилаз или приступна саобраћајница рачуна се од прикључка на коловозну површину јавног пута. Коловоз је као на јавном путу и са коловозном конструкцијом за осовински притисак за меродавно возило (минимално 5 t).

#### Паркиралишта

Управна паркинг места су димензија 2,5x5,0 m, подужна паркинг места су димензија 2,0x5,5 m.

На сваком паркиралишту мора се обезбедити једно паркинг место за возила за инвалидна лица односно једно на сваких 20 паркинг места (5%) од укупног броја паркинг места.

### 3.3.3 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ВОДОВОДНУ И КАНАЛИЗАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

#### Водовод

- Израдити техничку документацију за изградњу нових цевовода уз планиране саобраћајнице, на основу услова ЈП „одовод Рума;
- Приликом пројектовања водоводне мреже изабрати ПВЦ или полиетиленске цеви;
- Приликом изградње нових цевовода и замене постојећих обавезна је уградња противпожарних хидраната Ø80mm, а у складу са важећим прописима;
- Новопроектвана мрежа треба да буде прстенаста, са избегавањем слепих огранака;
- Минимални пречник нових цевовода је Ø110mm;
- Трасу нових водоводних цевовода пројектовати уз саобраћајнице изван коловоза по правилу на удаљености од 0,50 m од спољне ивице тротоара ка осовини саобраћајнице, или у тротоару где није могуће водити зеленим појасем, како је то приказано у графичком делу документације;
- Дубина укопавања водоводних цеви је минимално 1,0m од коте терена до горње површине цеви, због дубине мржњења и саобраћајног оптерећења;
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању;
- Предвидети шахтове на мрежним чворовима са два и више затварача;
- Предвидети објекте на мрежи (ваздушни вентили, испусти и др.) ради бољег функционисања и лакшег одржавања;
- Цеви приликом уградње морају бити постављене на слоју песка по 10cm испод и изнад цеви;
- У случају укрштања са саобраћајницама и водотоцима водоводне инсталације морају бити у заштитној челичној цеви, висина надслоја изнад горње површине заштитне цеви до коте нивелете саобраћајнице, односно дна регулисаног водотока треба да је минимално 0,8m, а 1,5m до дна нерегулисаног водотока. У случају укрштања хидротехничке инфраструктуре са водотоцима треба прибавити посебна водна акта;
- Спречити негативне утицаје на квалитет воде стриктним поштовањем Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања;
- Изградња објеката у појасу заштите цевовода одређује се посебним условима надлежног предузећа ЈП Водовод Рума;
- Прикључење на водоводну мрежу вршити на основу техничке документације, у складу са Законом о планирању и изградњи, а према условима ЈП Водовод Рума.

### Фекална канализација

- Потребно је изградити техничку документацију за изградњу канализације отпадних вода и њено повезивање на постојеће колекторе.
- Трасу фекалне канализације пројектовати у зеленој површини или у зони планираних саобраћајница.
- Минимални пречник канализационих цеви не може да буде мањи од Ø200mm.
- Минимални пад канализационих цеви дефинисати на основу хидрауличног прорачуна, зависно од цевног материјала и пречника канала.
- Минимална дубина фекалне канализације од површине терена до горње површине цеви не може да буде мања од 1,0m.
- Дубине укопавања цеви више од 5,0m су дозвољене само изузетно.
- Цеви приликом уградње морају бити постављене на слоју песка по 10cm испод и изнад цеви, а затим шљунком до коте терена, у слојевима од по 30cm са збијањем, док се сва земља из ископа одвози на депонију.
- Ревизиона окна морају се постављати на:
  - местима споја два колектора
  - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду
  - на правцима на растојању највише 160D
  - при промени пречника колектора
- Ревизионе шахтове пројектовати од готових бетонских прстенова Ø1000mm, а поклопце од ливеног гвожђа или дуктилног лива класе носивости D400 за тешки саобраћај
- Забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију
- Прикључење гаража и других објеката, који производе отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти
- Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области
- Минималан пречник прикључка на фекалну канализацију износи Ø160mm, а прикључење је дозвољено преко ревизионог шахта или на рачву
- Прикључење на канализациону мрежу вршити на основу техничке документације, у складу са Законом о планирању и изградњи, а према условима ЈП Водовод Рума.

### Атмосферска канализација

- Потребно је изградити техничку документацију за изградњу атмосферске канализације са објектима за таложење и испуштање у реципијент
- Минимални пречник канализационих цеви не може да буде мањи од Ø250mm
- Цеви приликом уградње морају бити постављене на слоју песка по 10cm испод и изнад цеви, а затим шљунком до коте терена, у слојевима од по 30cm са збијањем, док се сва земља из ископа одвози на депонију
- Ревизиона окна морају се постављати на:
  - местима споја два колектора
  - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду

- на правцима на растојању највише 160D
- при промени пречника колектора
- Ревизионе шахтове пројектовати од готових бетонских прстенова Ø1000мм, а поклопце од ливеног гвожђа или дуктилног лива класе носивости D400 за тешки саобраћај
- Сливнике повезивати на ревизионе шахтове атмосферске канализације цевима минималног пречника Ø200мм. Сливници се лоцирају уз ивичњак на страни попречног профила са нижом котом
- Забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију
- За прикључке на кишну канализацију треба се придржавати следећег:
  - Прикључење кишних и дренажних вода објеката извршити преко таложника на ревизиони шахт или преко рачве
  - Уколико у близини објеката не постоји улична атмосферска канализација, прикупљене атмосферске воде са локације се могу упустити у отворене канале поред саобраћајница или у затрављене површине у оквиру локације
  - Са површина које могу бити оптерећене мастима и уљима, атмосферску воду пре упуштања пречистити у сепаратору масти и уља.
- Прикључење на канализациону мрежу вршити на основу техничке документације, у складу са Законом о планирању и изградњи, а према условима ЈП Водовод Рума.

### **3.3.4 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

Изградња електроенергетских објеката се може вршити уз прибављену грађевинску дозволу и друге услове према Закону о планирању и изградњи. Издавање грађевинске дозволе је у надлежности локалне самоуправе.

Инвеститор може приступити изградњи објеката на основу добијене грађевинске дозволе, уз услов пријаве радова органу који је издао грађевинску дозволу пре почетка извођења радова.

У случају земљаних радова – ископа, у реону трасе постојећих кабловских водова, инвеститор (извођач радова) је у обавези да се благовремено пре отпочињања радова јави надлежном Електродистрибутивном предузећу захтевом за одређивање стручног лица, које ће вршити надзор над извођењем радова. Предвидети да се земљани радови обављају искључиво ручно уз повећану опрезност и присуство стручног лица надлежне Електродистрибуције.

Обезбедити довољну удаљеност од темеља надземних електродистрибутивних објеката, да би се сачувала њихова статичка стабилност, и од уземљења стубова мреже и трафостаница који се налазе прстенасто положени на растојању 1m од спољашњих ивица истих и на дубини од 0,5 до 1m.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре (водоводне и канализационе мреже као и других кабловских водова), са постојећим и

планираним електроенергетским кабловским водовима одређени су Техничком препоруком бр. 3 ЕПС–Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије.

Услови за укрштање и паралелно вођење објеката инфраструктуре, са постојећим и планираним електроенергетским надземним водовима одређени су Техничком препоруком бр. 10 ЕПС–Дирекције за дистрибуцију ел. енергије Србије и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV.

У заштитном појасу, испод, изнад или поред електроенергетских објеката, супротно закону, техничким и другим прописима не могу се градити објекти, изводити други радови, нити засађивати дрвеће и друго растиње.

Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине сходно Закону о енергетици ("Сл. гласник РС", бр.145/2014):

○ за напонски ниво 1 – 35 kV:

- за голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра
- за слабоизолиране проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра
- за самоносеће кабловске снопове 1 метар

○ за напонски ниво 35 kV, 15 метара

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од ивице армирано – бетонског канала:

○ за напонски ниво 1 – 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 метар

Заштитни појас за трансформаторске станице на отвореном износи:

○ за напонски ниво 1 – 35 kV, 10 метара

У случају градње испод или у близини далековода у заштитном појасу, као и у случају угрожавања електроенергетских објеката напона 1 - 35kV (далеководи, трафостанице, кабловски водови) потребно је обратити се надлежној Електродистрибуцији са захтевом за израду пројектне документације и склапање уговора за измештање истих. При томе се морају поштовати и други услови дефинисаних „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1kV до 400kV („Сл.лист.СФРЈ бр.65/88“ и „Сл.лист СРЈ бр.18/92“).

Све електродистрибутивне ТС и водови који не испуњавају услове заштитних удаљености у односу на објекте који су изграђени пре изградње ТС / водова, а у складу са важећим Правилницима, морају се изместити или прописно обезбедити од утицаја на околину и постојеће изграђене и планиране објекте јавне намене.

У случају потребе измештања постојећих електродистрибутивних објеката сва измештања извршити трасом кроз јавну површину уз остављање коридора и резервних цеви тамо где је то потребно. Укрштање и паралелно вођење вршити у складу са одговарајућим пројектом, за чију је израду надлежна искључиво ОДС ЕПС Дистрибуција. Трошкове евентуалних измештања електродистрибутивних објеката сноси инвеститор. Потребно је да се, након израде пројекта конкретног објекта, инвеститор истог обрати ОДС ЕПС Дистрибуцији са захтевом за

уговарање израде инвестиционо – техничке документације измештања, као и радова на измештању предметних електродистрибутивних објеката. При изради техничке документације придржавати се закона и важећих техничких прописа. Пројекат треба да предвиди заштиту и потребно измештање постојећих ЕЕО пре изградње пројектованог објекта, при чему Инвеститор решава све имовинско – правне односе настале због потребе измештања.

У односу на коловоз пута стубови средњенапонске надземне мреже 10 - 35kV морају бити удаљени минимално:

- 10m.....за регионалне и локалне путеве, изузетно 5m, а угао укрштања треба да је најмање 20° за регионални пут и без ограничења за локалне путеве,
- 20m.....за магистралне путеве, изузетно 10m, а угао укрштања треба да је најмање 30°.

Сигурносна висина вода изнад путева износи 7m.

Стубови надземне нисконапонске мреже 1kV треба да су удаљени мин. 2m од коловоза за магистрални, регионални и локални пут. У односу на саобраћајнице у насељу, код укрштања, приближавања и паралелног вођења надземне нисконапонске мреже, стубови се могу постављати без ограничења у односу на коловоз, пожељно на удаљености од 0,3 до 0,5m, на тротоару или у зеленом појасу.

Сигурносна висина на преласку преко пута треба да износи 6m.

Код изградње надземних водова средњег и ниског напона морају се поштовати прописи дефинисани:

- „ПТН за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV“ (Сл.лист СФРЈ бр. 65/88 и Сл.лист СРЈ бр.18/92) и
- „ПТН за изградњу надземних нисконапонских водова“ (Сл.лист СФРЈ бр.6/92)

Такође се морају поштовати прописи о техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења, према СРПС Н.ЦО.105 (Сл.лист СФРЈ 68/86), прописи о заштити телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштита од опасности СРПС Н.ЦО.101 (Сл.лист СФРЈ бр.68/88) као и Закон о заштити од нејонизујућег зрачења (Сл.гл.РС бр.36/09).

Планиране трафостанице напонског нивоа 10/0.4 kV градиће се као монтажно - бетонске (МБТС). Потребни простор који се мора обезбедити за наведене ТС износи: за МБТС снаге до 1x630kVA и 1x1000kVA: мин 6x5m, за МБТС снаге до 2x630kVA и 2x1000kVA: мин 7x6m. При томе се морају поштовати одредбе техничке препоруке ЕД Србије бр.ТП1.

Електроенергетски каблови се могу полагати уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других врста инсталација и објеката који износе:



0,4 m ... од цеви водовода и канализације (при укрштању) и 0,4 m (хоризонтално растојање

0,3 m ...од темеља грађевинских објеката

0,5 m ... од телекомуникацијских каблова (при укрштању и паралелном вођењу), исто се не односи на оптичке каблове али не треба бити мање од 0,2 m

0,6 m ... од спољне ивице канала за топловод, изузев кабла за јавно осветљење где је дозвољено минимално растојање 0,3 m при укрштању и паралелном вођењу

0,8m ... од гасовода у насељу изузетно се може смањити за 0,3 m увлачењем енергетског кабла у цев (целом дужином или 2+2 m приликом укрштања)

1,2m ... од гасовода ван насеља изузетно се може смањити за 0,3 m увлачењем енергетског кабла у цев (целом дужином или 2+2 m приликом укрштања)

Међусобни размак енергетских каблова (вишежилних, односно кабловског снопа три једножилна кабла) у истом рову одређује се на основу струјног оптерећења, али не сме да буде мањи од 0,07m при паралелном вођењу, односно 0,2m при укрштању. Да се обезбеди да се у рову каблови међусобно не додирују, између каблова може целом дужином трасе да се постави низ опека, које се монтирају насатице на међусобном размаку од 1m.

Полагање једножилних енергетских каблова (ХНЕ 49-А и сл.) вршити у троугластом снопу. Сноп се формира провлачењем каблова кроз одговарајућу матрицу, при одмотавању са три калема. Дозвољено је појединачно провлачење једножилног кабла кроз цев од неферромагнетног материјала, под условом да цев није дужа од 20m. Кроз челичну цев дозвољено је провлачење снопа који чине једножилни каблови све три фазе. За причвршћивање једножилних каблова могу да се користе само обујмице од неферромагнетног материјала. На оба краја кабловског вода треба галвански да се повежу метални плаштови или електричне заштите сва три једножилна кабла и да се уземљи овај спој.

При укрштању са путем изван насеља енергетски кабал се поставља у бетонски канал, односно бетонску или пластичну "јувидур" цев  $\phi 160\text{mm}$  увучену у хоризонтално избушени отвор дужи за 1m од спољне ивице пута тако да је могућа замена кабла без раскопавања пута. Подбушивање се врши механичким путем, а темељне јаме за бушење се постављају уз спољну ивицу земљишног појаса. Вертикални размак између горње ивице кабловске канализације и површине пута треба да износи најмање 0,8m а од дна канала најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи  $90^\circ$ , а најмање  $30^\circ$ . На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Код паралелног вођења минимални размак у односу на пут треба да је :

мин. 5m ... за пут I реда, односно мин. 3m код приближавања

мин. 3m ... за путеве изнад I реда односно мин. 1m код приближавања

Ако се потребни размаци не могу постићи, кабл се полаже у заштитну цев дужине најмање 2m са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3m.

Код укрштања са телекомуникационим каблом, енергетски кабл се полаже испод, а код укрштања са гасоводом и топловодом изнад. При укрштању енергетских каблова, кабал вишег напонског нивоа полаже се испод кабла нижег напонског нивоа, уз поштовање потребне дубине свих каблова, на вертикалном одстојању од најмање 0,4m.

Код укрштања са каналом енергетски кабал се поставља у заштитну металну цев  $\phi 160\text{mm}$  до 0,5m шире од спољних ивица канала тако да је могућа замена кабла без раскопавања канала. Вертикални размак између најниже коте дна канала и горње ивице металне цеви треба да износи најмање 1,2m. Штитник и упозоравајућа трака се постављају целом трасом до дела трасе у заштитним цевима. Угао укрштања треба да је што ближи  $90^\circ$ , а најмање  $30^\circ$ . На крајевима цеви поставити одговарајуће ознаке.

Телекомуникациони каблови који служе искључиво за потребе електродистрибуције могу се полагати у исти ров са енергетским кабловима, на најмањем размаку који се покаже задовољавајући прорачуном, али не мањи од 0,2m.

За све предвиђене интервенције и инсталације које воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је обратити се ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације и постављање истих.

Заштита од индиректног напона додиром се спроводи у ТН или ТТ систему према условима надлежне електродистрибуције, сагласно СРПС Н.Б2.741.

На графичком прилогу бр.6. “План мрежа и објеката комуналне инфраструктуре”, приказани су потребни електроенергетски објекти из којих се обезбеђује ел.енергија за потрошаче на планском подручју.

### **3.3.5 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

- Дубина полагања оптичких каблова у насељеним местима треба да буде 0,8 - 1 m.
- Удаљеност планираних објеката од телекомуникационих објеката мора бити мин. 1,5 m.
- У случају да се земљани радови изводе на дубини већој од 0,4m изнад подземних телекомуникационих инсталација инсталације морају се заштити одговарајућим полуцевима

- Код приближавања или паралелног вођења електроенергетског кабла од  $1kV$  до  $10kV$  и телекомуникационих инсталација мора се испоштовати минимално растојање од  $0,5m$ . На местима укрштања електроенергетски кабл мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од  $0,5m$ .
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и водовода мора се осигурати минимални размак од  $0,4 m$ . На местима укрштања водоводна цев мора бити положена испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од  $0,4 m$ .
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и фекалне канализације ( за мање цеви пречника до  $0,6 m$  и кућне прикључке) мора се осигурати минимални размак од  $0,4 m$ , односно  $1,5m$  за магистралне канализационе цеви пречника једнаког или већег  $0,6m$ . На местима укрштања канализациона цев мора бити положена испод телекомуникационих инсталација при чему кабл треба да буде механички заштићен. Дужина заштитне цеви треба да буде  $1,5 m$  са сваке стране места укрштања, а растојање треба да буде најмање  $0,3m$ .
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и гасовода мора се осигурати минимални размак од  $0,5 m$ . На местима укрштања гасовод мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од  $0,5m$ .
- Код приближавања или паралелног вођења подземних телекомуникационих инсталација и вреловода мора се осигурати минимални растојање од  $0,6 m$ . На месту укрштања вреловод мора бити положен испод телекомуникационих инсталација уз поштовање минималног растојања од  $0,6 m$ .
- Угао укрштања наведених инсталација и телекомуникациони инсталација треба да буде по правилу  $90^\circ$ , а ни у ком случају угао не може бити мањи од  $45^\circ$ .
- На местима укрштања **постојећих** телекомуникационих инсталација са пројектованим саобраћајницама (коловозом, тротоаром, паркингом, ...), инвеститор је дужан да паралелно са постојећим подземним телекомуникационим кабловима постави заштитне *PVC* цеви пречника  $110mm$ , дужине ширина саобраћајнице  $+1,5m$  са обе стране. Крајеве цеви треба одговарајуће затворити.
- На местима приближавања пројектованих саобраћајних површина телекомуникационим објектима растојање мора бити мин.  $1,0m$ .
- Угао укрштања пројектоване саобраћајнице и телекомуникационих инсталација треба да буде по правилу  $90^\circ$ , а ни у ком случају угао не може бити мањи од  $45^\circ$ .

- Подземне телекомуникационе инсталације не смеју бити угрожене изменом висинских кота терена (нивелацијом терена), тј. морају бити на прописаној дубини и након изведених радова. Поред наведеног, не сме се мењати састав горњег строја тла изнад телекомуникационих инсталација (асфалтирање, бетонирање, поплочавање...) и морају се испоштовати вертикална и хоризонтална растојања.
- **Заштиту и обезбеђење постојећих телекомуникационих објеката и каблова треба извршити пре почетка било каквих грађевинских радова** и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности, техничке исправности постојећих телекомуникационих објеката и каблова;
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих телекомуникационих објеката и каблова вршити **искључиво ручним путем** без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).

### 3.3.6 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ЗА ГАСНУ И ТОПЛОВОДНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

#### Правила грађења за гасификацију

**Дистрибутивним гасоводом** сматра се гасовод од полиетиленских цеви за развод гаса радног притиска **до 4 бара**, који полази непосредно из излазног запорног затварача на прикључном шахту или мернорегулационе станице, а завршава се запорним цевним затварачем потрошача.

Дистрибутивни гасовод се мора трасирати да не угрожава постојеће или планиране намене коришћења земљишта, да се поштују прописи који се односе на другу инфраструктуру, као и прописи о геолошким особинама тла.

Приликом извођења радова на изградњи гасоводне мреже, у исти ров ће се полагати и полиетиленске цеви за накнадно удубљавање оптичког кабла ради формирања вишенаменске телекомуникационе мреже (БХТКМ) за даљинску контролу и мерење трошње гаса сваког појединог потрошача.

По правилу гасовод полагати у оквиру регулационих зона саобраћајница и слободним зеленим површинама и тротоарима.

Да би се осигурало непрекидно и безбедно снабдевање потрошача природним гасом, уз могућност искључења појединих потрошача, а да се остали нормално снабдевају, мрежа је планирана у облику затворених међусобно повезаних прстенова око појединих група потрошача. Места цевних затварача за искључење морају бити постављени тако да омогућују и искључење појединих потрошача, смештених у ПП-шахтама.

Цевни затварач са продужним вretenом уградити у складу са техничким прописима, обезбедити од приступа неовлашћених лица, видно обележити са натписом «ГАС» уграђен на дистрибутивном гасном цевоводу.

#### **Полагање дистрибутивног гасовода**

Дистрибутивни гасовод полагати испод земље без обзира на његову намену и притисак.

У подручју где може да дође до померања тла које би угрозило безбедност гасовода применити прописане мере заштите.

У изузетним случајевима, дистрибутивни гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких оштећења. Дистрибутивни гасовод не полагати испод зграда и других објеката.

Радна цев гасовода се полаже у земљани ров минималне ширине 60 см, која се мења у зависности од пречника цевовода и прописаних општих техничких услова.

**Дубина укопавања** дистрибутивног гасовода износи од 0,60 m – 1,0 m, у зависности од услова терена а изузетно може износити 0,5 m, уз предузимање додатних мера заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању дистрибутивних гасовода са путевима и улицама износи 1,0 m.

Траса рова за полагање дистрибутивне гасоводне мреже од ПФ цеви радног притиска до 4 бара, поставља се тако да гасна мрежа задовољава минимална прописана растојања у односу на друге инфраструктурне мреже и објекте инфраструктуре.

Вредност минималних дозвољених светлих растојања у односу на друге инф. објекте је у следећој табели:

*Табела бр.5. Дозвољена светла растојања:*

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	укрштање	паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,2	0,4
Од гасовода до даљинских топл. водовода и канализације	0,2	0,4
Од гасовода до проходних канала топлодалековода	0,2	0,4
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,3	0,4
Од гасовода до телефонских каблова	0,2	0,4
Од гасовода до водова хем.инд. и технолошких флуида	0,2	0,6
Од гасовода до бензинских пумпи	-	5,0
Од гасовода до шахтова и канала	0,2	0,3
Од гасовода до високог зеленила	-	1,5

При укрштању дистрибутивних гасовода са саобраћајницама, водотоковима и каналима, угао укрштања осе препреке и осе гасовода мора бити од 60° до 90°.

Минимална хоризонтална растојања подземних полиетиленских гасовода МОП 4 бара од надземне електро мреже и стубова.

Називни напон	при укрштању у m	при паралелном вођењу у m
1 KV>U	1	1
1 KV<U<20KV	2	2
20 KV<U<35 KV	5	10
3 5KV<U.	10	15

За снижење притиска и мерење потрошње гаса монтирају се на фасади објекта метални орман са мернорегулационим сетом, са главним запорним цевним затварачем, регулатором притиска и мерачом протока гаса.

За домаћинства излазни притисак за потрошача је 0,025 бара што је и излазни притисак из регулационог сета.

Дно ископаног профила рова за полагање дистрибутивног гасовода мора бити равно, засуто слојем песка испод и иза цеви, у складу са нормативима и техничким условима за полагање дистрибутивног цевовода од полиетиленских цеви за радне притиске до 4 бара.

Спајање елемената гасовода врши се сучеоним заваривањем, електро отпорним заваривањем, полуфузионо заваривање.

Пре затрпавања цеви извршити испитивање на непропустивост и чврстоћу у складу са техничким прописима.

На дубини од 30 см у рову изнад цеви, поставити упозоравајућу траку са натписом «ГАС» жуте боје.

Трасу гасовода обележити видно надземним укопавањем бетонских стубова са натписом на месинганој плочи ГАСОВОД на растојањима од 0,50 m од заштитног појаса. У појасу ширине 5m на једну и другу страну од осе цевовода, забрањено је садити биљке чији корени досежу дубину већу од 1m, за које је потребно да се обрађује земља дубље од 0,5m.

Заштитни појас гасовода 3m у односу на осу гасовода

Положај секционог вентила обележити са натписом ГАС и бројем цевног, индентичног броју из техничке документације, затварача са поклопцем и уређајем за закључавање.

Пре затрпавања гасовода извршити геодетско снимање по (x,y,z) оси.

Један примерак геодетског елабората мора да се достави надлежној јединици геодетске службе и ЈП Србијагаса, Организационој јединици Београд.

Пре израде техничке документације обратите се предузећу које је надлежно за транспорт, односно дистрибуцију природног гаса ради прибављања енергетских и техничких услова за израду техничке документације.

При изради инвестиционо-техничке документације за изградњу дистрибутивног гасовода радног притиска од 0-4 бара од ПЕ цеви, потребно је прибавити енергетско-техничке услове код овлашћеног дистрибутера.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бара („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Службени лист СРЈ“, број 20/92),
- Закон о цевном транспорту гасовитих и течних угљоводоника („Службени лист СРЈ“ бр.29/1997),
- Правилник о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима („Сл.лист СФРЈ“ бр. 26/1985).

Правила градње даљинског система грејања - топловода

Правила градње даљинског система грејања - топловода

Од котларница до потрошача топлотна енергија се транспортује топоводним дистрибутивним системом од предизолованих цеви бесканално положених у земљу.

- 1.Цевовод примарног и секундарног развода водити подземно, осим у случајевима немогућности подземног вођења.
- 2.Цевну мрежу градити кроз површине у јавном власништву, зеленим површинама, тротоарима и улицама и на потребним местима изградити шахте за прикључење потрошача.
- 3.Линију прикључења потрошача на главне уличне линије, водити кроз јавне површине и улазити у парцеле у власништву потрошача.
- 4.Дубина укопавања главних уличних линија је 0.8-2 m у односу на горњу ивицу изолације цевовода.
- 5.Дубина укопавања прикључака потрошача је 0.6-1.5 m у односу на горњу ивицу изолације цевовода.
- 6.Минимално светло растојање топоводне цеви од осталих линијских инсталација је 0,2-0,3 m.
- 7.Ширина потребне заштитне зоне у односу на спољни омотач цеви минимално 2m.
- 8.Објекти индивидуалног и колективног становања и пословне намене имају сопствену топлотну подстанницу, са мерно-регулационом опремом и сопственим прикључком на уличну линију.
- 9.Могуће је више објеката индивидуалног, колективног становања и пословне намене прикључити на једну заједничку подстанницу, при чему се од ње према објектима изграђује мрежа секундарног развода у складу са енергетско техничким условима надлежног комуналног предузећа.
- 10.Потребно је у просторији сваке топлотне подстанице обезбедити прикључак на воду и фекалну канализацију и прикључак на електричну енергију.
- 11.При пројектовању топлотних подстаница тежити техничком решењу један власник -једна подстанница.
- 12.За подстанице у зонама колективног становања и јавних објеката обезбедити несметан прилаз подстаницама за приступ одржавању.
- 13.При изради техничке документације обратити се за техничке услове овлашћеном дистрибутеру топлотне енергије.

### 3.4 ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ОСТАЛИХ НАМЕНА

#### 3.4.1 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКЕ ГУСТИНЕ

**Основна намена објекта:**

Вишепородично становање

**Врста и намена објекта који се могу градити- могуће пратеће намене:**

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

**Врста и намена објекта чија је изградња забрањена:**

забрањена је изградња објекта који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. Забрањена је изградња свих објекта за које је обавезна процена утицаја и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја - Листе 1 и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину - Листе 2 ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

**Тип изградње:**

- као слободностојећи

<b>Индекс заузетости:</b>	- максимални индекс заузетости на парцели ..... 50%
<b>Висинска регулација:</b>	- максимална спратност објекта .....По+Пр+20 - максимална висина објекта - до коте слемена.....80м
<b>Хоризонтална регулација:</b>	- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације  - растојање објекта од бочних граница парцеле - за слободно стојеће објекте...1/4 x вишег објекта, а не мање од 4м - растојање објекта од бочних суседних објекта - слободностојећи објекти .....1/2 x вишег објекта
<b>Паркирање:</b>	Паркирање за потребе становања обезбедити по принципу 1 стан / 1 паркинг место, плус 1 паркинг место на сваких 5 станова, за посетиоце.
<b>Уређење слободних површина:</b>	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 30% 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>	<p>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.</p> <p>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 хелиодрома, инвеститор је дужан да прибави сагласност Директората цивилног ваздухопловства Републике Србије.</p>

### 3.4.2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊЕ ГУСТИНЕ

#### **Основна намена објеката:**

Вишепородично становање .

#### **Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:**

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.).

#### **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:**

забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. Забрањена је изградња свих објеката за које је обавезна процена утицаја и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а у складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја - Листе 1 и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину - Листе 2 ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

#### **Тип изградње:**

- као слободностојећи, објекти у низу и објекти у прекинутом низу

<b>Индекс заузетости:</b>	- максимални индекс заузетости на парцели ..... 50%
<b>Висинска регулација:</b>	- максимална спратност објекта .....По+Пр+7+ПС - максимална висина објекта - до коте слемена.....30 м
<b>Хоризонтална регулација:</b>	- минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком

	прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације,  - растојање објекта од бочних граница парцеле  - за слободно стојеће објекте... $1/4$ х вишег објекта, а не мање од 4м  - за објекте у низу ..... 2,5 м  - растојање објекта од бочних суседних објеката - слободностојећи објекти ..... $1/2$ х вишег објекта - у прекинутом низу ..... $1/3$ х вишег објекта  - минимално растојање објекта од задње границе парцеле ..... 6,0 м
<b>Паркирање:</b>	Паркирање за потребе становања обезбедити по принципу 1 стан / 1 паркинг место, плус 1 паркинг место на сваких 5 станова, за посетиоце
<b>Уређење слободних површина:</b>	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 30% 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.

### 3.4.3 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

#### Основна намена објеката:

Породично становање.

#### Врста и намена објеката који се могу градити- могуће пратеће намене:

Објекти јавних намена и служби, зеленило, услужне делатности и пословање (занатски, трговачки, угоститељски и сл.)

#### Врста и намена објеката чија је изградња забрањена:

Забрањена је изградња објеката који би својом функцијом угрозили основну намену простора-становање. За све објекте важе прописи везани за заштиту земљишта и ваздуха. Забрањене су све намене за које се, на основу процене утицаја, установи да угрожавају животну средину и основну намену.

#### Тип изградње:

- као слободностојећи објекти

<b>Индекс заузетости:</b>	-максималан индекс заузетости на парцели.....50%
<b>Вертикална регулација:</b>	Максимална спратност објекта.....По+Пр+1+Пк или Пс Максималан број стамб. јединица.....2 (две) Максимална висина објекта - до коте слемена.....12м
<b>Хоризонтална регулација:</b>	-минимално растојање грађевинске линије објекта од регулационе линије парцеле дефинисано у графичком прилогу План саобраћаја, регулације и нивелације,  Растојање објекта од бочних граница парцеле: -слободностојећи објекти..... -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно северне орјентације.....2,5м -растојање објекта од бочних граница парцеле на делу бочног дворишта претежно јужне, источне и западне орјентације...1,5м  Растојање објекта од бочних суседних објеката: -за слободностојеће објекте.....4м  Минимално растојање објекта од задње границе парцеле.....6м
<b>Изградња других објеката на парцели:</b>	Максимална спратност помоћног објекта..... П Максимална висина помоћног објекта -до коте слемена.....5м 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.
<b>Паркирање:</b>	Паркирање за потребе становања обезбедити по принципу 1 стан / 1 паркинг место
<b>Уређење слободних површина:</b>	Обавезно је формирање незастртих зелених површина на минимално 30% површине парцеле.

### **3.5 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

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

Помоћни објекти, макс. спратности П уз стамбене објекте, у оквиру грађевинске парцеле, могу се градити и објекти других садржаја који су у функцији компатибилној становању, као и помоћни објекти у зависности од целине у којој се налазе (летња кухиња, остава, гаража и сл.).

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

### **3.6 АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ**

#### **Породично становање**

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

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

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

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

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

Кота пода приземља (КПП) нових може да буде 1,20 m од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не. •

Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, кота пода је 0,20, ;

кота пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објеката може да буде 0,20 m зависно да ли је планирана изградња подрума или не. •

Препоручује се да мин. КПП, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника, обзиром на приметно слегање тла, а и ради евентуалних партерних радова у оквиру реконструкције улице или сопственог дворишта. •

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

Кровне равни стамбених објеката могу бити косе или равне ( равни кровови или кровне терасе), са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију

. • Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал. • Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).

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

Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно кији се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm. •

Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље није дозвољено .

Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.

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

Испусти на објектима • на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама: стрехе до 0,50m, балкони, еркери и сл. до 0,50m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). •

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

• Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена .

### **Вишепородично становање**

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

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

• Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.

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

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

• Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена

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

- Стамбени (с/п, п/с), пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према програму инвеститора, у складу са урбанистичко-техничким и другим условима у урбанистичкој дозволи.

- Објекат може да буде пројектован као целина састављена од појединих делова који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки накнадни радови којима се допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.

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

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

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

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

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

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

- подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.), - сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),

- приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже ; тамо где је дозвољено планом разраде, приземље намењено пословању може садржати галерију, - високо приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,

- спрат - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,

- поткровље и мансарда - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,

- таван - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље, ако постоје просторни и други услови,

- галерија - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објеката, тамо где је то дозвољено; У поткровљу односно мансардној етажи прилагођава се волумену и другим особинама те етаже, у циљу рационалног

искоришћења простора. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.

- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 1,2m од коте изведеног или пројектованог тротоара.

- Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2m

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

- Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,70m, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2m. • Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност. •

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

Кровови по правилу треба да су Равни кровови

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

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

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

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

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

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

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

- Објекти који се граде у низу (за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела), на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник.

- Остали објекти, постављени на прописаном размаку од објекта на сопственој и суседним парцелама, могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења. Испусти на објектима

- Код објекта који су постављени на уличну или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи : - у приземљу : само један приступни степеник, излози до 0,20 m(само ако је ширина тротоара већа од 1,50m), а уколико је у објекту предвиђена или одобрена гаража, крила врата не смеју да се отварају уопће, што се односи и на крила врата и прозора, - на спратним етажама, односно изнад висине од 3,00 m : стрехе до 0,80 m, балкони, еркери и сл. до 1,00 m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде.,

Забатни зидови на растојањима од 4,00 m до бочних граница парцеле, у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратној могу имати појединачне испусте до 0,50 m, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте.

- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, склониште и сл., при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.

### 3.7 МОГУЋЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ НА ПОСТОЈЕЋИМ ОБЈЕКТИМА

Сви постојећи објекти се уклањају, забрањена је реконструкција, адаптација, санација постојећих објеката.

### III СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације ``за блок 3-9-7 – стара касарна`` у Руми, ће се спроводити директно издавањем локацијских услова (или другог одговарајућег акта, у складу са важећим законом) за формирану грађевинску парцелу, осим за обухвате за које је овим Планом прописана израда Урбанистичких пројеката.

За потребе формирања грађевинске парцеле, у складу са датим правилима парцелације у Плану, ради се пројекат препарцелације и парцелације, у складу са Законом.

Издавање информације о локацији врши се у складу са правилима дефинисаним овим планом. За све што није дефинисано правилима уређења и грађења примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл. гласник РС“ бр. 22/2015), односно важећа законска регулатива. Планом детаљне регулације ``за блок 3-9-7 – стара касарна``, прописана је **обавезна и препоручена** израда урбанистичких пројеката за одређене локације или објекте, али се они могу радити и на другим локацијама за потребе уређења, изградње или реконструкције објеката и површина јавне намене.

Прописује се:

- **Обавезна израда урбанистичког пројекта** за блок П (види графички прилог бр.7.Спровођење)
- **Препорука израде урбанистичког пројекта** за објекте вишепородичног становања у следећим блоковима: K1, K2, K3 и K4.

Уколико се укаже потреба Одељења за планирање и изградњу може условити израду Урбанистичког пројекта уз претходно прибављено мишљење Комисије за планове.

**Разрадом кроз јавни архитектонско-урбанистички конкурс** - Овим планом се не предвиђа обавезна израда јавног архитектонско-урбанистичког конкурса, али град има могућност расписивања истих за целине са посебним урбанистичким вредностима.

Приликом израде техничке документације, ради унапређења решења, у оквиру дефинисане регулације могуће је мењати елементе попречног профила и нивелације саобраћајница, као и планирану инфраструктуру и њен распоред.

Уколико нешто није дефинисано правилима уређења и грађења овог Плана, поред Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу може да се примени и План генералне регулације Руме План генералне регулације Руме ("Сл. лист



општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025-техничка грешка ,  
2/2026 и 13/2026-техничка грешка )

#### **IV ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Ступањем на снагу Плана детаљне регулације ``за блок 3-9-7 – стара касарна``, Скупштина Града Руме има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из овог Плана.

План детаљне регулације ``за блок 3-9-7 – стара касарна`` ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу општина Срема.

Издата решења, услови и други акти надлежног органа, којима није истекла важност, задржавају се као стечена обавеза овог плана.

Овај план представља правни и плански основ за издавање информације о локацији, израду урбанистичких пројеката, пројеката парцелације и препарцелације, замену, доградњу, надградњу и реконструкцију зграда и уређење површина јавне и остале намене на грађевинском земљишту.

## ***V    ПРИЛОЗИ***

- Координате саобраћајница
- Координате површина јавне намене

## **КООРДИНАТЕ САОБРАЋАЈНИЦА**

КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА		
O	Y	X
O1	4984386.9302	7407179.2008
O2	4984389.577	7407104.9852
O3	4984397.4428	7407457.157
O4	4984386.6201	7407256.8923
O5	4984387.9228	7407311.9308
O6	4984390.6649	7407369.9419
O7	4984393.7296	7407414.5195
O8	4984329.7914	7407269.0553
O9	4984402.1353	7407501.6392
O10	4984407.3354	7407545.9626
O11	4984414.7708	7407609.2434
O12	4984419.7212	7407651.3756
O13	4984502.1851	7407069.3896
O14	4984502.2995	7407106.2802
O15	4984502.5012	7407171.3195
O16	4984538.152	7407225.6254
O17	4984535.0506	7407281.9059
O18	4984540.6542	7407329.2873
O19	4984547.7299	7407384.6138
O20	4984557.1545	7407458.3072
O21	4984561.2774	7407490.5455
O22	4984509.6642	7407527.9845
O23	4984469.1387	7407537.4753
O24	4984478.2157	7407613.9545
O25	4984482.2142	7407647.6445
O26	4984207.4917	7407182.8207
O27	4984201.764	7407182.9365
O28	4984575.0904	7407488.779
O29	4984201.2388	7407296.0861
O30	4984334.0416	7407380.0119
O31	4984212.4828	7407391.9971
O32	4984222.6669	7407475.3026
O33	4984552.1992	7407222.6654
O34	4984255.365	7407568.66

КООРДИНАТЕ ТЕМЕНИХ ТАЧАКА		
T	Y	X
T1	4984390.3935	7407088.9013
T2	4984379.3023	7407307.3766
T3	4984402.0698	7407254.3489
T4	4984534.5965	7407281.9204
T5	4984471.0086	7407352.7742
T6	4984403.5231	7407368.234
T7	4984563.7769	7407510.0896
T8	4984489.756	7407538.2025
T9	4984209.8729	7407104.2437
T10	4984373.9831	7407258.9727
T11	4984215.7686	7407295.0701
T12	4984297.4453	7407387.5331

## **КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Т	Y	X
1	4984377.5517	7407070.6355
2	4984377.0397	7407078.7041
3	4984376.5618	7407086.6444
4	4984376.2082	7407092.8152
5	4984375.9218	7407098.0234
6	4984375.1126	7407114.1002
7	4984374.5442	7407126.8961
8	4984374.0503	7407139.5123
9	4984373.5325	7407155.0612
10	4984373.1227	7407170.2895
11	4984372.7562	7407188.6607
12	4984372.522	7407207.9342
13	4984372.4417	7407227.0996
14	4984372.5459	7407249.9527
15	4984372.7883	7407268.6612
16	4984373.3301	7407293.1402
17	4984373.9103	7407311.823
18	4984374.575	7407329.086
19	4984375.2698	7407344.4389
20	4984376.2583	7407363.3185
21	4984377.3686	7407381.7779
22	4984378.3311	7407396.1477
23	4984379.1481	7407407.4425
24	4984379.9932	7407418.4185
25	4984380.8479	7407428.9089
26	4984381.6264	7407438.0055
27	4984382.6572	7407449.4628
28	4984384.414	7407467.7391
29	4984385.5813	7407479.1525
30	4984386.7273	7407489.8604
31	4984387.9251	7407500.5988
32	4984388.9796	7407509.7106
33	4984390.1885	7407520
34	4984391.3108	7407529.5513
35	4984392.4104	7407538.9099
36	4984394.554	7407557.1535

КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Т	Y	X
37	4984396.1222	7407570.5005
38	4984398.2865	7407588.9198
39	4984399.3492	7407597.9706
40	4984400.4365	7407598.0886
41	4984400.9343	7407598.0346
42	4984403.5654	7407622.2789
43	4984405.686	7407641.8183
44	4984405.1881	7407641.8613
45	4984406.0796	7407652.1861
46	4984405.5794	7407070.3553
47	4984405.1629	7407077.3557
48	4984404.8123	7407083.2482
49	4984404.4424	7407089.5119
50	4984404.0916	7407095.7016
51	4984403.7002	7407102.9698
52	4984403.3372	7407110.5443
53	4984402.9568	7407118.1002
54	4984402.6174	7407125.7543
55	4984402.2347	7407135.1415
56	4984401.8101	7407146.8288
57	4984401.437	7407158.7162
58	4984401.1017	7407171.5058
59	4984400.8333	7407184.3979
60	4984400.6614	7407195.2416
61	4984400.5529	7407204.5853
62	4984400.4864	7407213.0177
63	4984400.4441	7407224.2184
64	4984400.4467	7407232.5458
65	4984400.4757	7407240.3768
66	4984400.8	7407268.932
67	4984401.0475	7407281.397
68	4984401.2921	7407291.3297
69	4984401.6119	7407302.3501
70	4984402.0475	7407315.1274
71	4984402.4836	7407326.321



КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
T	Y	X
72	4984403.0288	7407338.7111
73	4984403.78	7407353.7823
74	4984405.4472	7407382.0829
75	4984406.4092	7407396.2724
76	4984407.3064	7407408.4768
77	4984408.328	7407421.4478
78	4984409.4317	7407434.5437
79	4984410.287	7407444.1454
80	4984411.0846	7407452.7264
81	4984411.6308	7407458.4371
82	4984417.9201	7407457.8145
83	4984418.7082	7407465.7756
84	4984412.4209	7407466.4079
85	4984413.3584	7407475.552
86	4984414.3869	7407485.2061
87	4984415.706	7407497.0774
88	4984417.1358	7407509.3812
89	4984418.501	7407521.0199
90	4984419.6412	7407530.7152
91	4984422.9081	7407558.5262
92	4984423.9825	7407567.6719
93	4984424.9032	7407575.4997
94	4984425.7631	7407582.8262
95	4984426.598	7407589.9315
96	4984427.5096	7407597.6823
97	4984428.6751	7407607.6096
98	4984430.1876	7407620.4822
99	4984432.0982	7407636.7349
100	4984433.7187	7407650.5348
101	4984334.9585	7407097.8557
102	4984334.9595	7407073.8833
103	4984270.1497	7407074.3747
104	4984270.93	7407097.5801
105	4984204.08	7407097.3201
106	4984203.5992	7407113.3981
107	4984201.7944	7407173.754

КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Т	Y	X
108	4984201.6317	7407178.9667
109	4984201.6201	7407180.7201
110	4984201.7901	7407185.4501
111	4984201.7311	7407192.1191
112	4984201.0245	7407286.8388
113	4984200.97	7407293.75
114	4984200.9801	7407294.9801
115	4984201.17	7407298.41
116	4984202.229	7407307.37
117	4984321.6292	7407280.1283
118	4984325.1511	7407372.0705
119	4984308.0658	7407374.4521
120	4984293.1712	7407376.3043
121	4984278.2395	7407377.9528
122	4984262.5917	7407379.4574
123	4984245.2631	7407380.8587
124	4984228.253	7407381.9643
125	4984211.312	7407382.866
126	4984211.5301	7407384.6501
127	4984213.16	7407397.22
128	4984213.6105	7407401.1305
129	4984230.0886	7407400.2491
130	4984246.5583	7407399.173
131	4984263.0102	7407397.852
132	4984279.4406	7407396.2864
133	4984295.8458	7407394.4764
134	4984312.2224	7407392.4225
135	4984328.5665	7407390.1251
136	4984344.8747	7407387.5848
137	4984361.1432	7407384.8022
138	4984221.2815	7407466.2171
139	4984221.52	7407468.19
140	4984223.7504	7407482.0225
141	4984224.0426	7407484.3891
142	4984234.0247	7407562.5442

КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Т	Y	X
143	4984234.2801	7407564.5001
144	4984234.5001	7407567.56
145	4984241.45	7407565.8
146	4984254.0501	7407562.8101
147	4984256.6801	7407574.5101
148	4984257.4382	7407577.6423
149	4984492.1755	7407069.4895
150	4984507.14	7407069.34
151	4984507.4201	7407115.3734
152	4984507.2201	7407138.1701
153	4984507.01	7407163.2
154	4984507.0001	7407168.2501
155	4984507.0191	7407174.38
156	4984486.1908	7407174.4446
157	4984496.2707	7407220.158
158	4984484.2218	7407222.7001
159	4984476.2302	7407186.4573
160	4984451.1138	7407186.443
161	4984451.1138	7407161.4446
162	4984492.4705	7407161.4446
163	4984552.9206	7407208.1996
164	4984552.67	7407212.76
165	4984551.88	7407229.7627
166	4984549.4202	7407268.71
167	4984548.6101	7407284.8107
168	4984548.9798	7407287.1777
169	4984559.57	7407368.7388
170	4984559.91	7407370.66
171	4984569.82	7407449.4592
172	4984570.2103	7407451.4009
173	4984575.0699	7407488.5779
174	4984575.5702	7407493.45
175	4984576.2101	7407498.47
176	4984583.78	7407557.47
177	4984560.6745	7407589.509

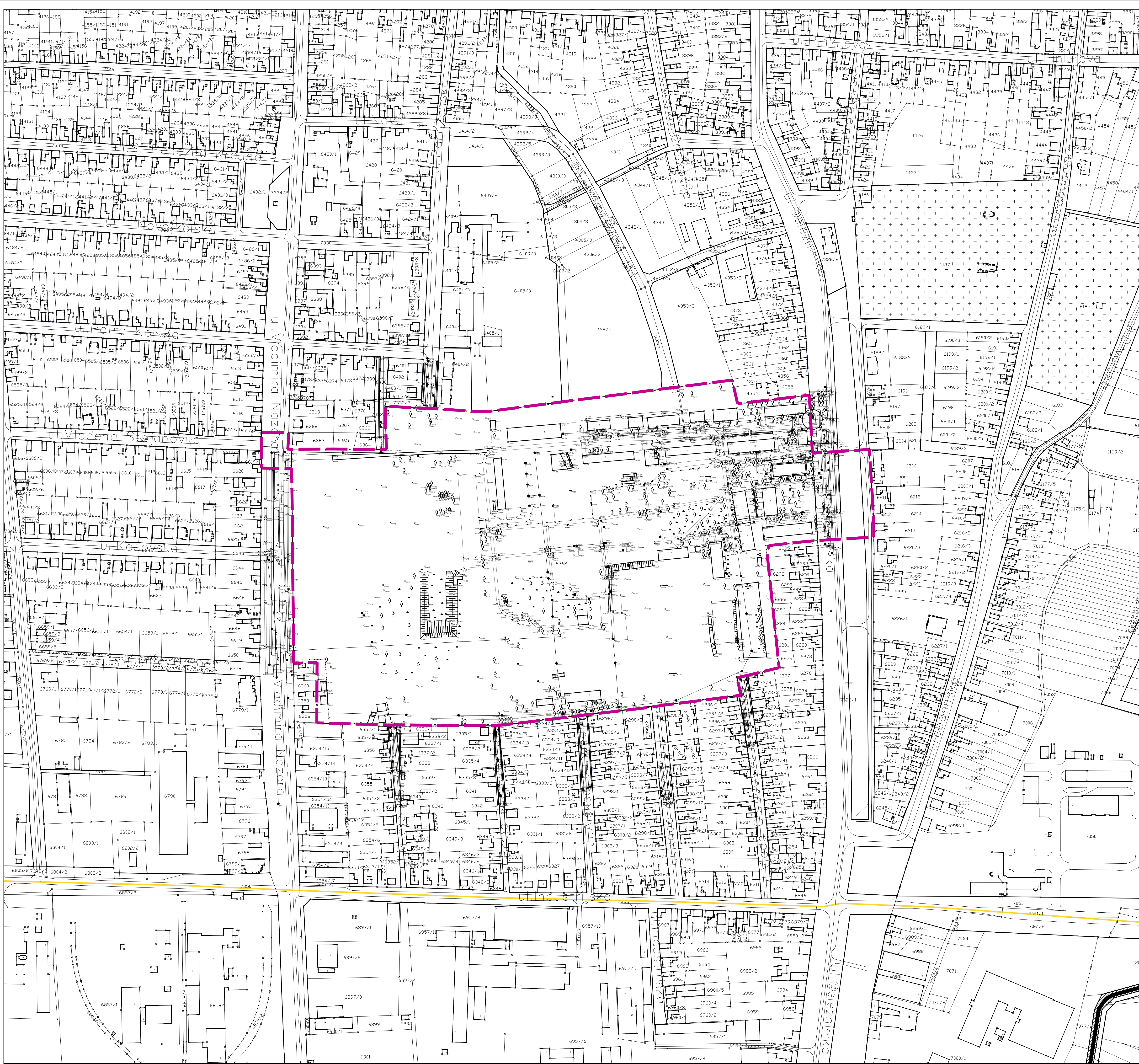
КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Т	Y	X
178	4984496.392	7407601.649
179	4984490.9761	7407602.6744
180	4984496.2132	7407646.8089
181	4984468.216	7407648.4802
182	4984456.9895	7407553.8974
183	4984447.1367	7407555.4536
184	4984433.7903	7407557.2781
185	4984432.7938	7407529.18
186	4984447.0185	7407527.1469
187	4984463.2116	7407524.3556
188	4984458.0969	7407465.905
189	4984449.1311	7407466.6894
190	4984446.051	7407438.3928
191	4984455.5332	7407436.602
192	4984449.8396	7407371.5134
193	4984436.1816	7407374.9614
194	4984419.1893	7407379.0072
195	4984414.3442	7407351.3892
196	4984431.5858	7407347.2552
197	4984443.3194	7407344.2782
198	4984477.5748	7407334.8183
199	4984488.6799	7407331.5021
200	4984496.6933	7407329.032
201	4984494.7885	7407323.0059
202	4984502.4165	7407320.5946
203	4984504.3427	7407326.6136
204	4984513.9162	7407323.5033
205	4984525.3111	7407319.6777
206	4984523.1481	7407302.7645
207	4984522.3761	7407296.728
208	4984521.4894	7407289.2632
209	4984521.1931	7407285.3519
210	4984521.0575	7407282.3547
211	4984521.0017	7407279.3549
212	4984521.1245	7407273.3515

КООРДИНАТЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
Т	Y	X
213	4984521.272	7407270.7819
214	4984521.4971	7407267.2179
215	4984523.0295	7407242.955

## **VI ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

1. Геодетска подлога са границама.....	P 1:1 000
2. Постојећа намена површина .....	P 1:2 000
3. План саобраћаја,регулације и нивелације .....	P 1:1 000
4. План површина јавних намена .....	P 1:1 000
5. Планирана намена површина .....	P 1:1 000
6. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре .....	P 1:1 000
7. Спровођење .....	P 1:1 000
8. Предлог плана парцелације.....	P 1:1 000





ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**ОПШТИНА РУМА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

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

**-нацрт-**

**КАТАСТАРСКИ ПЛАН СА ГРНИЦОМ**

**Р 1: 2.000**

израђивач:

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

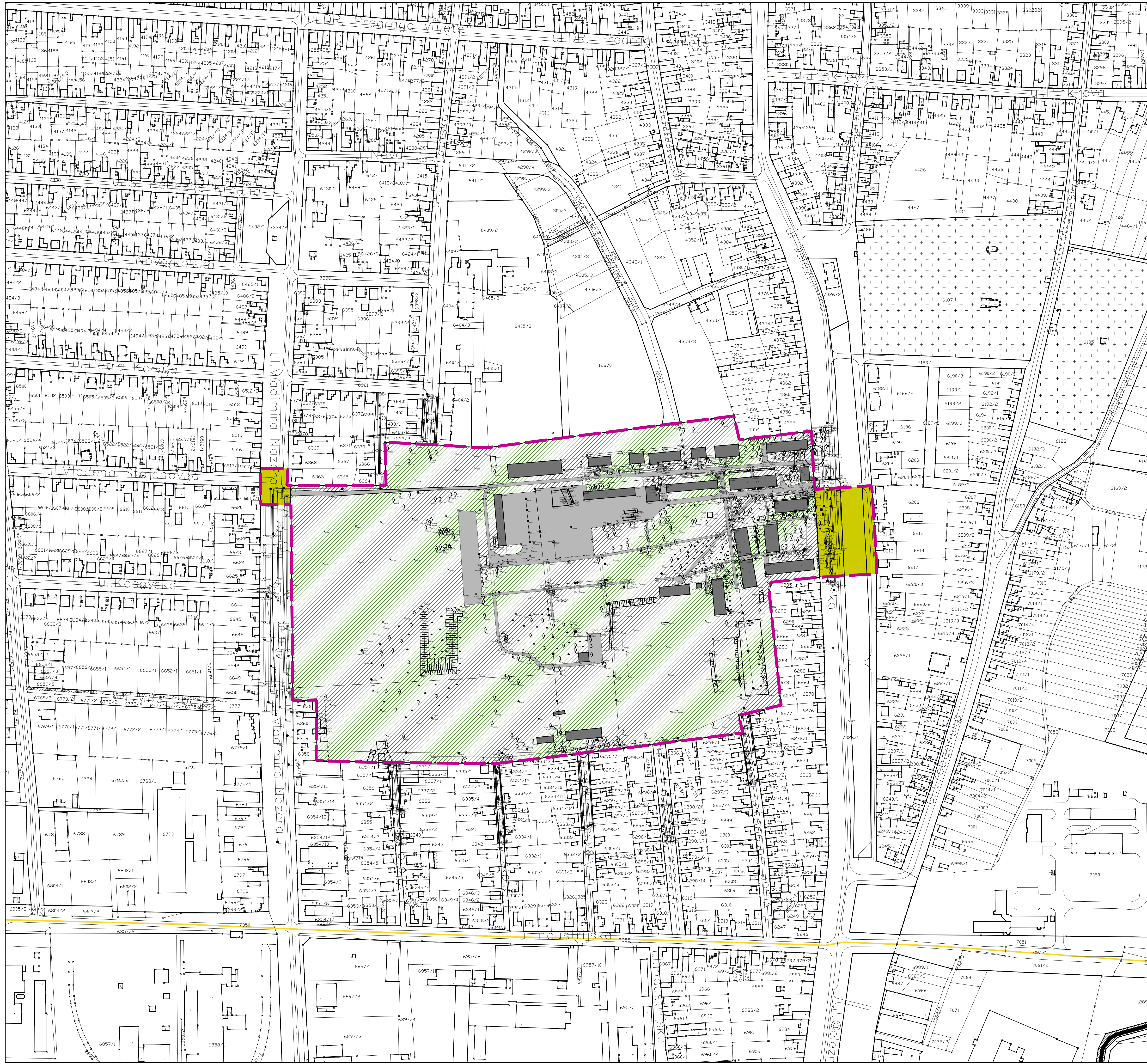
А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума  
Т: 022 430 726  
Е: office@planuma.rs

ЛИС: 1231312  
ТР: 160-600000840963-33  
ТР: 205-358821-34

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.





**ЛЕГЕНДА**

**ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**

- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ
- САОБРАЋАЈНЕ И ПЕШАКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ
- ЈАВНА ПОВРШИНА / САОБРАЋАЈНИЦА

**ОПШТИНА РУМА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**


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

**-нацрт-**

**ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА**

**Р 1: 2.000**

**израђивач:**



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

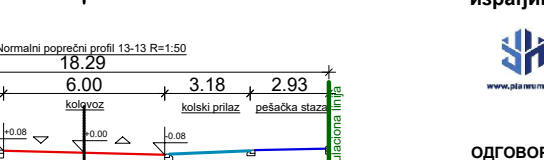
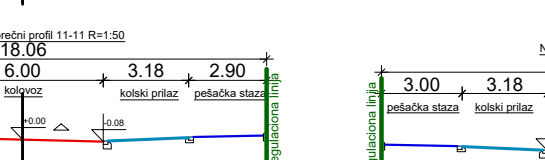
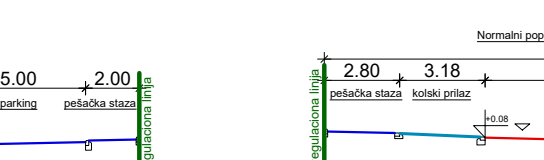
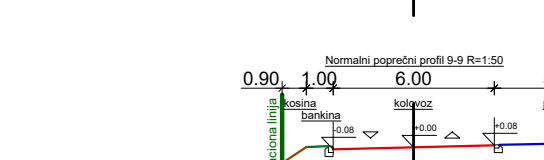
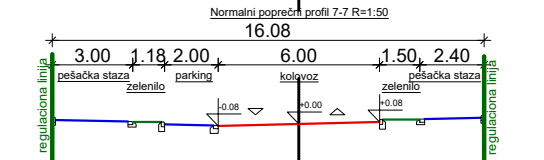
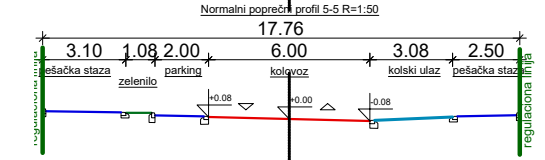
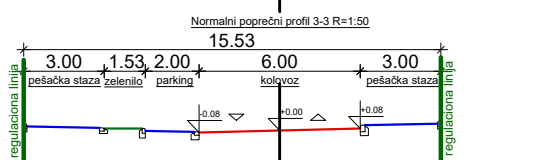
ПИБ: 11231312    МБ: 21648027  
ТР: 160-600000840963-33  
ТР: 205-358821-34

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

**ЛИСТ**

**2**





**ОПШТИНА РУМА**  
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ**  
**-нацрт-**

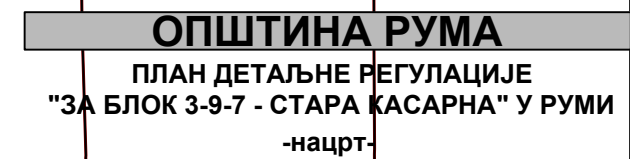
<b>ПЛАН САОБРАЋАЈА РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ</b>	<div>ЛИСТ</div> <div>3</div>
--	------------------------------

**израђивач:**

	<b>JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA</b> A: 27. Oktobra №. 22-400 Ruma T: 022 431 726 E: office@jprbume.rs		PIB: 1232932 MS: 35460227 BR: 600000000-00000000-33 TP: 335-555879-54

**ODGOVORNI URBANISTA:**  
 Vladimir Pavlović, dipl.inž.arh.





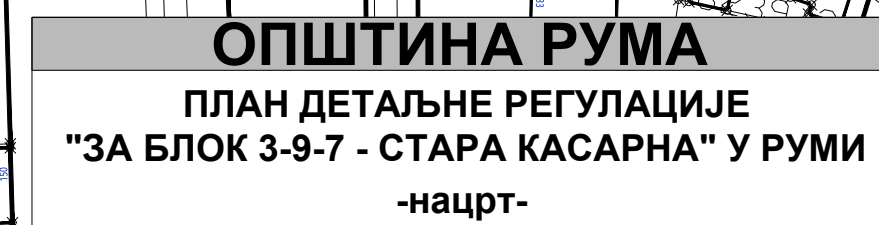
**P 1: 1000**

**JAVNO PREDUZEĆE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA**  
 A: 27 Oktobra 7a, 22400 Ruma  
 T: 022 430 726  
 E: office@plenum.rs  
 PIB: 11231332 MR: 2646027  
 TR: 160-600000040963-33  
 TR: 206-356879-34  
[www.plenum.rs](http://www.plenum.rs)

Рума 2026.

	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
	ПРЕДШКОЛСКА УСТАНОВА
	ТОПЛАНА
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
	СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
	ЗЕЛЕНИЛО









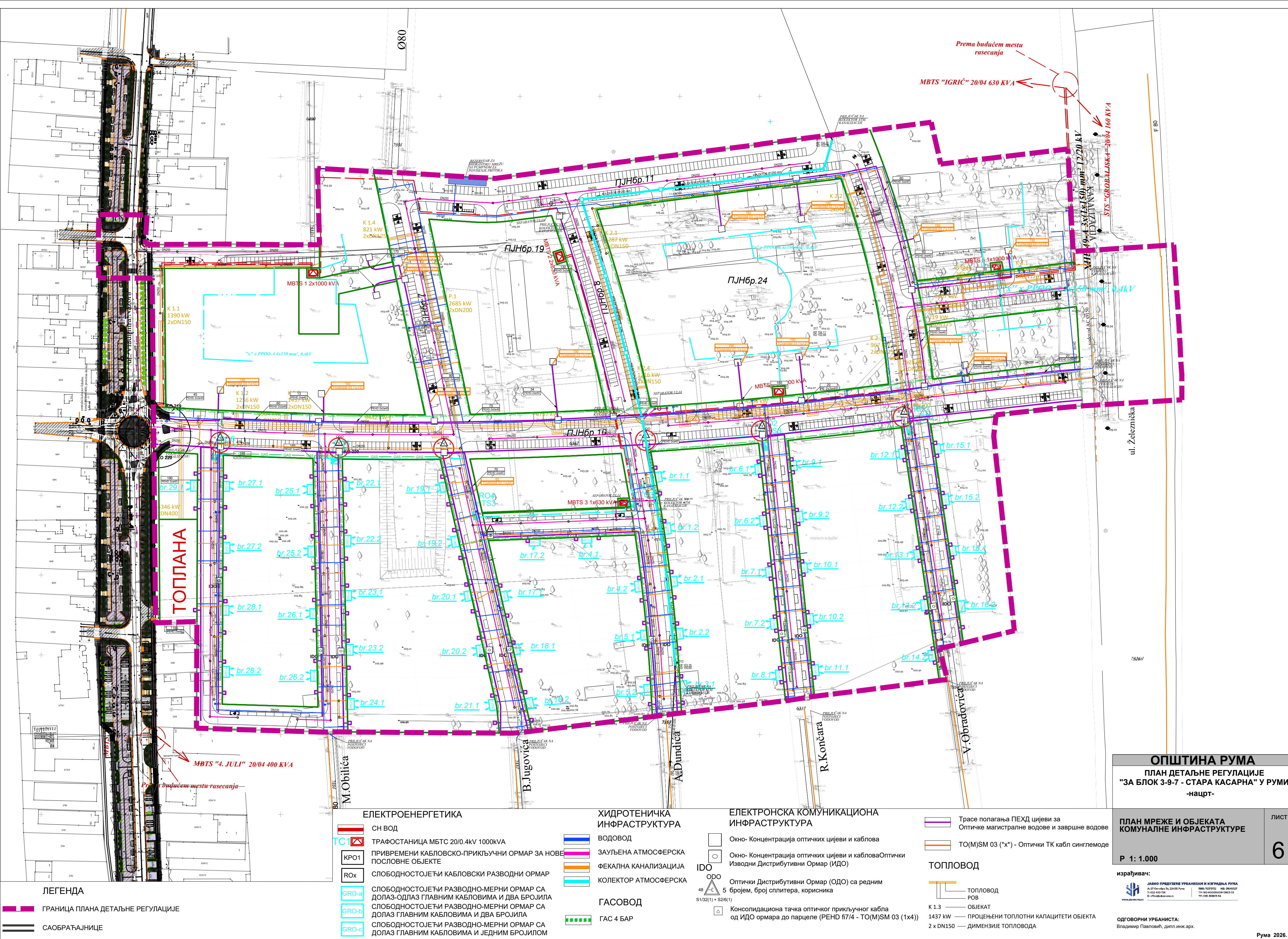
P 1: 1.000	5
------------	---

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

Рума 2026.

-  САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ  
 ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА  
 ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ВИСОКИХ ГУСТИНА  
 ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊИХ ГУСТИНА  
 ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ





**ЛЕГЕНДА**

ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

САОБРАЋАЈНИЦЕ

**ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТИКА**

- SN ВОД
- ТРАФОСТАНИЦА МБТС 20/0.4kV 1000kVA
- ПРИВРЕМЕНИ КАБЛОВСКО-ПРИКЉУЧНИ ОРМАР ЗА НОВЕ ПОСЛОВНЕ ОБЈЕКТЕ
- СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ КАБЛОВСКИ РАЗВОДНИ ОРМАР
- СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ РАЗВОДНО-МЕРНИ ОРМАР СА ДОЛАЗ-ОДЛАЗ ГЛАВНИМ КАБЛОВИМА И ДВА БРОЈИЛА
- СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ РАЗВОДНО-МЕРНИ ОРМАР СА ДОЛАЗ ГЛАВНИМ КАБЛОВИМА И ДВА БРОЈИЛА
- СЛОБОДНОСТОЈЕЋИ РАЗВОДНО-МЕРНИ ОРМАР СА ДОЛАЗ ГЛАВНИМ КАБЛОВИМА И ЈЕДНИМ БРОЈИЛОМ

**ХИДРОТЕНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА**

- ВОДОВОД
- ЗАУЉЕНА АТМОСФЕРСКА
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- КОЛЕКТОР АТМОСФЕРСКА
- ГАСОВОД
- ГАС 4 БАР

**ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

- Окно- Концентрација оптичких цијеви и каблова
- Окно- Концентрација оптичких цијеви и каблова
- ИЗВОДНИ ДИСТРИБУТИВНИ ОРМАР (ИДО)
- Оптички Дистрибутивни Ормар (ОДО) са редним 5 бројем, број сплитера, корисника
- Консолидациона тачка оптичког прикључног кабла од ИДО ормара до парцеле (РЕНД f17/4 - ТО(М)SM 03 (1x4))

**ТОПЛОВОД**

- Трасе полагања ПЕХД цијеви за Оптичке магистралне водове и завршне водове
- ТО(М)SM 03 (\*x) - Оптички ТК кабл синглмеоде
- ТОПЛОВОД
- РОВ
- ОБЈЕКАТ
- 1437 kW
- ПРОЦЕЉЕНИ ТОПЛОТНИ КАПАЦИТЕТИ ОБЈЕКТА
- 2 x DN150
- ДИМЕНЗИЈЕ ТОПЛОВОДА

**ОПШТИНА РУМА**

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

**ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

Р 1: 1.000

израђивач:

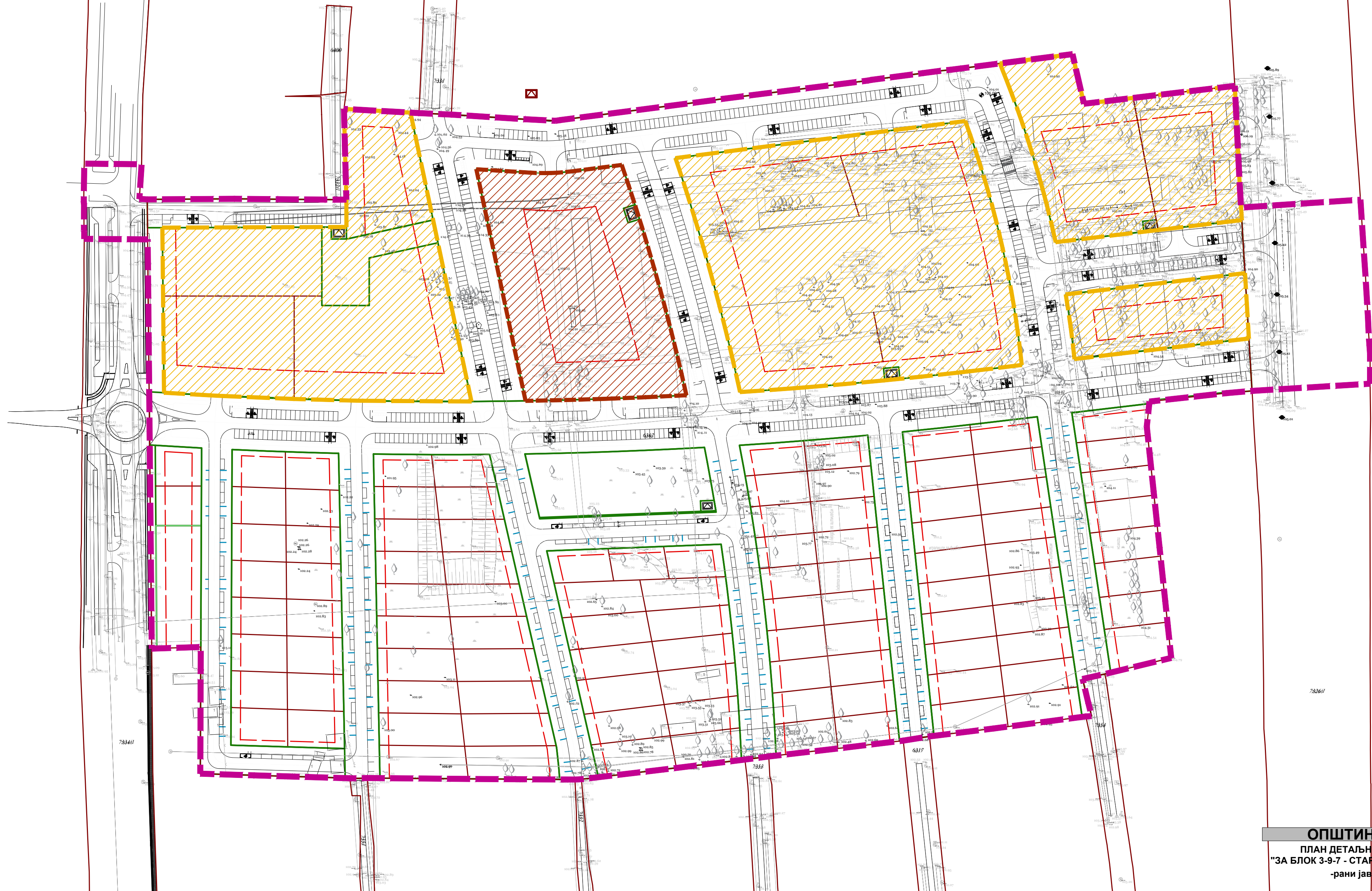
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА  
Ал. 27 Октобра бр. 23-005 Рума  
Т: 022 430 704  
Б: 022 430 705

Број: 102/2023  
Датум: 15.08.2023

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

Рума 2026.





ЛЕГЕНДА

- ГРАНИЦА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- КАТАСТАРСКА ПОДЛОГА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

1 ОЗНАКА БЛОКА

НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА

- ДИРЕКТНО СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ПДР-а
- ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (орјентациона граница израде УП-а)
- ПРЕПОРУКА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА (орјентациона граница израде УП-а)

ОПШТИНА РУМА  
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ  
-рани јавни увид-

СПРОВОЂЕЊЕ

Р 1: 1.000

израђивач:  
  
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДБА РУМА  
А/ 27 Октобра, бр. 23-005 Рума  
Т/ 022 430 706  
Б/ 022 430 706  
www.ruma.rs

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

ЛИСТ

7

Рума 2026.





## **VII ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА**

1. 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).
2. Оверена подлога за израду Плана
3. Извод из Плана вишег реда
4. Услови и сагласности надлежних организација и институција

## **1. ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА**

- 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).
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја на животну средину



### 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 20,3ха.

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 опредељеном 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.



Република Србија  
Аутономна Покрајина Војводина  
Општина Рума  
Општинска управа  
Одељење за урбанизам и грађење  
Број: 501-115/24-IV-04  
Дана: 05.09.2024. год.  
22400 Р У М А

На основу члана 9. став 1. и члана 11. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 88/10), а у вези члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23), и члана 15. Одлуке о општинској управи Општине Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 24/15, 37/16 и 34/22), а по претходно прибављеним мишљењима Одељења за урбанизам и грађење-Послови заштите животне средине Општинске управе општине Рума број: 501-115-1/2024-IV-04, од 02.09.2024. године, као и заинтересованих органа и организација: ЈП Водовод Рума, бр. 1718/1, од 19.08.2024. године, Електродистрибуција Србије, огранак Електродистрибуција Рума, бр: 2541200- Д-07.17.-379464-24 од 28.08.2024. године, Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, број: 020-2655/2, од 03.09.2024. године, ЈП Гас, Рума, бр: 420.1 од 19.08.2024. године, Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума, шеф Одељења дипл. правник Нада Харш, по Решењу начелника Општинске управе општине Рума број: 036-20/2022-IV од 18.04.2022. год.доноси

## **ОДЛУКА О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ИЗВЕШТАЈА О СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ**

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

#### **Члан 1.**

Не приступа се изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7-Стара касарна" у Руми (у даљем тексту: План).

#### **Члан 2.**

Носилац израде Плана је Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума.

#### **Члан 3.**

Обрађивач Плана је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, ул. 27. Октобра бр.7а, Рума.

#### **Члан 4.**

Граница обухвата Плана утврђује се као оквирна граница обухвата Плана, а коначна граница ће се дефинисати Нацртом Плана. У обухвату оквирне границе Плана налазе се катастарска парцела бр. 6362



к.о. Рума и делови катастарских парцела 7334/1 и 7326/1 к.о Рума. Оквирна граница обухвата Плана износи око 20,3ha. Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део Одлуке о изради Плана.

#### **Члан 5.**

Основни циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и правила грађења за планиране намене (становање, пословање, јавни садржаји, спорт и рекреација, зеленило и сл.), дефинисање површина јавне и остале намене и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта.

#### **Члан 6.**

Стратешка процена утицаја на животну средину урађена је за план вишег реда - План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", број 32/2021, 2/2023 и 9/2024).

У складу са одредбама члана 7. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину који утврђује односе између планова на различитим хијерархијским нивоима, како је План детаљне регулације "за блок 3-9-7-Стара касарна" у Руми хијерархијски на нижем нивоу од Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", број 32/2021, 2/2023 и 9/2024), за предметни План се могу примењивати смернице које су дате у Стратешкој процени поменутог плана.

#### **Члан 7.**

Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума је имајући у виду планиране намене којима нису планирани будући развојни пројекти одређени прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину утврдило да предметни План не представља оквир за одобравање будућих развојних пројеката одређених прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину и не подлеже обавези израде стратешке процене утицаја на животну средину у смислу члана 5. став 1. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", 135/2004 и 88/2010).

#### **Члан 8.**

Анализом критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину Плана, а обзиром на просторни захват и природу предложених измена у оквиру простора које ће бити омогућене израдом Плана, надлежни орган за припрему плана-Одељење за урбанизам и грађење општине Рума је оценио да доношење Плана неће имати значајног утицаја на сегменте животне средине (вода, ваздух, земљиште, клима, флора, фауна, станишта и биодиверзитет, заштићена природна добра, становништво и здравље људи, градове и друга насеља, културно-историјску баштину, инфраструктурне, индустријске и друге објекте и друге створене вредности). Обзиром на обим и природу измена и допуна Плана, вероватноћа, интензитет и сложеност утицаја је на нижем нивоу.

#### **Члан 9.**

Могући утицаји реализације објеката (пројекта) који су предвиђени Планом биће сагледани кроз спровођење процедуре процене утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", бр. 135/04 и 36/09).

## **Члан 10.**

Сходно члану 11. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Сл. гласник РС", 135/04 и 88/10) при доношењу ове Одлуке узета су у обзир достављена мишљења Одељења за урбанизам и грађеве-Послови заштите животне средине Општинске управе општине Рума број: 501-115-1/2024-IV-04, од 02.09.2024. године, као и заинтересованих органа и организација: ЈП Водовод Рума, бр. 1718/1, од 19.08.2024. године, Електродистрибуција Србије, огранак Електродистрибуција Рума, бр: 2541200- Д-07.17.-379464-24 од 28.08.2024. године, Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, број: 020-2655/2, од 03.09.2024. године, ЈП Гас, Рума, бр: 420.1 од 19.08.2024. године.

## **Члан 11.**

Ова одлука објављује се у „Службеном листу општина Срема“ и представља саставни део документације Плана.

## **Члан 12.**

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

## **Образложење**

Изради Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7-Стара касарна" у Руми приступиће се на основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7-Стара касарна" у Руми.

Носилац израде Плана је Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе општине Рума. Обрађивач Плана је Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, ул. 27. Октобра бр.7а, Рума, које је дужно да изради Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7-Стара касарна" у Руми у року 8 месеци од прибављања потребних услова и сагласности од надлежних предузећа..

Одељење за урбанизам и грађеве Општинске управе општине Рума је у складу са чланом 11. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину затражило мишљење о потреби стратешке процене утицаја на животну средину за предметни План од органа надлежног за заштиту животне средине-Одељење за урбанизам и грађеве-Послови заштите животне средине, Општинске управе општине Рума, као и заинтересованих органа и организација: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме, ЈП Водовод Рума, ЈП Комуналац Рума, Електродистрибуција Србије, огранак Електродистрибуција Рума, Покрајински секретаријат за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад, Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад, Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, ЈП Гас, Рума.

Уз захтев за мишљење доставило је и Предлог одлуке о неприступању изради извештаја о стратешкој процени утицаја предметног Плана.

При доношењу коначне Одлуке Одељење је узело у обзир достављена мишљења Одељења за урбанизам и грађеве-Послови заштите животне средине, Општинске управе општине Рума бр: 501-115-1/2024-IV-04, од 02.09.2024. године, као и заинтересованих органа и организација: ЈП Водовод Рума, бр. 1718/1, од 19.08.2024. године, Електродистрибуција Србије, огранак Електродистрибуција Рума, бр: 2541200- Д-07.17.-379464-24 од 28.08.2024. године, Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, број: 020-2655/2, од 03.09.2024. године, ЈП Гас, Рума, бр: 420.1 од 19.08.2024. године.



Надлежни орган за заштиту животне средине-Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума доставио је мишљење број: 501-115-1/2024-IV-04 од 02.09.2024. године у којем наводи да је стратешка процена утицаја на животну средину рађена за план вишег реда за План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема" бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024). Анализом критеријума за одређивање могућих карактеристика значајних утицаја на животну средину предметног Плана, надлежни орган је оценио да неће доћи до значајних утицаја на чиниоце животне средине описане у Прилогу I Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину, тако да није потребна израда Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину.

ЈП Водовод Рума је дало сагласност на достављени Предлог одлуке о неприступању изради извештаја о стратешкој процени утицаја Плана, бр. 1718/1, од 19.08.2024. године.

Електродистрибуција Србије, огранак Електродистрибуција Рума је дала сагласност на достављени Предлог одлуке о неприступању изради извештаја о стратешкој процени утицаја Плана, бр: 2541200- Д-07.17.-379464-24 од 28.08.2024. године.

ЈП Гас, Рума је дало мишљење да није потребно израђивати стратешку процену утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7-Стара касарна" у Руми

Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад је дао мишљење да је приликом израде Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7-Стара касарна" у Руми потребно исходovati одговарајуће решење о условима заштите природе. Мере заштите природе утврђене решењем морају бити на одговарајући начин интегрисане унутар планске и пројектно-техничке документације, независно од одлуке о неприступању изради извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7-Стара касарна" у Руми.

До дана доношења Одлуке нису пристигла мишљења Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, ЈП Комуналац, Рума, Покрајинског секретаријата за урбанизам и заштиту животне средине, Нови Сад.

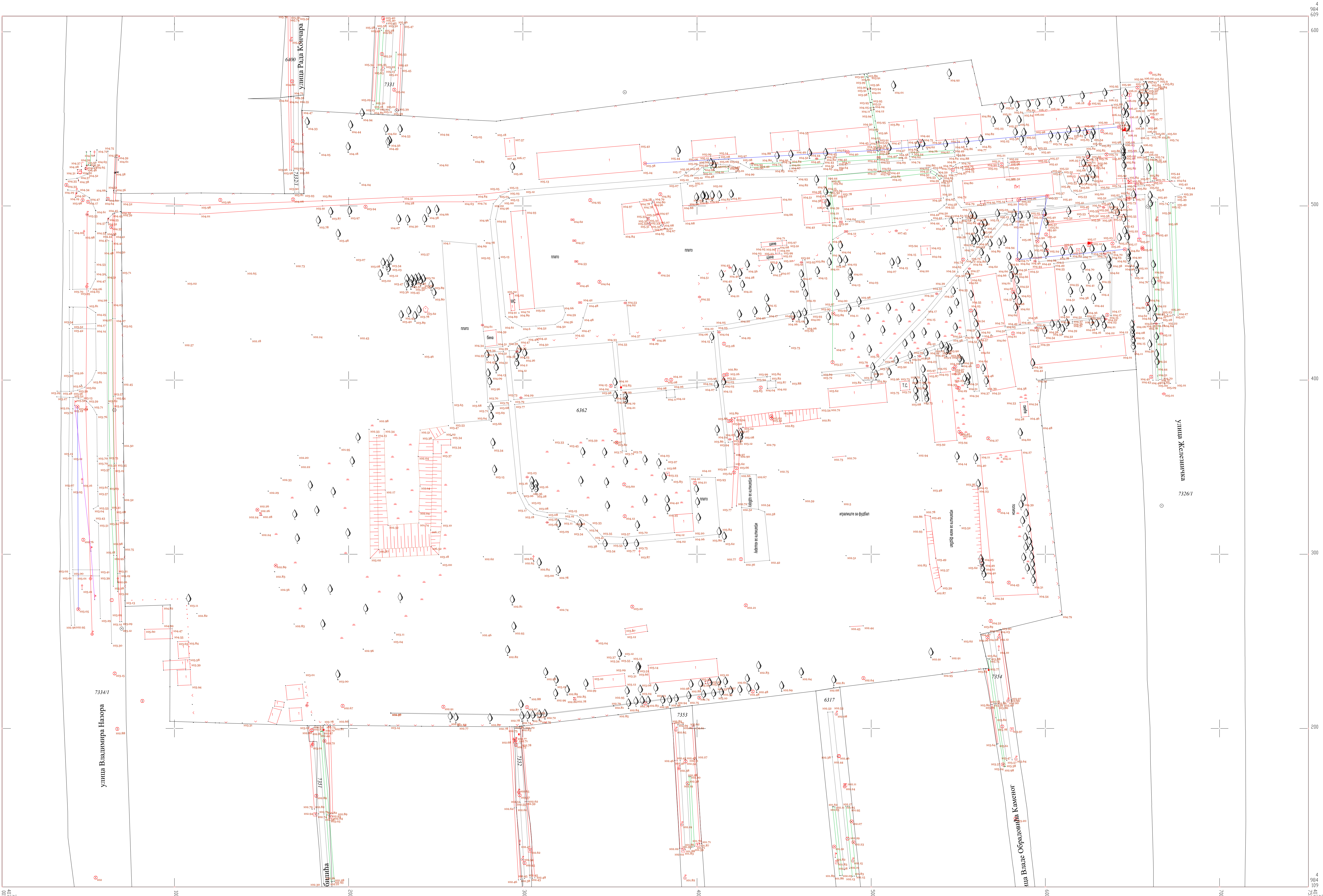
Обрађивач,  
Александра Видаковић

  
ШЕФ ОДЕЉЕЊА  
дипл. правник Нада Харш

## **2. ОВЕРЕ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

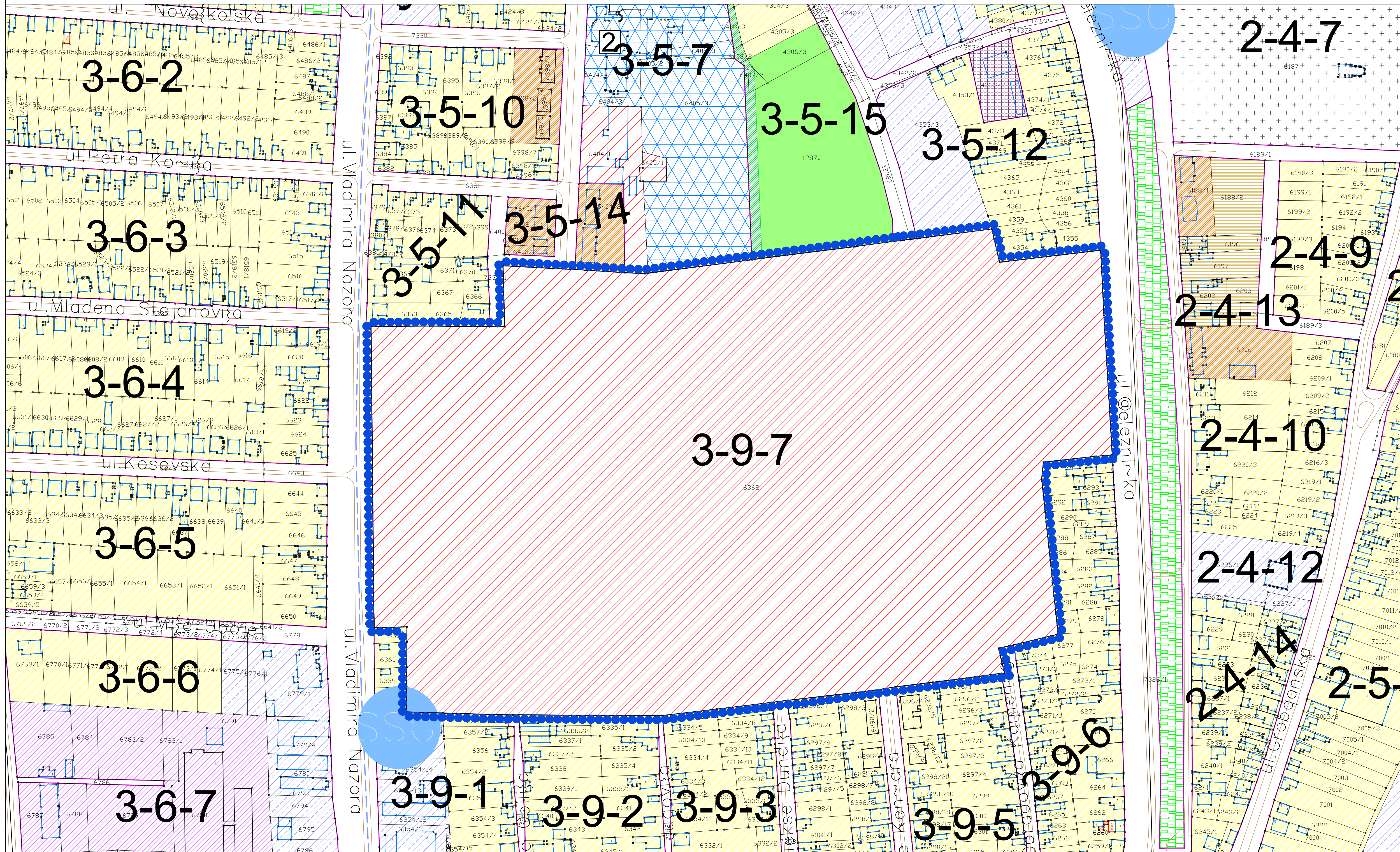
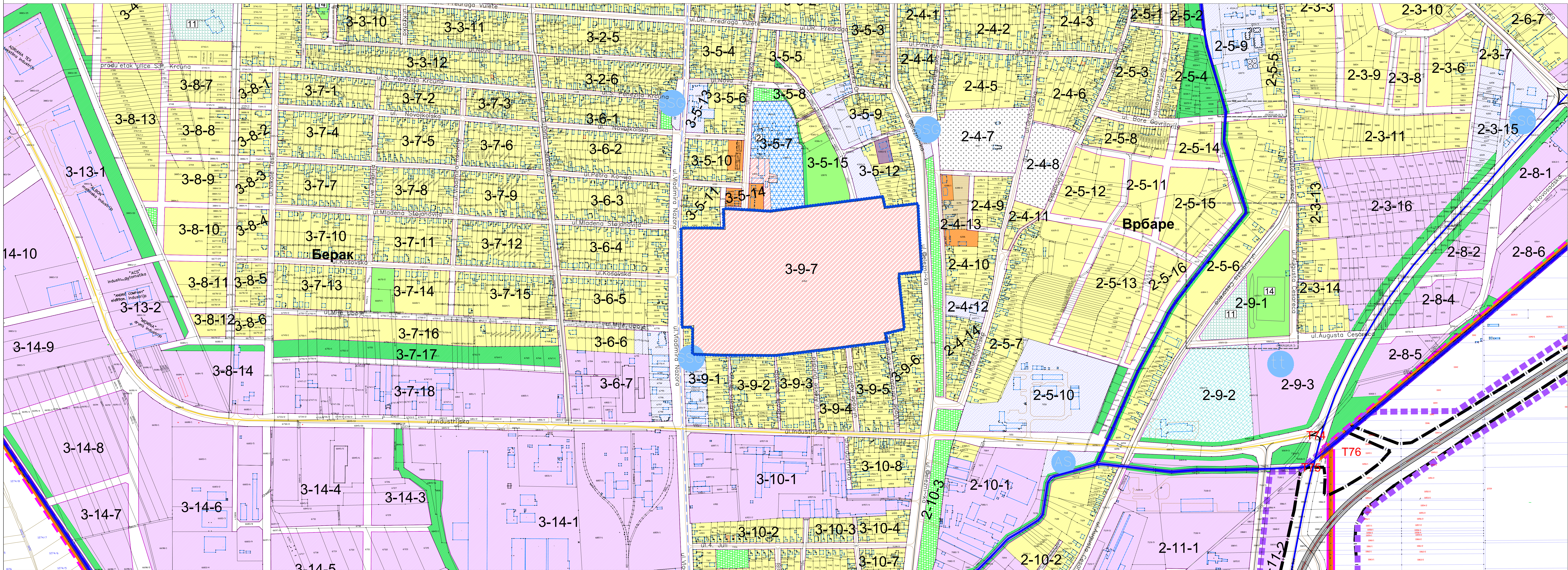


КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН за парцелу К.П. 6362



### **3. ИЗВОДИ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА**





**ЛЕГЕНДА**

**ГРАНИЦЕ ПЛАНА ДЕТЉНЕ 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 (промишлени, складишни и пословни садржаји)

ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ 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 РАЗВODНА 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

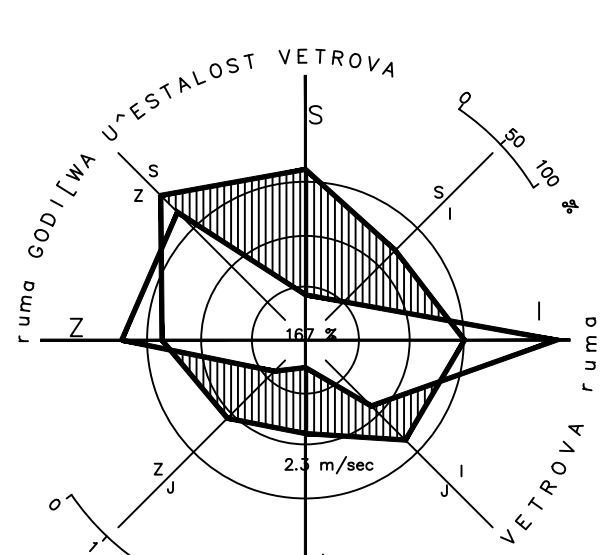
УПОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПППН 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**

**-нацрт-**

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

**Р 1: 2.000**

**ЛИСТ**

**ДОК 1**

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДБА РУМА

Ал 27 Октобра 74, 22000 Рума

Тел: 030 480 748

Е-пошта: ured@ruma.rs

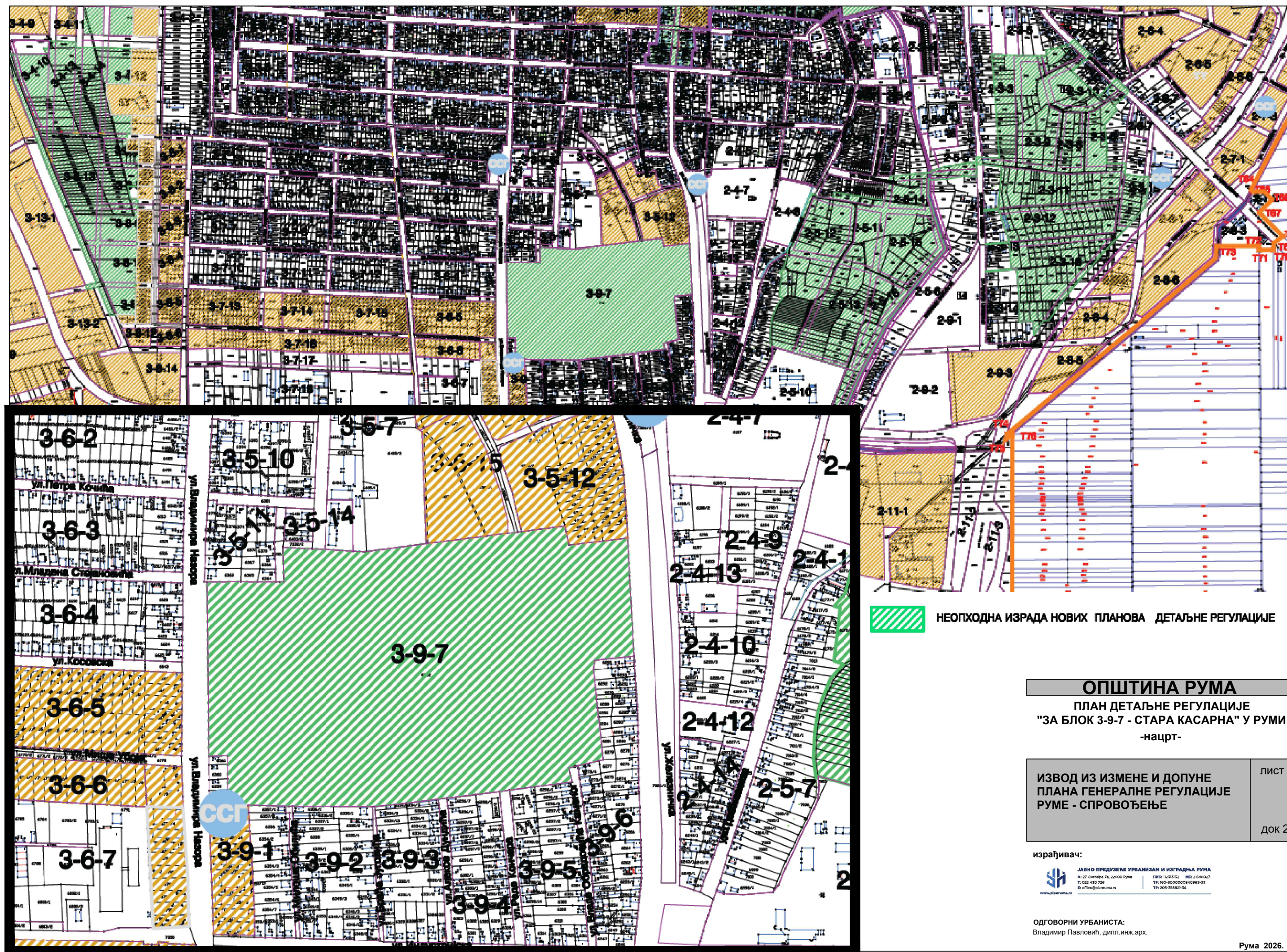
www.ruma.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Владимир Павловић, дипл.инж.арх.

Рума 2026.





НЕОПХОДНА ИЗРАДА НОВИХ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

**ОПШТИНА РУМА**  
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ  
-нацрт-

ИЗВОД ИЗ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
РУМЕ - СПРОВОЂЕЊЕ

ЛИСТ  
док 2

израђивач:  
**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**  
А: 27 Октобра 7а, 22100 Рума  
Т: 022 440 216  
Е: office@planuruma.rs  
www.planuruma.rs

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



- **Документациони део Раног јавног увида**
  - **Примедбе и сугестије пристигле у току раног јавног увида**

КОМИСИЈИ ЗА ПЛАНОВЕ ОПШТИНЕ РУМА  
Орловића 5, 22400 Рума

*Одговори за урбанизацију и грађевине*  
ПОДНОСИЛАЦ ПРИГОВОРА:

Име и презиме: Милош Ђорђевић

Адреса: Павловачка 5

Контакт: 0637242323, milosordjevic@gmail.com

ПИСМАНО У ОПШТИНСКУ УПРАВУ РУМА  
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ОПШТУ УПРАВУ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ

ПРИМЉЕНО: 14. 05. 2026				
ОПШТИНА	ОПШТИНА	БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРЕДНОСТ
IV		04350-31-	1/26	

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

**1. ПРЕДМЕТ ПРИГОВОРА (делови плана/парцеле):**

Планирани обим и интензитет изградње вишепородичног становања у оквиру блока 3-9-7 „Стара касарна“, посебно у стамбено-пословним блоковима (К1–К4 и блок П), као и укупан број планираних стамбених јединица.

**2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:**

Планирани обим изградње вишепородичних стамбених објеката у оквиру предметног плана није у складу са реалним демографским и тржишним кретањима на територији општине Рума.

У претходних десет година на територији општине израђено је више хиљада нових станова, док је истовремено дошло до пада броја становника за око 10%. Овај дисбаланс указује на постојање значајног вишка стамбеног фонда у односу на стварне потребе становништва.

Даље повећање понуде кроз интензивну изградњу вишепородичног становања може довести до:

- додатне урбанистичке пренасељености без реалне потребе.
- оптерећења постојеће инфраструктуре (саобраћај, паркирање, комунални системи).
- смањења квалитета живота у насељу.
- ризика од појаве великог броја празних или недовољно коришћених стамбених јединица.

Имајући у виду да је и самим планом предвиђена „већа концентрација вишепородичног становања“, сматрам да предложени обим није адекватно уравнотежен у односу на реалне потребе и дугорочни развој општине.

**3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ:**

Предлаже се да се планирани број стамбених јединица у оквиру вишепородичног становања смањи за најмање две трећине у односу на предложено решење.

Такође, предлаже се:

- повећање удела породичног становања,
- повећање зелених и јавних површина,
- фазна реализација изградње уз праћење реалних демографских и тржишних показатеља.

Оваквим приступом обезбедила би се одрживија урбанизација, бољи квалитет живота и усклађеност са стварним потребама становништва.

У Руми,

Датум: 14. 5. 2026



КОМИСИЈИ ЗА ПЛАНОВЕ ОПШТИНЕ РУМА  
Орловића 5, 22400 Рума

*Организација за урбанизацију и грађевинаре*  
ПОДНОСИЛАЦ ПРИГОВОРА:

Име и презиме: Милош Ђорда

Адреса: Павловачка 5

Контакт: 0637242323, miloscorda@gmail.com

ПИСАРНИЦА: ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА				
ОДДЕЉЕЊЕ ЗА ОПШТУ УПРАВУ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ				
ПРИМЉЕНО: 16. 05. 2026				
ОБРАТ	СРГ ЈЕД	БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРЕДНОСТ
N	04	350-33-1/26		

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

**1. ПРЕДМЕТ ПРИГОВОРА (делови плана/парцеле):**

Планирана изградња високог објекта („кула“) висине до 80 метара у оквиру блока П, у обухвату Плана детаљне регулације „Стара касарна“.

**2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:**

Планирани објекат висине до 80 метара представља значајно одступање од постојеће урбане матрице и морфологије насеља у Руми, које карактерише претежно ниска и средња спратност.

Изградња оваквог објекта би:

- нарушила визуелни идентитет града и постојеће амбијенталне вредности.
- створила несразмеру у односу на околно становање.
- негативно утицала на визуре, осунчаност и квалитет живота у непосредном окружењу.

Поред урбанистичких аспеката, посебно је спорна безбедност оваквог објекта. Постоји основана сумња да локалне службе (пре свега ватрогасно-спасилачке јединице) немају техничке и оперативне капацитете за ефикасну интервенцију на објектима ове висине.

Иако је у плану наведена обавеза прибављања сагласности надлежних институција за високе објекте, сматрам да то није довољно, јер:

- не гарантује реалну оперативну способност локалних служби.
- не решава проблем усклађености са карактером насеља.
- не узима у обзир специфичности мањег града као што је Рума.

**3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ:**

Предлаже се:

- брисање могућности изградње објекта висине до 80 метара из плана, или
- значајно смањење максималне дозвољене висине (у складу са постојећим урбаним контекстом, нпр. до П+4 или слично).

Такође, предлаже се да се висина објеката усклади са карактером насеља и реалним инфраструктурним и безбедносним капацитетима локалне заједнице.

У Руми,

Датум: 16. 5. 2026. год.

  
(Потпис подносиоца)

КОМИСИЈИ ЗА ПЛАНОВЕ ОПШТИНЕ РУМА  
Орловића 5, 22400 Рума

*Одделение за урбанизам и грађевинарство*  
ПОДНОСИЛАЦ ПРИГОВОРА:

Име и презиме: Милош Ђорђе

Адреса: Павловачка 5

Контакт: 0637242323, miloscorda@gmail.com

ГИСИС - ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА ОДЕЉЕЊЕ ЗА ОПШТУ УПРАВУ И ОПШТЕ ПОСЛУЖБЕ				
ПРИМЉЕНО: 14.05.2026				
ОРГАН	ОРГ. ЈЕДИ.	БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРЕДНОСТ
IV	04	320-32-1/26		

## ПРИГОВОР НА ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 3-9-7 - СТАРА КАСАРНА" У РУМИ

### 1. ПРЕДМЕТ ПРИГОВОРА (делови плана/парцеле):

Недовољно планирање јавних садржаја, конкретно непланирање изградње основне школе у оквиру Плана детаљне регулације „Стара касарна“.

### 2. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:

Планом је предвиђена изградња значајног броја стамбених јединица, укључујући и вишепородично становање, што ће неминовно довести до повећања броја становника, а посебно деце школског узраста.

Међутим, у оквиру планског решења није предвиђена изградња основне школе, што представља озбиљан недостатак са становишта функционалности и одрживости насеља.

Подручје које гравитира овој локацији (простор од Железничке станице до центра града) већ сада нема довољно доступну основну школу на адекватној удаљености, те би додатно оптерећење постојећих школа довело до:

- пренатрпаности капацитета постојећих образовних установа,
- смањења квалитета наставе,
- повећања свакодневних миграција ученика и саобраћајног оптерећења,
- смањења безбедности деце услед већих удаљености до школе.

Иако је у плану предвиђена изградња предшколске установе, то није довољно да одговори на потребе становништва у дужем временском периоду, јер недостаје кључни сегмент образовне инфраструктуре – основна школа.

Савремени урбанистички принципи подразумевају да се у новим стамбеним зонама планира комплетна друштвена инфраструктура, укључујући основно образовање, како би се обезбедили услови за квалитетан и самодовољан живот у насељу.

### 3. ПРЕДЛОГ ИЗМЕНЕ:

Предлаже се:

- да се у оквиру обухвата плана резервише и дефинише локација за изградњу основне школе, или
- да се план допуни анализом потреба за школским капацитетима и у складу са тим предвиди изградња школе у оквиру или у непосредној близини обухвата плана.

На овај начин би се обезбедила усклађеност планиране стамбене изградње са капацитетима јавне инфраструктуре и омогућио одржив развој насеља.

У Руми,

Датум: 14. 5. 2026. год.

  
(Потпис подносиоца)



Општина Рума

Одељење за урбанизам и грађеве

ПИСМАНИЦА: ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА ОДЕЉЕЊЕ ЗА ОПШТУ УПРАВУ И ОПШТЕ ПОСЛОВЕ				
ПРИМЉЕНО: 15.05.2026				
ОРГАН	ОРГ. ЈЕД.	БРОЈ	ПРИЛОГ	ВРЕДНОСТ
1/1	04	350-35		

Предлози и сугестије грађана Општине Рума, власника и носилаца права коришћења на парцелама блока 3-5-12 које се граниче са блоковима 3-5-15 и блоком 3-9-7 (Стара касарна)

Поштовани,

Прегледом Елабората Плана детаљне регулације “за блок 3-9-7 Стара касарна” у Руми **утврдили смо да су наше парцеле потпуно искључене из плана**, иако се блок 3-5-12 на ком се налазе наше парцеле, граничи се са блоком 3-9-7, предметом Елабората,

Као што се види на плану, у питању су парцеле на градском грађевинском земљишту, већина неизграђена из разлога **непостојања могућности прикључења на путну инфраструктуру**.

Планом детаљне регулације за Блокове 3-5-8, 3-5-9 и делове Блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15 у Руми („Службени лист општина Срема” бр. 15/19) из 2019. године, парцела 4353/3 (4353/1 у поменутом ПДР-у) која је јавна својина, предвиђена је препалцелација у 6 грађевинских парцела са могућношћу изградње објеката породичног становања макс. П+1+Пк, са прикључењима на саобраћајницу на парцели 12863 која је тренутно категорисана као градско грађевинско земљиште, са начином коришћења земљишта њива прве класе у јавној својини, а на терену као импровизовани насути пут ка паркингу власника парцеле 12870.

У Елаборату парцела 12863 није уцртана како је предвиђено ПДР-ом из 2019., те користимо прилику за **покретање иницијативе да се за наше парцеле:**

- 12957, 4357, 4359, 12960, 4363, 4365, 4366, 4369, 4371 и 4373

**обезбеди директно прикључење на саобраћајницу минималне потребне ширине 3 м.**

Како је елаборатом предвиђено да се блоку 3-9-7 приступа из више праваца (Владимира Назора, Партизанска, Железничка), сматрамо да би овим ПДР-ом требале бити обухваћене наше парцеле.

Уз претпоставку да ће у скорије време доћи и до нових Планова детаљне регулације за блокове 3-5-8, 3-5-9 и делове блокова 3-5-5, 3-5-12 и 3-5-15, јер се стање на терену не поклапа са стањем у Елаборату (нпр. 4354 и 4355 у Елаборату су у јавно доступним подацима (ГеоСрбија и Катастар-јавни увид) су спојене и сада чине једну парцелу 12597; парцела 4342/1 не постоји, као ни 4344/1 и 4343, односно оне чине 4352/1, итд.), нарочито дела који се тиче баш саобраћајница, очекујемо да ћете, као одговорна локална управа изаћи у сусрет и дуго занемареним грађанима, односно власницима и носиоцима права коришћења парцела у Железничкој улици.

Графички приказ овог дела се налази у прилогу, као и наш предлог за прикључење на саобраћајницу, који је наравно аматерски, али чврсто смо убеђени да ће стручна лица Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума, заједно са Одељењем за урбанизам и грађеве Општинске управе и Комисијом за планове СО Рума, пронаћи право решење на обострано задовољство и корист.

Молимо да нас обавестите о даљим корацима са наше стране, односно шта је потребно за покретање ове иницијативе

Унапред захвални, становници и власници парцела дела Железничке улице (списак у прилогу).

КОНТАКТ 064 1910145

Општина Рума

Одељење за урбанизам и грађење

ПРИЛОГ 1 Списак власника и носилаца права коришћења

ИНИЦИЈАТИВИ и предлозима и сугестијама грађана Општине Рума, власника и носилаца права коришћења на парцелама блока 3-5-12 које се граниче са блоковима 3-5-15 и блоком 3-9-7 (Стара касарна)

к.п. 12957 (к.п. 4354 и 4355) КОВАЧ (МИЛЕ) МИЛЕНКО (власник)

к.п. 4357 БАБИЋ (НОВАК) ДАНИЦА (власник)

к.п. 4359 КНЕЖЕВИЋ КАТАРИНА (право коришћења)

к.п. 4359 МИЛИНОВ (ЂОРЂЕ) БРАНИМИР (право коришћења)

к.п. 12960 БАБИЋ (ВИЛИМ) ГОРАН (власник)

к.п. 4363 ЛАЛОШЕВИЋ (РАНКО) ДУШАН (власник)

к.п. 4365 КРСТИЋ (МИЈО) КАТИЦА (право коришћења)

к.п. 4365 КРСТИЋ (РЕГИНА) ДАНИЈЕЛА (право коришћења)

к.п. 4366 МРВИЋ (ГОЈКО) ЖЕЉКО (право коришћења)

к.п. 4369 ТАНЕВИЋ (МИЛАН) САША (право коришћења)

к.п. 4373 РИСТОВИЋ (ПРОКОП) СВЕТЛАНА (власник)

к.п. 4373 РИСТОВИЋ (РАДОЈЕ) САША (власник)

к.п. 4371 ЧЕЧУРА (ПЕРО) АНТО (власник)



#### 4. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ИНСТИТУЦИЈА

- Услови надлежних институција за потребе израде плана

Табела бр. 1: Списак тражених и добијених услова:

	Услови	Број услова	Датум добијања услова
1	Јавно предузеће „Водовод“ Рума	1045/1	30.04.2026. године
2	Покрајински завод за заштиту природе	03 020-1271/2	04.05.2026. године
3	Telekom Srbija Предузеће за телекомуникације а.д.	Д210-186164/1-2026	23.04.2026.
4	Јавно предузеће за дистрибуцију природног гаса ГАС-РУМА	20.47/1	23.4.2026
5	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	281-05/2026-65-2	08.05.2026.
6	„ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД	I-558/4-26	08.05.2026
7	Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд“ огранак Рума	2581200-D.07.17.- 181640-26	29. 04. 2026
8	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици	217-2845/26	23.04.2026.
9	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА	298-11-1/26	12.05.2026
10	МИНИСТАРСТВО ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	0022475192026	19.05.2026.





Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2а021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву број: 298-10/2026 од 22.04.2026. године, заprimљеног 24.04.2026. године, од Јавног предузећа „Урбанизам и изградња“, Рума, 27. октобар 7а, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације за блок „3-9-7 – стара касарна“ у Руми, дана 04.05.2026. године, под бр. 03 020 -1271/2 издаје:

### РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

1. На подручје Плана детаљне регулације „за блок 3-9-7 – стара касарна“ у Руми, (у даљем тексту: План), дефинисано Одлуком о изради Плана детаљне регулације Плана детаљне регулације за блок „3-9-7 – стара касарна“ у Руми, („Службени лист општина Срема“, бр. 2/2026) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора нити других елемената еколошке мреже Републике Србије. Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Израдом Плана обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зеленила унутар предметног обухвата у оквиру грађевинског подручја насеља;
- 2) Мере заштите природе унети у одговарајућа поглавља Плана (правила изградње, зеленило, расвета итд.);
- 3) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се дефинишу границе парцела планираних површина јавне намене на којима се одређују планирани улични коридори и заштитно зеленило;
- 4) Планом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећим Планом генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25);
- 5) Концепт озелењавања унутар Плана:
  - 5.1. Очувати вредне примерке постојеће дендрофлоре;
  - 5.2. Планом предвидети одговарајућу разноврсност врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације;
  - 5.3. Планом предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

- 5.4. Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
- 5.5. Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине следеће: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea aggr.*), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопија (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);
- 5.6. Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење екоклиме) и заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта, правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:
- 5.6.1. За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
- 5.6.2. Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе);
- 6) Правна лица и предузетници дужни су да планирају примену мера у циљу смањења емисије загађујућих материја, у складу са чланом 4. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за максимално могуће спречавање или смањење загађивања (спречавање распрострањавања загађујућих материја, одстрањивање емитованих честичних материја на безбедан начин);
- 7) Планирање заштите земљишта на предметном простору остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 8) Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода, у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент;
- 9) Планирати да зауљене отпадне атмосферске воде морају бити прикупљене системом непропусних дренажних канала/цеви за потребе пречишћавања на сепаратору уља и масти. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију отпадних вода у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент дефинисано Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);



10) Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка овлашћеног лица.

2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.

3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.

4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.

5. Пре усвајања плана потребно је Заводу доставити Нацрт Плана детаљне регулације Плана детаљне регулације за блок „3-9-7 – стара касарна“ у Руми на мишљење о испуњености услова из овог Решења.

6. Подносилац захтева је ослобођен плаћања таксе за издавање овог решења у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ“, бр. 40/2009. 59/2020 – усклађени дин. изн., 45/2021 – усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 – усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 усклађени дин. изн.).

### **О б р а з л о ж е њ е**

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 24.04.2026. године захтев заведен под бр. 03 020 - 1271, упућен од Јавног предузећа „Урбанизам и изградња“, Рума, 27. октобар 7а, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације за блок „3-9-7 – стара касарна“ у Руми.

Уз захтев су приложени:

- Одлука о изради Плана детаљне регулације за блок „3-9-7 – стара касарна“ у Руми;
- Елаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације за блок „3-9-7 – стара касарна“ у Руми.

Према Одлуци о изради Плана детаљне регулације за блок „3-9-7 – стара касарна“ у Руми, („Службени лист општина Срема“, бр. 2/2026) наводи се да је циљ израде Плана 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 утврђење правила уређења и грађења за дефинисане намене.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да на подручју Плана детаљне регулације „за блок 3-9-7 – стара касарна“ у Руми, нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, број 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021), одређено је да организација за заштиту природе, тј. Покрајински завод за заштиту природе утврђује услове заштите и даје податке о заштићеним природним добрима у поступку израде

просторних и других планова, односно основа (шумских, водопривредних, ловних, риболовних и др.) и друге инвестиционо-техничке документације.

Услови прописани подтачкама 1) – 5) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја.

Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних врста „које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услов прописан подтачком 4) у складу је и са важећим Планом генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25).

Услови прописани подтачкама 6) – 9) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“.

Услов прописан подтачком 10) односи се на члан 99. Закона о заштити природе који извођача радова упућује на поступање у случају проналажења геолошких или палеонтолошких докумената која би могли представљати заштићену природну вредност.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. ставови 3), 4), 5) и 7) Закона, по коме се заштита природе реализује „...спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима...од утицаја на природу...као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.



Чланом 8. Закона дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр, 14/2016, 95/2018 – др. закон, 71/2021); Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - други закон и 94/2024 – други закон); Закон о заштити земљишта („Службени гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) и План генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема“ бр. 32/21, 2/23, 9/24 и 7/25).

Такса на захтев и такса за решење, по Тар. броју 1 и 5 нису наплаћене у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн., 50/2024 - усклађени дин. изн. и 56/2025 усклађени дин. изн.).

**Упутство о правном средству:** Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.



Достављено:

- наслову
- архиви



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ  
**"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ**

22400 Рума, Јелена-ка 2

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

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738

Факс: 022/473-732

Пијаца: 022/473-237

Градско гробље: 022/479-675

Гробље Баруновац: 022/471-155

Паркинг служба: 022/430-747

Служба ЗОО хигијене: 062/352-607

E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП Урбанизам и изградња Рума  
27 Октобра 7а  
22400 Рума  
ПАК 330812

Број: 3063  
Рума, 24.04.2026.

**ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације**

На основу Вашег захтева број 297-8/2026, наш број 3058/2026, од 24.04.2026. за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за блокове 3-9-7 – стара касарна“ у Руми, који обухвата катастарску парцелу 6362 К.О. Рума, можемо Вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, у случају када је осим индивидуалног становања, предвиђено вишепородично становање или самостални стамбено - пословни објекти и објекти јавне намене, потребно је да се за сваки објект вишепородичног становања или стамбено - пословни објект, односно објект јавне намене, на припадајућој парцели, предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м<sup>3</sup>. Могу се, пошто се објекти пројектују као комплекс зграда, предвидети и заједнички простори за више зграда. Простори за смештај контејнера треба да буду што је ближе могуће локалној саобраћајници, а до исте треба да се изграде бетонирани или асфалтирани прилази за извожење контејнера који су без денивелација. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су оградањени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м. Изношење смећа из индивидуалног становања биће решавањо као и остатку насељеног места, једнонедељним пражњењем посуда – канти за смеће запремине 90 до 120 литара. Алтернативно и за више зграда индивидуалног становања, проблем се може решавати као за вишепородично становање.

С поштовањем,

в.д. Директора,  
Стојша Јовановић, Маст.инж.саобр.



**Текући рачуни:**

160-174892-73 Banca Intesa; 325-9500600029101-47 OTP banka; 105-82037-07 АИК банка;  
200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица



Република Србија  
Аутономна покрајина Војводина  
**Покрајински секретаријат за пољопривреду,  
водопривреду и шумарство**

Булевар Михајла Пупина 16, 21000 Нови Сад  
Т: +381 21 487 4411; 456 721 F: +381 21 456 040  
www.psp.vojvodina.gov.rs

БРОЈ: 002163516 2026 09419 005 000 000 001 03 003 ДАТУМ: 27.04.2026. године

БМ

**Јавно предузеће „Урбанизам и изградња“  
27 Октобра 7а  
22400 Рума**

Предмет: Одговор на захтев број 298-8/2026 од 22.04.2026. године

Дана 24.04.2026. године у еПисарници покрајинских органа под бројем 002163516 2026 09419 005 000 000 001, заведен је захтев број 298-8/2026 од 22.04.2026. године, за издавање сагласности, односно техничких услова за израду плана детаљне регулације „за блок 3-9-7 – стара касарна“ у Руми.

У складу са чланом 117. став 1. Закона о водама ("Сл. гласник РС", број 30/10, 93/121, 101/16, 95/18 и 95/18–други закон), водни услови се издају, између осталог и за израду планских докумената, и то:

- тачка 17) за израду просторних (просторни план јединице локалне самоуправе, просторни план подручја посебне намене и регионални просторни план) планова за које водне услове издаје Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство у складу са чл. 118. став 1. Закона о водама и
- тачка 20) израду урбанистичких (план генералне регулације и генерални урбанистички план) планова, за које водне услове издаје ЈВП „Воде Војводине“ Нови Сад у складу са чл. 118. став 2. Закона о водама.

Овим путем обавештавамо вас да се у складу са чланом 117. став 1. Закона о водама за израду Плана детаљне регулације не издају водни услови.

У складу са чланом 119. Закона о водама, водном сагласношћу се утврђује да је техничка документација за објекте, радове и планска документа урађена у складу са водним условима, према истом Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство нема основа за издавање водне сагласности.

ПО ОВЛАШЋЕЊУ ПОКРАЈИНСКОГ СЕКРЕТАРА  
БРОЈ: 000267716 2026 09419 009 015 000 001 04 001  
од 26.01.2026. ГОДИНЕ  
В.Д. ПОМОЋНИКА ПОКРАЈИНСКОГ СЕКРЕТАРА

---

Бојана Шашић

Доставити:  
- Наслову  
- Архиви



**Република Србија**  
**МИНИСТАРСТВО**  
**ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Број: 002247519 2026

Датум: 19.05.2026.

Немањина 22-26

Београд

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

22400 Рума  
Ул. 27. Октобра 7а

**Предмет:** Захтев за издавање техничких услова од значаја за израду Плана детаљне регулације „За блок 3-9-7 – стара касарна“ у Руми.

У вези дописа број: 298-5/2026 од 22.04.2026. године којим сте се обратили Министарству заштите животне средине за издавање техничких услова од значаја за израду Плана детаљне регулације „За блок 3-9-7 – стара касарна“ у Руми обавештавамо вас следеће:

- За израду Плана детаљне регулације „За блок 3-9-7 – стара касарна“ у Руми је донета Одлука о неприступању израде стратешке процене утицаја на животну средину, што значи да је утврђено да неће бити значајних негативних утицаја на животну средину услед имплементације плана.
- У обухвату Плана детаљне регулације „За блок 3-9-7 – стара касарна“ у Руми не налазе се Севесо постројења, тако да нема услова у вези могућег хемијског удеса.





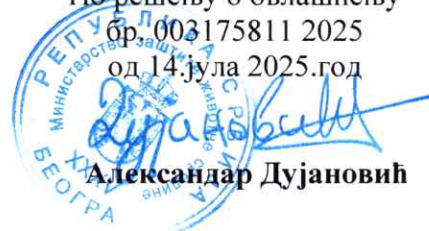
- У складу са члановима 8. и 9. Законом о заштити природе ("Службени гласник РС", број 36/2009, 88/2010, 91/2010 и 14/16), у поступку израде Плана детаљне регулације „За блок 3-9-7 – стара касарна“ у Руми потребно је прибавити услове заштите природе које издаје надлежни Завод за заштиту природе Србије.

**ДРЖАВНИ СЕКРЕТАР**

По решењу о овлашћењу

бр. 003175811 2025

од 14. јула 2025. год



**Александар Дујановић**

Доставити:

- Наслову
- Архиви



# Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-186164/1-2026

ДАТУМ: 23.04.2026

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ

И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА

год.

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

**ПРЕДМЕТ:** План детаљне регулације „за блок 3-9-7 , стара касарна „ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: **298-13/2026** од 22.04.2026 а у складу са **Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама** (Сл. гласник РС бр. 44/10 , 60/13 - УС, 62/14 , 95/18 - др. закон), **Законом о планирању и изградњи** "Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23, **Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС", број 16/2012. ,Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се**

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ- ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде Плана детаљне регулације „за блок 3-9-7, стара касарна“ у Руми у Руми. Носилац израде Плана је Општина Рума, а обрађивач Плана је ЈП „Урбанизам и изградња“ Рума.

У Границама Плана детаљне регулације „за блок 3-9-7, стара касарна“, „ Телеком Србија“, нема изграђену електронску комуникациону мрежу(ЕКМ) .

За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mlPAN-a,IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mlPAN,a, IPAN,a, GPON-a) са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга. Новоформирана ТК мрежа од планираног уређаја(mlPAN-a,IPAN-a, GPON-a) до крајњих корисника градиће се оптичким кабловима у топологији FTTH (*Fiber To The Home*) са довољно пропусног опсега за пројектоване потребе будућих корисника.

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

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



Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору – јавној површини. На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију.

Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

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

Ови технички-услови-информације нису предмет прикључења на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу). Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

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

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, [andjelkama@telekom.rs](mailto:andjelkama@telekom.rs) и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, [sasavo@telekom.rs](mailto:sasavo@telekom.rs)

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад

  
Александра Бурсаћ

Наш знак / Our ref.: 20.47/1 од 23.4.2026.г.

Ваш знак / Your ref.: 298-6/2026 од 22.4.2026. г.

Телефони / Phones: 473 - 450

Телефакс / Fax: 471 - 484

Email: office@gasruma.rs, Број

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊЕ  
Број 304/2016  
РУМА 1. 05 2026 год.

ЈП Урбанизам и изградња Рума  
27.октобра 7а  
Рума

## ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

У вези израде Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7- стара касарна" у Руми, како следи:

### ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Простор бивше касарне омеђен је бочно улицама В.Назора са западне и Жељезничком улицом са источне стране а у тај простор улазе коридори улица Партизанска и асфалтирани прилаз спортском комплексу "Gimnazium" са северне стране те низ улица "Троколица" са јужне стране. У свим наведеним улицама ЈП Гас-Рума поседује своје инсталације полиетиленске гасне мреже радног притиска од 1 до 4bar а у ул.В.Назора са западне стране гасовод радног притиска од 6 до 16bar. У простору бивше касарне са улице В.Назора изведен је гасни прикључак са челичне гасне мреже од 6 до 16bar за планирану МРС "Војска Југославије" са противпожарном шахтом у дубини парцеле, уз некадашњу котларницу која је тада планирана за гасификацију. Гасни прикључак за објект амбуланте је укинут а био је изведен из ул.Жељезничке до објекта у ком се налазила котларница мањег капацитета.

### КОНЦЕПЦИЈА НОВЕ ГАСНЕ МРЕЖЕ

Према урбанистичком решењу блока 3-9-7 и детаљнијим описом захтеваних потреба за гасом извршиће се неопходно планирање и пројектовање нове полиетиленске гасне мреже од 1 до 4bar и и по потреби челичне гасне мреже од 6 до 16bar.

Са дистрибутивне гасне мреже од 1 до 4bar могуће је снабдевање свих потрошача из категорије домаћинства, јавна потрошња, остале делатности који захтевају природни одорисани гас за потребе грејања, припреме хране и сл.

Са дистрибутивне гасне мреже од 6 до 16bar могуће је снабдевање свих потрошача који не захтевају одорисан гас већ имају сопствену детекцију гаса- нпр. гасне котларнице.

### ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

Приком израде Плана детаљне регулације "за блок 3-9-7- стара касарна" примењивати све релевантне одредбе ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR ("Службени гласник РС", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године) важеће за гасоводе обе класе притиска ( од 1 до 4bar и од 6 до 16bar).

### ТРОШКОВИ

Издавање ових услова се не наплаћује.

обрадио

Горан Дражић, дипл. инж. маш.



вд директора

Зоран Негованић, дипл. инж. ел.

доставити:

1. наслову
2. архиви

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ  
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА  
Број: 281-05/2026-65-2  
Датум: 08.05.2026.

ЈП „УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА“  
22400 Рума  
ул. 27. октобра бр. 7а.

**Предмет:** Услови и мере техничке заштите за израду ПДР Блока 3-9-7 „Стара Касарна“, на катастарској парцели бр. 6362, К.О. Рума

**Веза:** Ваш захтев бр. 298-4/2026 од 22.04.2026. године

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица на основу члана 42., 91. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), и чл. 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“ број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), а поступајући по захтеву ЈП „Урбанизам и изградња“ из Руме, ул. 27. Октобра бр.7а., са захтевом да му се дефинишу услови за израду ПДР Блока 3-9-7 „Стара касарна“, на катастарској парцели бр. 6362, К.О. Рума, издаје дана 08.05.2026. године

**УСЛОВЕ И МЕРЕ ТЕХНИЧКЕ ЗАШТИТЕ  
ЗА ИЗРАДУ ПДР БЛОКА 3-9-7 „СТАРА КАСАРНА“  
НА КАТАСТАРСКОЈ ПАРЦЕЛИ БР. 6362, К.О. РУМА**

I Услови и мере техничке заштите за израду ПДР Блока 3-9-7 „Стара касарна“, на катастарској парцели бр. 6362, к.о. Рума:

**АРХЕОЛИГИЈА**

- **Обавезан је константан археолошки надзор – праћење радова** приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и дистрибутивне инфраструктурне мреже на катастарској парцели 6362 К.О. Рума, од стране стручне службе овог Завода.
- Ископ земље може се вршити ручно или механизацијом до нивоа где се појаве археолошки остаци.
- Уколико се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете приликом ископа, Извођач радова је у обавези да одмах, без одлагања обустави радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, оштети и сачува на месту и у положају у коме је откривен, у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико се наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја ради истраживања

локације (обављање археолошких истражних радова регулише се посебним Уговором).

- Инвеститор је у обавези да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених археолошких остатака, који уживају претходну заштиту, према програму и предрачуна за археолошки надзор, у складу са чланом 110. став 1. Закона о културним добрима.

## АРХИТЕКТУРА

- Са аспекта архитектуре у смислу заштите градитељског наслеђа нема посебних услова служне заштите.

II За израду ПДР Блока 3-9-7 „Стара касарна“, на катастарској парцели бр. 6362, К.О. Рума није потребна израда Студија заштите непокретних културних добара.

## Образложење

Овом Заводу се обратило ЈП „Урбанизам и изградња“ из Руме, ул. 27. Октобра бр.7а., са захтевом да му се дефинишу услови за израду ПДР Блока 3-9-7, за катастарску парцелу бр. 6362, К.О. Рума.

Предметна локација налази се изван састава ПКИЦ „Центар Рума“, за коју Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица дефинише услове заштите и очувања градитељског наслеђа, и у зони обухвата овог плана нису забележена регистрована културна добра – споменици културе, спомен обележја и спомен плоче нити археолошки локалитети. Такође, на основу увида у расположиву документацију Завода, на предметној локацији, Блок 3-9-7 „Стара касарна“, на катастарској парцели бр. 6362 К.О. Рума, нису регистрована ни културна добра која уживају претходну заштиту.

Из горе изнесеног следи закључак да за предметну локацију, Блок 3-9-7 „Стара касарна“, на катастарској парцели бр. 6362 К.О. Рума, није потребна израда Студије заштите непокретних културних добара.

1. издавање услова и мера техничке заштите

Сврха уплате: трошкови обраде предмета

Прималац: Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, Светог Димитрија 10

Износутврђивања услова и МТЗ: 50.000,00

Валута: РСД

Рачун примаоца: 840-107668-37

Позив на број: 281-05-2026-65

Обрађивачи: СС

*ак*



в. д. ДИРЕКТОР

Илија Недић

*Илија Недић*



Достављено:

- ЈП „Урбанизам и изградња“  
ул. 27. Октобра бр. 7а.  
22400 Рума
- Документацији
- Архиви



**ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД**

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353

ПИБ: 102094162, Матични број: С8761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: I-558/4-26  
Датум:  
ТФ

**08. 05. 2026**

На основу члана 117. и 118. став 2 Закона о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), поступајући по Захтеву број 298/9-2026 од 22.04.2026. године правног лица Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, у име носиоца израде Плана Општине Рума, за издавање водних услова за плански документ, Јавно водопривредно предузеће Воде Војводине Нови Сад, издаје

### **ВОДНЕ УСЛОВЕ**

Издају се водни услови у поступку израде планске документације План детаљне регулације за Блок 3-9-7- Стара Касарна у Руми, на територији општине Рума.

Водним условима одређују се технички и други захтеви који морају да се испуне при изградњи, доградњи и реконструкцији објеката и извођењу других радова који могу трајно, повремено или привремено утицати на промене у водном режиму, односно угрозити циљеве животне средине, ради усклађивања са одредбама Закона о водама и прописима донетим на основу њега, и то:

1. Планску документацију изградити према важећим прописима и нормативима за предметну врсту објеката/радова и прописима о потпуној заштити водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађења, уз усклађивање планираних објеката с постојећим водним објектима и хидромелиорационим уређењем предметног подручја:
  - Закон о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18)
  - Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/11, 48/12 и 1/16)
  - Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 50/12).
- 1.1. Планским уређењем простора уважити чланове од 4. до 23. Закона о водама, којима се одређује појам, управљање и намена водног добра (воде и водно земљиште) и водних објеката и поштовати забране и ограничења из члана 133. и обавезе из члана 134. истог закона.
- 1.2. Планска документација треба да садржи: границу плана, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, коридоре и капацитете за саобраћајну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења и друге елементе значајне за спровођење Плана, ситуациони план, везан за важећу катастарску подлогу са приказаним положајем свих постојећих и планираних објеката у односу на водне објекте и др.
2. При изради планске документације уважити податке о водним објектима:  
Обухват Плана припада планском водном подручју ВПД Галовица доо, Београд – Земун, водном подручју Сава и сливу реке Дунав.

У обухвату Плана и околини налазе се следећи водни објекти:

канал/водоток: **Јеленци крак**  
стационажа: km 0+000  
кота дна канала: 98,00 mnm  
кота терена  
лева обала/десна обала: 99,00mnm/99,06 mnm  
ширина дна канала: 0,6 m  
нагиб косина: 1:1,5  
напомена: улив km 1+813

канал/водоток: **Јеленци крак**  
стационажа: km 0+092  
кота дна канала: 99,80 mnm  
кота терена  
лева обала/десна обала: 100,60mnm/100,90 mnm  
ширина дна канала: 0,6 m  
нагиб косина: 1:1,5  
напомена: канал на к.п. 7379 к.о. Рума

канал/водоток: **Јеленци крак**  
стационажа: km 0+260  
напомена: канал на к.п. 7379 к.о. Рума

канал/водоток: **Јеленци крак**  
стационажа: km 1+230  
напомена: зацевљени канал на к.п. 6362 к.о. Рума

канал/водоток: **Јеленци крак**  
стационажа: km 1+230  
кота дна канала: 103,34 mnm  
кота терена  
лева обала/десна обала: 104,92mnm/104,90 mnm  
ширина дна канала: 0,6 m  
нагиб косина: 1:1,5  
напомена: канал на к.п. 7383 к.о. Рума

канал/водоток: **Јеленци крак**  
стационажа: km 1+700  
кота дна канала: 104,69 mnm  
кота терена  
лева обала/десна обала: 104,89 mnm/105,51 mnm  
ширина дна канала: 0,6 m  
нагиб косина: 1:1,5  
напомена: крај канала ул. Др Предрага Вулете,  
улив уличне канализације

3. Услови и ограничења који важе у зони водног објекта (мелиорациони канал, водоток, пропуст и др.):
  - 3.1. У парцели водног објекта забрањена је изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и предузимање других радњи којима се рејмети функција или угрожава стабилност водног објекта и омета редовно одржавање.
    - 3.1.1. У случају да је парцела водног објекта (посебно се односи на мелиорациони канал/водоток), ука од 5 m од ивице водног објекта, обострано, континуитет и правац

- инспекционих стаза у обостраном појасу ширине од најмање 5,0 m од водног објекта, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава објекат (канал).  
У овом појасу није дозвољена изградња објеката, садња дрвећа, орање и копање земље и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност и омета редовно одржавање водног објекта.
- 3.2. За постизање континуитета саобраћајнице на месту укрштања са водотоком/каналом, планирати изградњу пропуста/моста чије димензије ће омогућити стабилност водотока/канала и несметани пројектовани проток на локацији пропуста/моста.
- 3.2.1. Планирати заштиту профила водотока/канала (дно и косине) облогом од камена или бетонских елемената, по min 5,0 m узводно и низводно од локације пропуста/моста.
- 3.2.2. Укрштање саобраћајнице са каналом/водотоком планирати што ближе углу од 90°.
- 3.3. Водоснабдевање планског простора реализовати преко постојеће водоводне мреже и планираног проширења у оквиру водоводног система општине Рума, према условима/сагласности јавног комуналног предузећа.
- 3.4. Планирати сепаратни систем канализационе мреже и то посебно за атмосферске, посебно за санитарне и технолошке отпадне воде.  
Израда планске документације мора бити у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине Рума.  
Планом предвидети адекватна техничка решења у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода и промене постојећег режима воде.
- 3.4.1. У површинске и подземне воде забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 50/12) омогућују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, задовољавају прописане вредности.
- 3.4.1.1 Забрањено је на околно земљиште и у подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу да угрозе квалитет (хемијски статус) земљишта, одн. које могу узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактеријску промену вода у складу са чланом 97. и 133, став 9 Закона о водама.
- 3.4.2. Условно чисте атмосферске воде могу се без пречишћавања, путем атмосферске канализационе мреже и преко уређених испуста, одвести у мелиорациони канал/водоток према условима водопривреде или у путни канал према условима власника.
- 3.4.3. За задрљане/зауљене атмосферске воде (паркинг, саобраћајнице и др.) планирати пречишћавање на уређају за предtretман потенцијално задрљаних атмосферских вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица и тако пречишћене уливати у атмосферску канализациону мрежу.
- 3.4.4. Планском документацијом проценити количину атмосферских вода за чији реципијент се планирају мелиорациони канали и водотоци. У случају да је процењена количина атмосферских вода већа од оне за коју је димензионисан реципијент, планирати реконструкцију, одн. повећање протицајног профила реципијента у сагласности са условима надлежног водопривредног предузећа.
- 3.4.5. Санитарне и технолошке отпадне воде испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине Рума.
- 3.4.5.1 Санитарне отпадне воде испуштати у водонепропусну септичку јаму/резервоар, на местима где није изграђена јавна канализациона мрежа, до изградње исте.
4. Планском документацијом предвидети таква планска решења којим се неће угрозити стабилност водних објеката, водни режим и квалитет подземних и површинских вода.
5. Након израде Плана, обратити се овом предузећу захтевом за издавање водне сагласности и приложити извештај о стручној техничкој контроли планског документа, у



- складу са прописима.
6. Након израде Плана; у случају израде техничке документације за изградњу објекта, потребно је од овог предузећа прибавити водне услове за објекте за које грађевинску дозволу издаје надлежни орган јединице локалне самоуправе или мишљење у поступку издавања водних услова за објекте за које грађевинску дозволу издаје министарство или орган аутономне покрајине надлежан за издавање грађевинске дозволе.
  7. Важност водних услова престаје по истеку једне године од датума издавања, ако у том року није поднет захтев за издавање водне сагласности.

## ОБРАЗЛОЖЕЊЕ

Пред овим предузећем води се поступак, покренут по Захтеву број 298/9-2026 од 22.04.2026. године правног лица Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, у име носиоца израде Плана Општине Рума, за издавање водних услова за израду планске документације План детаљне регулације за Блок 3-9-7 - Стара Касарна у Руми, на територији општине Рума. Предмет је примљен 07.05.2026. године и заведен под бројем I-558/ -26.

### Документација достављена уз Захтев:

1. Одлука о изради Плана детаљне регулације за Блок 3-9-7- Стара Касарна у Руми, број 06-10-10/2026-III од 05.02.2026. године, Скупштина Општине Рума
2. Рлаборат за рани јавни увид Плана детаљне регулације за Блок 3-9-7- Стара Касарна у Руми, из априла 2025. године, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
3. Графички прилог

### Документација прибављена током обраде предмета:

1. Мишљење број 878/26-1 од 29.04.2026. године, ВПД Галовица доо, Земун - Београд

### На основу наведене документације, констатовано је следеће:

На основу члана 117. Закона о водама, предметни објект припада типу објекта број 20) израда урбанистичких (план генералне регулације и генерални урбанистички план) планова.

Предмет водних услова је израда Плана детаљне регулације за Блок 3-9-7- стара касарна у Руми (у даљем тексту План). У обухвату Плана је катастарска парцела број 6362, катастарска општина Рума. Површина обухвата плана износи око 18.5058 ha.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације Руме (Службени лист општина Срема, број 32/2021, 2/2023, 9/2024 и 7/2025).

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

На парцелама породичног становања могућа је изградња стамбених, помоћних и пратећих објекта уз становање, чији ће број, површина и функција бити детаљно дефинисани даљом планском разрадом. На парцелама вишепородичног становања објекти су стамбено пословни.

Пословање се планира искључиво у приземљима објекта 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 објекта), 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.

ЈВП Воде Војводине доноси водне услове наведене у диспозитиву водног акта, према одредбама члана 97, 98, 101, 113-118а, 133. и 139. Закона о водама.

Водни услови су уведени у уписник водних услова ЈВП Воде Војводине за водно подручје Сава под редним бројем **632/26** од **08.05.** 2026. године, према Правилнику о садржини, начину вођења и обрасцу водне књиге (Службени гласник РС, број 86/10).

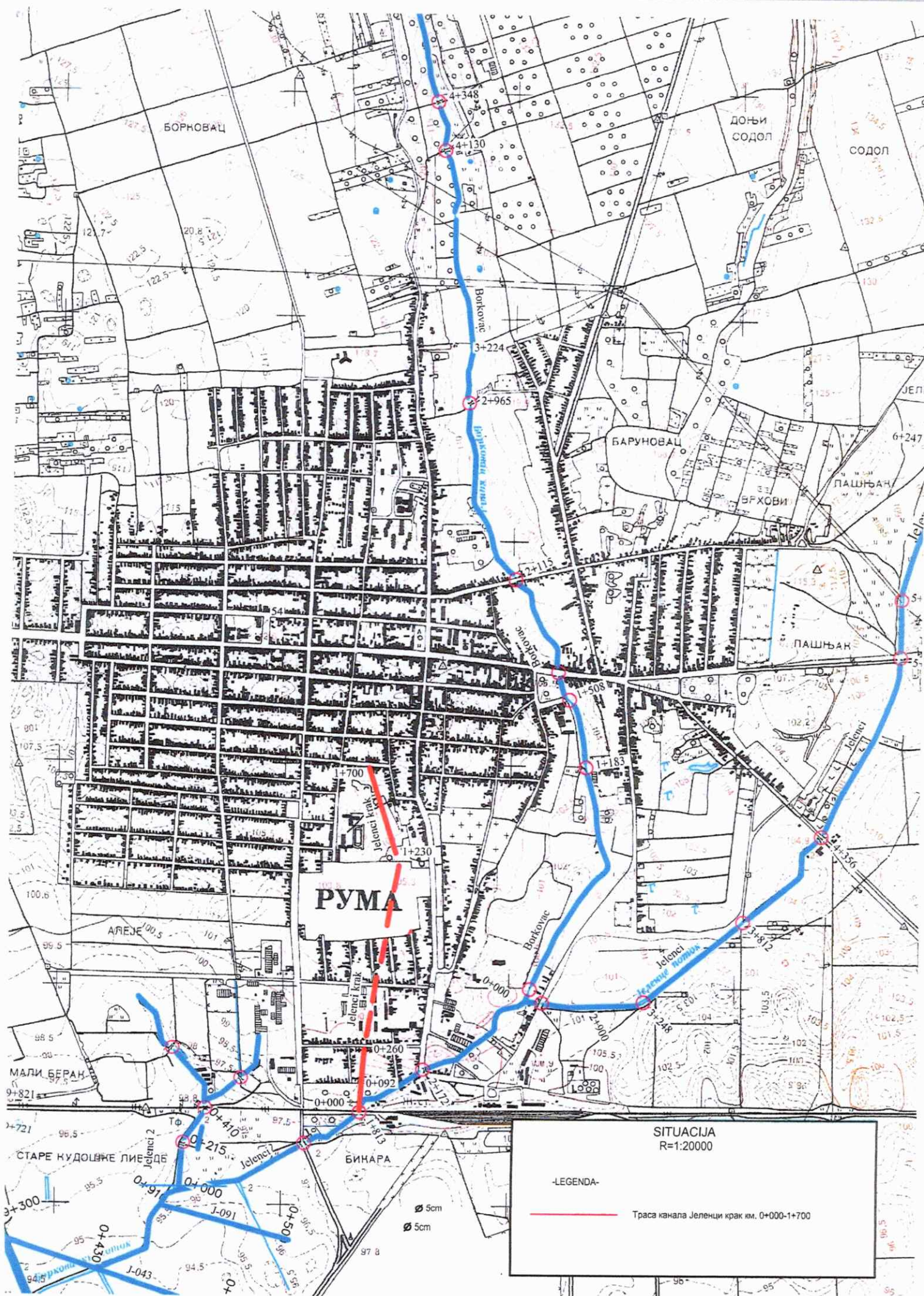
Прилог: Ситуација



Доставити:

1. Општина Рума путем Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, Рума, 27. Октобра 7А
2. ВПД Галовица доо, Београд – Земун, Авијатичарски трг 10
3. Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде, Републичка дирекција за воде, Нови Београд, Булевар уметности 2
4. Покрајинском секретаријату за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Водна инспекција, Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 16
5. Водној књизи
6. Архиви





SITUACIJA  
R=1:20000

-LEGENDA-

Траса канала Јеленци крак км. 0+000-1+700



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА  
СРБИЈЕ**

Број

348/2026

04.2026 год

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

258 1200 - 1.07.17. - 181640/2-26

Бр.

29. 04. 2026

20

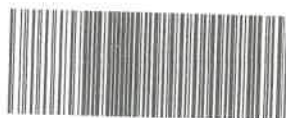
год

**Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд****Огранак Електродистрибуција Рума**

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

**ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА****Наш број:** 2581200-D.07.17.-181640-26**Ваш број:**

Рума, 28.04.2026.

**27 Октобра бр. 7а****22400 РУМА**

AAAE0577863113880

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту: ЕДС) је размотрио захтев поднет у име ОПШТИНА РУМА, РУМА, ГЛАВНА бр. 155, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. На основу одредби Закона о енергетици (Сл. гласник РС, бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 - др. закони), Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17) и Одлука директора Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 године, Одлуке о изменама и допунама Одлуке о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности (пречишћен текст) број 05.000.- 08.01-23077/1-21 од 25.01.2021, број 05.000.- 08.01-105334/1-21 од 31.03.2021. године и Одлуке о изменама и допунама Одлуке о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности број 241200-08.01-343327/1-24 од 24.07.2024. године, доносе се

### УСЛОВИ

за израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗА БЛОК 3-9-7 СТАРА КАСАРНА” у РУМИ.

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

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

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

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

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



У обухвату плана у улицама, предвидети коридор ширине бар 1,5 м за изградњу ел. високонапонске 20 kV и нисконапонске 0,4 kV кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања. Такођер предвидети и локације за будуће трансформаторске странице.

За напајање објеката у обухвату плана неопходна је изградња нових трансформаторских страница, типа монтажних-бетонских (МБТС 20/0,4 kV), компактних (КТС 20/0,4 kV), узидних (УЗТС 20/0,4 kV), зиданих (ЗТС 20/0,4 kV) чија би локација била што ближе тежишту потрошње, тако да буде омогућен несметан прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

Напајање трансформаторских страница предвидети 20 kV полагањем кабловских водова од постојеће 20kV кабловске мреже која се налази на углу улице Владимира Назора и Индустријске, и полагањем кабловских водова од постојеће 20kV кабловске мреже која се налази на углу улице Железничке и Гробљанске, (видети прилог).

Приликом прикључења са дистрибутивним системом електричне енергије објеката за породично становање ормани мерног места се постављају на слободностојећа постоља на јавној површини или на спољњој фасади објекта који се налази на регулационој линији.

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

**Услови заштите од индиректног напона додиром, преоптерећења и пренапона:** ТТ систем заштите или TN-C-S систем заштите.

#### **Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења**

Електроенергетска опрема се димензионише на максимално дозвољену струју трофазног кратког споја 14,5 kA.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

#### **Услови за паралелно вођење и укрштање**

- Дуж саобраћајница предвидети трасу минималне ширине 1,5m за несметано извођење радова, за полагање 20kV и 0.4kV кабловских водова, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања.
- Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад водоводне, канализационе, гасоводне или телекомуникационе инсталације.
- Размак између енергетског кабла и гасовода при укрштању и хоризонтални размак при паралелном вођењу, треба да је минимално 0,5 м.
- При укрштању, хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне инсталације треба да износи најмање 0.4 м за каблове до напонског нивоа 20 kV.
- Дозвољено је паралелно вођење енергетских каблова напона до 20 kV и телекомуникационих каблова на међусобном растојању од најмање 0,5 м.
- Уколико горе наведени размаци не могу да се постигну на појединим деоницама

трасе, на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

- При изградњи саобраћајнице поштовати захтеве који се односе на кабловски вод испод бетонске и асфалтне површине, тј. на местима укрштања са саобраћајницом потребно је кабловски вод зацевити одговарајућом бетонском или пластичном цеви.
- При извођењу радова обратити пажњу на постојеће кабловске кућне прикључке који се морају уочити на лицу места, јер исте немамо у нашој евиденцији пошто нису наша основна средства.
- Све евентуалне штете на нашим електроенергетским објектима, приликом извођења ових радова, сносиће инвеститор односно извођач радова.
- Грађевинске радове у непосредној близини електроенергетских објеката вршити ручно, без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите.
- Најкасније осам дана пре почетка било каквих радова у близини електроенергетских објеката инвеститор је у обавези да се у писаној форми обрати Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума у Руми, у коме ће навести датум и време почетка радова, одговорно лице за извођење радова и контакт телефон.
- Обавезује се инвеститор да уколико приликом извођења радова наиђе на подземне електроенергетске објекте, одмах обавести Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума у Руми.
- У случају потребе за измештањем електроенергетских објеката морају се обезбедити алтернативне трасе и инфраструктурни коридори уз претходну сагласност Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума. Трошкове постављања електроенергетског објекта на другу локацију, као и трошкове градње, у складу Законом о енергетици ( Сл. гласник РС, бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон, 40/2021, 35/2023 - др. закон, 62/2023, 94/2024 и 109/2025 - др. закони), сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање.

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

- **ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗА БЛОК 3-9-7 СТАРА КАСАРНА” у РУМИ, и у друге сврхе се не могу користити.**

**Прилог:** приказ постојећих 20kV водова на које је предвиђено прикључење будућих трафостаница у оквиру обухвата плана

*Радивој* Директор огранка

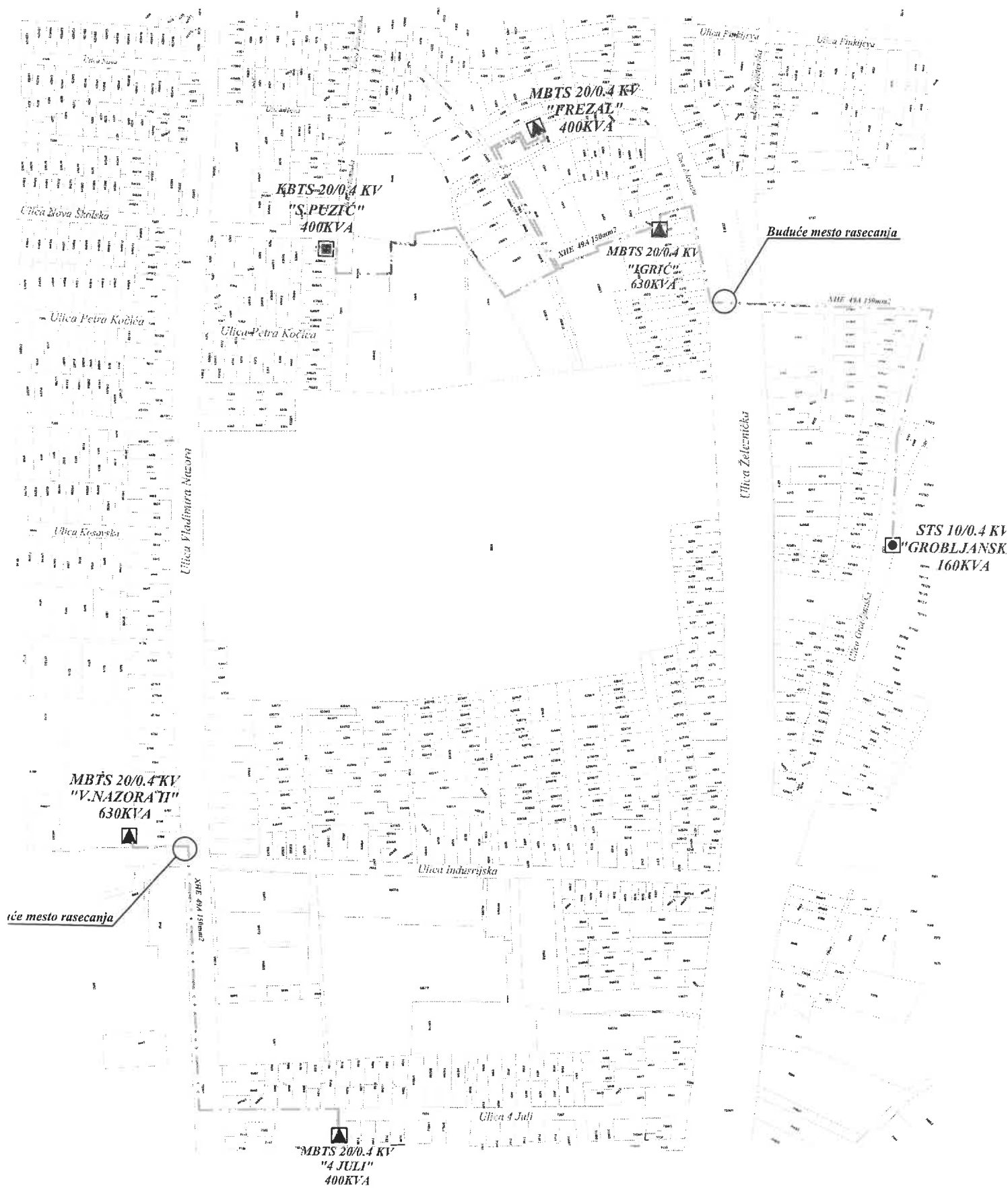


*Богдан Чинку*  
Богдан Чинку,  
струк. маст. инж. електр. и рачунар.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за енергетику









Република Србија  
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА  
Сектор за ванредне ситуације  
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици  
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија  
07.30 Број 217-2845/26  
Дана 23.04.2026. године  
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ  
И ИЗГРАДЊА  
Број 338/2026  
РУМА 18.04 2026 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА  
Рума, ул. 27. октобра бр. 7а

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, на основу чл. 74 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), решавајући по захтеву Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, ул. 27. октобра бр. 7а, број 298-3/2026 од 22.04.2026. године, у поступку израде Плана детаљне регулације „за блок 3-9-7 - стара касарна“ у Руми, наручилац Општина Рума, издаје:

### УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације „за блок 3-9-7 - стара касарна“ у Руми, наручилац Општина Рума.

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

За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23).

Ови услови су ослобођени плаћања административне таксе сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24 и 55/25).

/СЛ/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 011-3-13/24-66 од 12.08.2024. године.



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА  
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ

Небојша Николић



## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

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

Сектор за изградњу

БРОЈ: 298-11-1/26

ДАНА: 12.05.2026

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума - сектор за урбанизам, број: 298-11/2026. од 22.04.2026. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Нацрта Плана детаљне регулације "за блока 3-9-7 стара касарна" у Руми у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

### САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

I) Израђивачу Плана детаљне регулације " за блока 3-9-7 стара касарна", "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде плана.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

III) Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова.

Саобраћајнице у оквиру парцеле комплекса:

- Саобраћајнице у оквиру комплекса треба да буду ширине мин. 6,0м за двосмерне и 3,5м за једносмерне саобраћајнице;
- Оивичење саобраћајнице предвидети са бетонским ивичњацима;
- Коловозна површина извести као флексибилну коловозну конструкцију;
- Конструкцију коловоза димензионисати према очекиваном саобраћајном оптерећењу, геомеханичким карактеристикама тла и условима одводњавања;
- Пројектне елементе ситуационог плана (ширина коловоза, ширине тротоара, радијусе кривина, радијусе лепеза, димензије паркинг места и др.), подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;

- Приликом одређивања ширине саобраћајница узети у обзир и начин паркирања возила у односу на саобраћајницу;
- Минималне димензије паркинг места за путничка возила предвидети у складу са Стандардом СРПС У.С4.234;
- Предвидети зеленило на паркинг местима, на сваких 10-12 м по једно дрво у 1/3 паркинг места, простор за зеленило оивичити у складу са већ примењеним оивичењем. Размотрити могућност формирања зелених површина између паркинг места на 10-12 м по једна зелена површина минималне ширине 2,5м, на којој би се засадило дрво;
- Коловозну конструкцију на паркинг местима предвидети од савремених елемената бетонских плоча - бехатона;
- Поред саобраћајница, предвидети тротоаре и бициклическе стазе за кретање пешака и бициклиста који повезују стамбене јединице међусобно, тротоар у улици Владимира Назора и тротоар у улици Железничкој;
- Тротоар и бициклическу стазу предвидети обострано у односу на осовину улице;
- Пешачки и бициклически токови су одвојени од токова моторних возила;
- Приликом пројектовања пешачке и бициклическе стазе придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметан приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС" бр. 22/2015 и 10/2026);
- Одводњавање саобраћајница предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011);
- Положај, димензије и тип саобраћајне сигнализације мора бити усклађен са Правилником о саобраћајној сигнализацији ("Службени гласник РС" бр. 85/2017, 14/2021 и 21/2024), Законом о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС" бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 – одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 - др. закон, 87/2018, 23/2019, 128/2020 - др. Закон, 76/2023 и 19/2025) и другим законским прописима и стандардима;
- На свим улицама обезбедити проходност ватрогасног возила у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката са повећаним ризиком од пожара ("Службени лист СРЈ" број 8/95);

#### Саобраћајни прикључак улица Владимира Назора:

- Саобраћајни прикључак за прикључење на улицу Владимира Назора предвидети преко планиране кружне раскрснице;
- Саобраћајни прикључак мора бити двосмерни (улаз-излаз);
- Мерадоавно возило је комунално возило (КВ 2) + ватрогасно возило;

Саобраћајни прикључак треба да има следеће карактеристике:

- Ширина саобраћајног прикључка износи минимално 6,0м;
- Радијуси лепеза треба да износе минимално 7,0м;
- Ширину прикључка, радијусе лепеза и носивост коловозне конструкције одредити на основу проходности и укупне масе мерадоавног возила;



- Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута;
- Предметни прикључак усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;
- Планирани саобраћајни прикључак ускладити са пројектом будуће кружне раскрснице;
- Саобраћајним знаковима означити пешачки прелаз и неопходну саобраћајну сигнализацију;
- Уклапање саобраћајног прикључка и тротоара, предвидети у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС" бр. 22/2015 и 10/2026);
- Пројектне елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужних и попречних нагиба и др.) предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;

#### Саобраћајни прикључак улица Железничка:

- Саобраћајни прикључак за прикључење на улицу Железничка (осовина улица Железничка-улица Владимира Назора) размотрити могућност увођења додатне траке за лева скретања како из комплекса касарне тако и могућност формирања додатне траке за лева скретања у улици Железничкој, или размотрити увођење кружне раскрснице;
- Саобраћајни прикључак мора бити двосмерни (улаз-излаз);
- Меродавно возило је комунално возило (KB 2) + ватрогасно возило;

Саобраћајни прикључак треба да има следеће карактеристике:

- Ширина саобраћајног прикључка износи минимално 6,0м;
- Радијуси лепеза треба да износе минимално 7,0м;
- Ширину прикључка, радијусе лепеза и носивост коловозне конструкције одредити на основу проходности и укупне масе меродавног возила;
- Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута;
- Предметни прикључак усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;

- Планирани саобраћајни прикључак изградити тако што се прекида тротоар, и коловоз уклапа са коловозом Железничке улице. Предвидети пешачки прелаз преко саобраћајног прикључка;
- Саобраћајним знаковима означити пешачки прелаз и "STOP" и сву неопходну саобраћајну сигнализацију;
- Уклапање саобраћајног прикључка тротоара и бициклистичке стазе, предвидети у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС" бр. 22/2015 и 10/2026);
- Пројектне елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања;

Саобраћајни прикључци улице јужни и северни део (ул. Владе Обрадовића Каменог, ул. Раде Кончара, ул. Алексе Дундића, ул. Браће Југовић, ул. Милоша Обилића, ул. Партизанска):

- Саобраћајни прикључак – уклапање ускладити са ширином постојећих улица;
- Саобраћајном сигнализацијом (хоризонталном и вертикалном) означити сужење коловоза;
- Меродавно возило је комунално возило (КВ 2) + ватрогасно возило;

Саобраћајни прикључак треба да има следеће карактеристике:

- Радијуси леза треба да износе минимално 7,0м;
- Ширину прикључка, радијусе леза и носивост коловозне конструкције одредити на основу проходности и укупне масе меродавног возила;
- Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута;
- Предметни прикључак усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;
- Планирани саобраћајни прикључак - уклапање изградити тако што се тротоар уклапа у тротоар у прикључне улице;
- Уклапање саобраћајног прикључка - уклапања, предвидети у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник РС" бр. 22/2015 и 10/2026)
- Пројектне елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности

саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;

- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

Прикључење индивидуалних стамбених објеката на уличну мрежу

- Прикључење индивидуалних стамбених објеката на уличну мрежу мора се обезбедити директно на улици за сваку парцелу;
- Предвидети ширину колског приступа од 3m, са лепезама одговарајућег радијуса да може да прође меродавно возило, и висински га уклопити са саобраћајницом;
- Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима;
- Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прилаза, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу истих приступа уколико они не буду предвиђени пројектом;
- Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање;
- За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је Инвеститор објекта.

Обрадио:



Драган Тодоровић, дипл.инж.грађ.



В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.грађ.



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

центра/фах:  
(022) 479-622

дежурна служба  
(022) 479-202

рекламације  
(022) 475-202

e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: <http://www.vodovod-ruma.co.rs/>

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;

105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1045/1

Дана, 30.04.2026.год.

## ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27 Октобра 7а  
Рума

позив на бр.: 298-14/2026 од 22.04.2026.год.

Предмет: Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „За блок 3-9-7-стара касарна“ у Руми (Носилац израде Плана - Општина Рума)

На основу Вашег захтева за издавање сагласности, техничких услова и података за потребе израде Плана детаљне регулације „За блок 3-9-7-стара касарна“ у Руми, увидом у постојећу документацију и планове развоја, дајемо следеће услове и податке:

- На ситуацијама у прилогу, у дигиталном облику, достављамо шематски приказ јавне водоводне и канализационе мреже на локацији и окружењу предметног ПДР-е.



локација блока 3-9-7-стара касарна у Руми



- За потребе водоснабдевања „блока 3-9-7 - стара касарна“ у Руми, треба направити продужетке и огранке постојеће водоводне мреже са ситуација у прилогу, из улица Владимира Назора, Железничка, Партизанска, Милоша Обилића, Браће Југовић, ..., кроз планиране коридоре улица за наведени блок.  
\*Општина Рума планира реконструкцију и изградњу комплетне инфраструктуре у улици Владимира Назора, чиме се стварају услови за прикључење планираног блока „Стара касарна“.
- У ул.Владимира Назора, која представља западну границу планског подручја, водоводна мрежа АЦ Ø100 простире се обострано, с тим да западном страном ул.В.Назора се пружа и транзитни цевовод АЦ Ø300 који скреће у ул.Нова Школска а затим поред објекта гимназије “Стеван Пузић” као цевовод Ø 200 излази на ул.Железничка; у ул.Партизанска водоводна мрежа АЦ Ø 80 простире се источном страном улице.
- У ул.Железничка, која представља источну границу планског подручја, водоводна мрежа АЦ Ø 150 простире се западном страном ул.Железничка а источном страном водна мрежа Ø 100.
- У подужним улицама : ул.Милоша Обилића, Браће Југовић, Алексе Дундића, Раде Кончара и Владе Обрадовића, које представљају јужну границу планског подручја, водоводна мрежа АЦ Ø 80 простире се једнострано.
- За потребе “блока 3-9-7” у Руми неопходно је извести прстенасту водоводну мрежу кроз планиране улице скидањем огранка водоводне мреже са постојећих, реконструисаних и изграђених нових цевовода.
- Пројектном документацијом дефинисати профиле цевовода, неопходну хидромашинску опрему за регулацију функционисања цевовода, надземне хидранте. Водоводна мрежа треба да буде у путном појасу са прописаном дубином укопавања (мин 1,2 м).
- **Водоснабдевање објеката унутар блока решавати кроз техничку документацију (посебно оних веће спратности као и реперног стамбено пословног објекта (мах висине до 80,0 м)), анализу и прорачун, са изградњом: пумпних постројења, резервоарског простора, регулатора притиска...односно потребних хидротехничких објеката, опреме и арматуре у функцији водоснабдевања - санитарне и противпожарне воде.**
- За потребе одвођења фекалних отпадних вода, планирати изградњу мреже фекалне канализације, кроз коридоре планираних улица, орјентисану према постојећим колекторима у окружењу.  
У току 2025.године уговорени су радови на реконструкцији постојећег, преоптерећеног централног колектора АЦ Ø400 на западној страни ул.Владимира Назора. Реконструкцијом колектора стећи ће се услови за сакупљање и одвођење комуналних отпадних вода из „блока 3-9-7“.
- За објекте колективног становања предвидети повезивање управно на шахтове будуће канализације у будућим улицама.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

За све додатне информације:

контакт особа : руководицац РЈ сакупљање и одвођење отпадних вода, Радослав Николић,  
тел:069/8650809



и тех.руководилац Славољуб Марђелоски, тел: 069/8650818

Обрадила



Неда Марђелоски, дипл.инж.грађ.

за Директор-а

Снежана Бањац, дипл.хемичар