



НАЦРТ

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

Рума, мај 2026. године



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

НАЦРТ

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

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : Миле Момчиловић, Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ДИРЕКТОРКА:
ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ , дипл. инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

Рума, мај 2026. године

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

О Д Л У К У

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

Члан 1.

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

Члан 2.

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

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

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

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

Члан 3.

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема" бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024).

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

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

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

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

Члан 4.

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

Члан 5.

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

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

Члан 6.

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

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

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

– Површине остале намене: зона породичног становања.

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

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

Члан 7.

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

Члан 8.

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

Члан 9.

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

Члан 10.

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

Члан 11.

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

Члан 12.

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

Члан 13.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-132-8/2024-III

У Руми, дана 26.12.2024.године

ПРЕДСЕДНИК

Срђан Јовановић





www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

Број : 718-4/2024

Рума, 10.01.2025.године

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" број 32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

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



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Пловић
Владислава Пловић, дипл. инж. грађ.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

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

Изјављујем да је Елаборат Нацрта Плана детаљне регулације "за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми урађен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020, 52/2021, 62/23, 91/25),

- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/25).

Одговорни урбаниста: Милка Павловић, дипл. инж. пејзажне архитектуре

Број лиценце: 201 01 19 03

Печат: Потпис:

Број: 02-12/2026-2067
Београд, 22.01.2026. године



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

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Милка М. Павловић, дипл. инж. пејз. арх.
лиценца број

201 0119 03

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 14.08.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

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



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

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

САДРЖАЈ :

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД 1

I ОПШТИ ДЕО 1

1.	ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
2.	ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	
2.1.	Извод из Плана генералне регулације Руме	1
3.	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	6
4.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	8
4.1.	Положај локације	8
4.2.	Постојећи објекти	9
4.3.	Непокретна културна и природна добра	9
4.4.	Стање животне средине	9
4.5.	Постојећа саобраћајна и друга инфраструктура	9
5.	Оцена постојећег стања и основна ограничења	9
6.	ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	9
7.	ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА	10

II ПЛАНСКИ ДЕО

1.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	11
1.1.	ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ	11
1.2.	НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	11
1.3.	ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ЈАВНЕ ОБЈЕКТЕ	11
1.4.	РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	11
1.4.1.	План регулације	11
1.4.2.	План нивелације	12
1.5.	ТРАСЕ; КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	12
1.5.1.	Саобраћајна инфраструктура	12
1.5.2.	Комунална инфраструктура	13
1.5.3.	Електроенергетска инфраструктура	15
1.5.4.	Телекомуникациона инфраструктура	15
1.5.5.	Депоневање отпада	16
1.6.	СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	16
1.7.	ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	17
1.7.1.	Услови и мере заштите природних добара	17
1.7.2.	Услови и мере заштите градитељског наслеђа	17
1.7.3.	Услови и мере заштите животне средине	18
1.7.4.	Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа	18
1.8.	УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ	20

1.9.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	21
2.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	
2.1.	ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА	23
2.2.	УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	24
2.3.	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	25
2.4.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	26
2.5.	НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	27
2.6.	НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	27
2.7.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	28
2.8.	УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	28
2.9.	ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА	29
2.10.	ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	31
2.11.	ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	32
2.12.	УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ	33
2.13.	УСЛОВИ ЗА УРЕЂИВАЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	33
2.14.	УСЛОВИ ЗА ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА	33
2.15.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА УРБАНИСТИЧКО ТЕХНИЧКЕ РАЗРАДЕ	34
2.16.	ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	34
3.	ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	35

II ГРАФИЧКИ ДЕО:

1.	ИЗВОД ИЗ ПГР РУМЕ	1 : 2000
2.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	1 : 1000
3.	НАМЕНА ПОВРШИНА	1 : 1000
4.	САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА	1 : 1000
5.	ИНФРАСТРУКТУРА – СИНХРОН ПЛАН	1 : 1000
6.	ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА и ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА	1 : 1000
7.	ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ УЛИЦА	1 : 100

III УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

УВОД

План се израђује за део насеља, који се налази у западном делу Руме, у складу са чланом 27. и 28. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 62/23, 91/25) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 32/19, 47/25).

Планом детаљне регулације је обухваћен простор, који се према Плану генералне регулације Руме, налази у грађевинском подручју а намењен је за породично становање.

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

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

ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС" бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/25),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019),
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024, 47/25).
- Одлука о изради План детаљне регулације "за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми (Сл. Лист општина Срема 49/24)

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/2021, 02/2023, 9/2024, 7/2025-техничка исправка, 2/2026).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

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

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

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

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

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

- *слободностојећи објекти* - не додирују ни једну границу парцеле према суседима,
- *двојни* - по правилу са средишњом подеоном границом парцела,
- *објекти у низу* - додирују обе бочне границе суседних парцела.

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

Заступљеност породичне стамбене градње

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

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

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели

- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:
 - главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и чисто пословни објекти,
 - други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације)
 - помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.

Пословне делатности у оквиру породичног становања

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

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

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

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена (ограничена)

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

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле

• . Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код изграђених парцела у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза. Код парцела стамбеног комплекса породичног становања приступ на јавни пут остварује се директно у виду бар једног колског прикључка, а објектима унутар комплекса приступа се преко интерне саобраћајнице.

• Површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће ;
- за слободностојеће објекте и објекте традиционалног низа, минимална површина 300m², најмања ширина уличног фронта је 12,0m (осим постојећих изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара).

- за двојне стамбене објекте мин. 400m² (две по 200m²), ширине мин. 16,0m (два пута по 8,0m),

- за савремене објекте у низу 150-250 m² / 6-9,00m,

- за пољопривредна домаћинства мин.800 m² / мин. 15,00 m,

- за чисто пословне објекте мин. 600 m² / мин.16,0m,

- за стамбени комплекс мин. 900m², мин. 16,0m.

• Максимална величина нових парцела свих врста породичног становања (осим стамбених комплекса) је 1500m².

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

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

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

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

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

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

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

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

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- Индекс заузетости за изградњу слободностојећих, двојних и објеката у низу је макс. 50%, код (полу) атријумских макс. 70%.
- За парцеле мање од 400 m² индекс заузетости може бити до 60% (за изградњу слободностојећих објеката).
- Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6, код атријумских до 2,1.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк (или ПС) са или без подрума или сутерена.
- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.
- Максимална спратност помоћних објеката је П+0.
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс. 12,0m, чисто пословних објеката макс. 9,0, помоћних макс. 6,0m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- Поред главних објеката на парцелама породичног становања могућа је изградња и других објеката и то:
 - други објекти на парцели поред главног стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно стамбеног су: стамбени и пословни објекти,
 - помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

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

Услови заштите суседних објеката

- Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Архитектонски услови за објекте

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

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

Испусти на објектима

- Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажано-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

Инфраструктура и уређење парцеле

- *Оптимални стандард* је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топоводну и ТВ кабловску мрежу.

- *Минимални стандард*, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.

- За парцеле које приступ на јавни саобраћај остварују преко колско-пешачких пролаза у чијој регулацији није могуће извођење инфраструктуре, могуће је прикључење обезбедити и индиректно преко друге парцеле са уписом права службености пролаза.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

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

- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа), или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

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

Услови за зеленило и слободне површине

- Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се

према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

- Процент озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

Депонованье и евакуација отпада

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

- Евакуација се врши на градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа.

3. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

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

У обухвату оквирне границе Плана налазе се:

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

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

Граница Плана обухвата простор од 4,84 ха.

Граница плана је описана тачкама 1, 2, ... 59

Координате тачака

"1",	7405850.56,	4984280.56,	0.00
"2",	7405863.90,	4984286.41,	0.00
"3",	7405868.91,	4984288.61,	0.00
"4",	7405864.01,	4984300.25,	0.00
"5",	7405888.37,	4984300.24,	0.00
"6",	7405903.37,	4984300.24,	0.00
"7",	7405915.87,	4984300.23,	0.00
"8",	7405928.37,	4984300.23,	0.00
"9",	7405940.88,	4984300.22,	0.00
"10",	7405953.38,	4984300.22,	0.00
"11",	7405953.22,	4984292.17,	0.00
"12",	7405974.22,	4984293.31,	0.00
"13",	7405974.42,	4984303.32,	0.00
"14",	7405974.75,	4984318.25,	0.00
"15",	7405974.93,	4984327.39,	0.00
"16",	7405953.93,	4984327.61,	0.00
"17",	7405953.68,	4984315.22,	0.00
"18",	7405903.68,	4984315.24,	0.00
"19",	7405903.97,	4984329.40,	0.00
"20",	7405904.25,	4984343.55,	0.00
"21",	7405904.67,	4984357.44,	0.00

"22",	7405904.82,	4984371.34,	0.00
"23",	7405905.11,	4984385.46,	0.00
"24",	7405905.40,	4984399.58,	0.00
"25",	7405905.69,	4984413.70,	0.00
"26",	7405905.98,	4984427.82,	0.00
"27",	7405955.97,	4984426.79,	0.00
"28",	7405955.87,	4984422.10,	0.00
"29",	7405976.87,	4984422.05,	0.00
"30",	7405976.98,	4984426.37,	0.00
"31",	7405977.37,	4984446.25,	0.00
"32",	7405956.39,	4984446.96,	0.00
"33",	7405956.28,	4984441.80,	0.00
"34",	7405906.29,	4984442.82,	0.00
"35",	7405906.59,	4984457.52,	0.00
"36",	7405906.89,	4984472.21,	0.00
"37",	7405907.20,	4984486.95,	0.00
"38",	7405907.50,	4984501.64,	0.00
"39",	7405907.80,	4984516.34,	0.00
"40",	7405908.09,	4984530.47,	0.00
"41",	7405908.38,	4984544.59,	0.00
"42",	7405908.66,	4984558.71,	0.00
"43",	7405958.65,	4984557.48,	0.00
"44",	7405958.54,	4984551.87,	0.00
"45",	7405979.52,	4984551.53,	0.00
"46",	7405979.63,	4984556.96,	0.00
"47",	7405979.92,	4984570.94,	0.00
"48",	7405980.02,	4984576.01,	0.00
"49",	7405959.03,	4984576.43,	0.00
"50",	7405958.93,	4984571.48,	0.00
"51",	7405908.95,	4984572.70,	0.00
"52",	7405909.24,	4984586.77,	0.00
"53",	7405909.53,	4984600.85,	0.00
"54",	7405909.81,	4984614.92,	0.00
"55",	7405910.10,	4984629.00,	0.00
"56",	7405724.06,	4984629.31,	0.00
"57",	7405705.63,	4984621.61,	0.00
"58",	7405781.83,	4984443.16,	0.00
"59",	7405787.84,	4984429.14,	0.00

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

4.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације, према Плану генералне регулације Руме, припада зони породичног становања, а налази се у западном делу Руме, јужно од Улице Вука Караџића.

Цео терен, у обухвату Плана, је већим делом раван, са благим падом према југу, са висинском котом терена од 102.08 до 100.37 мнв, добро вентилисан и погодан за изградњу објеката породичног становања, објеката компатибилне намене и инфраструктуре.

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

бр.	к.п. бр.	Својина	Врста земљишт	Површина (м ²)
1.	3883/17	Министарство пољопривреде шумарства и водопривреде Републике Србије	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	52 82
2.	3883/21	Република Србија	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	1 06 49
3.	3884/1	Приватна својина Момчиловић Миле	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	1 17 58
4.	6677/1	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	1 48 75
5.	6677/29	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште Земљиште под зградом и другим објектом	7 50
6.	6678/15	Приватна својина Стојановић Драган	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе Земљиште под зградом и другим објектом	5 88
7.	6678/16	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	60 05
8.	6678/17	Приватна својина Дашић Слободан	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	7 97
9.	6678/18	Приватна својина Милојевић Коста	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	11 05
10.	6678/19	Приватна својина Варга Николина	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	6 03
11.	6679/1	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	6 40
12.	6679/10	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште њива 1. класе	6 01
13.	7283	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште Земљиште под зградом и другим објектом	1 02 68
14.	12923	Општина Рума	Градско грађевинско земљиште	2 45 66

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

4.2 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

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

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

4.3 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара

4.4. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Стање животне средине може се у овом делу насеља се може оценити као задовољавајуће. Западно од локације налази се радна зона „Запад“ која нема фабрике које се сврставају у потенцијалне загађиваче. На простору између радне зоне и породичног становања предвиђен је заштитни зелени појас.

4.5. ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА И ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА

На предметном простору изграђени су само делови коловоза и делови комуналне инфраструктуре за неколико изграђених објеката.

5. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Предметне локација се може сматрати за повољну локацију за изградњу објеката породичног становања и објеката компатибилне намене. Уз границу обухвата плана налазе се прикључци на водоводну, електроенергетску, телекомуникациону, гасну и канализациону мрежу. Не постоје значајна ограничења у смислу планирања, уређења и изградње овог подручја.

6 . ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана детаљне регулације коришћен је катастарско-топографски план израђен од стране ЈП „Урбанизам и изградња“ из Руме.

7. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

1	ЕПС,ЕВ, Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-149132-25 од 03.03.2026.
2.	ЈП "Гас-Рума" Рума	20.35.1 од 08.04.2025.
3.	ЈП "Водовод" Рума	бр.922/1 од 23.04.2025.
4.	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	бр 237-03/25-4 од 13.04.2025.
5.	РС МУП, Сектор за ванредне ситуације,Одељење Ср.Митровици, Одсек превентивну заштиту	У за бр.217-3702/25 од 13.05.2025.
6.	Завод за заштиту природе Нови Сад	03020-1104/4 од 24.03.2026
7.	ЈП « Урбанизам и изградња» Рума	БРОЈ: 353-1/25 од 10.04.2025.
8.	Телеком Србија	Д210-163414/1-2025 од 08.04.2025.
9.	ЈП «Комуналац» Рума	2944 од 11.04.2025.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И БЛОКОВЕ

У планском подручју дефинишу се три урбанистичке целине :

- **Урбанистичка целина број 1** - намењена породичном становању;
Намењена је изградњи породичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката, чисто пословних и пратећих помоћних објеката.
- **Урбанистичка целина број 2** - коју чине површине јавне намене:
 - продужетак постојећих улица Младена Стојановића, Косовске и Мише Убоје , које се протежу у правцу исток – запад и
 - продужетак постојеће улице Бранка Радичевића која се протеже правцем север – југ.
- **Урбанистичка целина број 3** – зелена површина.

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ БЛОКОВЕ

Простор у границама обухвата плана подељен је на блокове за изградњу објеката планиране намене. Планирани блокови су делимично већ формирану у деловима постојећих улица.

Планирана саобраћајна шема омогућава саобраћајни приступ планираним грађевинским парцелама у новоформираним блоковима.

Новоформирану блокови дефинишу се линијама разграничења „јавног“ од осталог грађевинског земљишта, односно регулационим линијама.

Планиране темене тачке на регулацији улица:

"1t",	7405782.98,	4984629.19,	0.00
"2t",	7405797.97,	4984629.19,	0.00
"3t",	7405781.98,	4984575.72,	0.00
"4t",	7405796.98,	4984575.43,	0.00
"5t",	7405780.40,	4984498.56,	0.00
"6t",	7405794.71,	4984464.60,	0.00
"7t",	7405803.00,	4984444.93,	0.00
"8t",	7405809.37,	4984429.81,	0.00

1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

- а/ површине јавне намене које чине коридори будућих улица и зелена површина;
- б/ површине осталих намена (породично становање са компатибилним наменама).

Биланс површина у границама планског подручја:

редни број	намена површина	Површина (m ²)	Процент (%)
1	породично становање	2 97 08	61.38
2	Јавно земљиште - улице у насељу	1 77 99	36.77
3	Јавно земљиште - Зелена површина	8 94	1. 85
	УКУПНО:	4 84 01	100%

1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

- Постојеће јавно земљиште: делови к.п. бр. 3884/11, 6677/29, 12923, 6679/6, 3883/21, 3883/17, 3883/16, 6679/1, 7283 и 6679/10.
- Планирано јавно земљиште: делови к.п. 3884/1 и 6677/1.

1.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

1.4.1 План регулације

Простор у границама плана подељен је на блокове за изградњу објеката породичног становања и компатибилне намене и јавно грађевинско земљиште, кога чине планиране улице и јавне зелене површине.

Планирана саобраћајна шема омогућава саобраћајни приступ свакој новоформираном блоку (парцели) а у ширем смислу представља планирану саобраћајну шему улица у складу са планом вишег реда (ПГР Руме).

Новоформирани делови блокова дефинишу се линијама разграничења „јавног“ од осталог грађевинског земљишта, односно регулационим линија:

Део Блока 3-8-9 се формира између продужетка Улице Младена Стојановића и продужетка Улице Бранка Радичевића;

Блок 3 - 8 -10 се формира између продужетка улица Младена Стојановића, Косовске, Бранка Радичевића и Улице Алексе Шантића;

Блок 3-8-11 се формира између продужетка улица Косовске, Мише Убоје и Улице Алексе Шантића;

Део Блока 3-8-13 се формира између продужетка улица Младена Стојановића и Бранка Радичевића.

Зелена парковска површина планирана је на углу продужетка улица Бранка Радичевића и Младена Стојановића.

1.4.2.План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који је већим делом раван са благим падом према југу са висинском котом терена од 102.08 до 100.37 мнв.

Нивелете постојећих коловоза (који се продужава) се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план продужетка постојећих улица и површина јавне намене представља уклапање постојећих нивелета коловоза са новопланираним.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

Приказ нивелационих кота дат је у графичком прилогу Саобраћај и регулација - Лист бр.4.

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

1.5.1. Саобраћајна инфраструктура – Јавне саобраћајнице

Услове за изградњу саобраћајница издало је ЈП Урбанизам и изградња“, сектор за изградњу, бр.383-1/2025 од 08. 04.2025 :

Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се услова из Плана генералне регулације која се односе изградњу **сабирних и приступних** насељских саобраћајница :

Сабирне насељске саобраћајнице

Према Плану генералне регулације Руме, Сабирне насељске саобраћајнице се сврставају градске саобраћајнице које прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката.

Код сабирних саобраћајница:

- Задржава се регулација постојећих сабирних саобраћајница,
- код увођења нове регулације минимална ширина уличног коридора је од 16,0-20,0m,

- изузетно је могућа и мања ширина уличног коридора, уколико то просторна ограничења захтевају, уз обавезу да се унутар коридора смести сва неопходна комунална инфраструктура, коловоз и по могућству тротоари,
- коловоз је ширине 6,0m (2x3,0m), минимално 5,5m (2x2,75m),
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),
- тротоари се планирају обострано, изузетно једнострано,
- бициклическе стазе планирати где год је могуће и оправдано (услед недостатка простора интегрисани су са токовима моторних возила).

Приступне насељске саобраћајнице

Ове саобраћајнице опслужују стамбене и остале садржаје.

Код приступних саобраћајница:

- Задржава се регулација постојећих приступних саобраћајница,
- код увођења нове регулације минимална ширина уличног коридора је од 12,0-16,0m,
- изузетно је могућа и мања ширина уличног коридора (али не мања од 8,0m), уколико то просторна ограничења захтевају, уз обавезу да се унутар коридора смести сва неопходна комунална инфраструктура, коловоз и по могућству тротоари,
- коловоз је ширине 6,0m (2x3,0m), минимално 5,5m (2x2,75m) за двосмерни саобраћај, односно 3,5m (минимално 3,0m) за једносмерни саобраћај (са мимоилазницама уколико се укаже потреба),
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60kN по осовини),
- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила.

ПЛАНИРАНО САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Јавне саобраћајнице обухваћене Планом детаљне регулације представљају продужетке постојећих улица. Ширине регулација предложене су Планом генералне регулације Руме, према категоризацији улица.

У обухвата плана су **сабирне насељске саобраћајнице** (Улице Алексе Шантића и Косовска) и **приступне насељске саобраћајнице** (Улице Мише Убоје, Младена Стојановића, Бранка Радичевића и улица која спаја улицу Вука Караџића код Техничке школе и Индустијску улицу).

Сви продужетци улица су планирани ширине 15 m осим дела Улице Младена Стојановића који износи 14 m, у истој ширини као и постојећи део.

Планирани коловози су ширине 6 m.

Полупречници лепеза (радијуси кривина) износе 10 m.

Уз саобраћајнице су планирани риголи који одводе атмосферску воду до отвореног канала западно од локације.

Прикључење на јавне саобраћајнице

Планом је предвиђено прикључење парцела преко колских прилаза.

Саобраћајни прикључци треба да има следеће карактеристике:

- Свака грађевинска парцела има директан приступ на јавни пут (улицу) . Приступ парцели мора остварити и у дно парцеле, пролазом ширине 3 m.
- Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем ширине начелно 3,00 m.
- Ширину прикључка, радијусе лепеза и носивост коловозне конструкције одредити на основу проходности и укупне масе меродавног возила;
- Саобраћајним прикључцима не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута;

- Приступ планирати са управним вођењем осовине прикључка у односу на правац коловоза улице;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

1.5.2. Комунална инфраструктура

Планира се *оптимални стандард*, да грађевинска парцела са породичним стамбеним објектом или објектима компатибилне намене има директан приступ на јавну саобраћајницу, улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на комплетну уличну инфраструктуру: обавезно на водоводну и фекалну и атмосферску канализацију, електро и ТТ мрежу, гасну мрежу и евентуално на ТВ кабловску мрежу и друге савремене инсталације.

Водоводна мрежа

Техничке услове за прикључење на водоводну мрежу издало је ЈП "Водовод" Рума, (бр.922/1 од 23. 04.2025 године).

Према условима ЈП „Водовод“:

У Улици Алексе Шантића, водоводна мрежа ПВЦ \emptyset 100, пружа се западном страном улице

У попречним улицама:

- Младена Стојановића и Косовска, азбест-цементна водоводна мрежа \emptyset 80 изведена је источно од ул. Николе Тесле, односно А.Шантића;
- Мише Убоје, ПВЦ водоводна мрежа, \emptyset 100, изграђена је источно од улице А.Шантића и још неких 50,0 m западно од улице А.Шантића.

За потребе инфраструктурног опремања Плана детаљне регулације „за делове блока 3- 8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“ у Руми, неопходно је кроз новопланиране улице, изградити водоводну мрежу од ПВЦ или ПЕ цеви, скидањем огранка, са постојеће водоводне мреже, у улици Алексе Шантића.

Пројектном документацијом дефинисати профил цевовода у „новим“ улицама, неопходну хидромашинску опрему за регулацију функционисања цевовода, противпожарне хидранте и хидранте „испираче“ на крају мреже (ако исту није могуће прстенасто затворити).

Водоводна мрежа треба да буде у путном појасу са прописаном дужином укопавања (мин 1,0m), приступачна за одржавање. Где год је могуће, будућу водоводну мрежу, затворити у прстен.

Сва паралелна вођења и међусобна укрштања планираних саобраћајница са постојећом и планираном инфраструктуром водовода и канализације извести у складу важећих прописа и норматива за ту врсту радова. На местима укрштања са саобраћајницом предвидети механичку заштиту цевовода.

Прикључење будућих корисника на водоводну мрежу ће се вршити у свему према условима Јавног предузећа а сходно условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Фекална канализациона мрежа

У границама обухвата Плана, западном страном улице Алексе Шантића, пружа се колектор фекалне канализације ПВЦ \emptyset 250.

У наставку улице Мише Убоје, западно од улице А.Шантића, изведено је 60,0 m фекалне канализације ПВЦ \emptyset 200, мале дубине, која је обезбедила прикључење три индивидуална објекта на овом потесу.

У фази израде инфраструктурних пројеката предметног Плана, треба сагледати потребе „делова блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11“ са аспекта сакупљања санитарно фекалних

отпадних вода, проверити дубину укопавања постојеће фекалне канализације у улици Алексе Шантића, и сходно томе изградити фекалну канализацију кроз планиране улице.

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.

У месну канализацију могу се упуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.

Атмосферска канализација

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

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

1.5.3. Електроенергетска инфраструктура

Техничке услове за прикључење на гасоводну мрежу издало је *ЕПС, ЕВ, Електродистрибуција Рума* бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-149132 -25 од 03.03.2026.

Постојећи потрошачи који се налазе у обухвату Плана детаљне регулације напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV "НИКОЛА ТЕСЛА", инсталисне снаге до 630 kVA, ТС 20/0,4 kV "А. ШАНТИЋА", инсталисне снаге до 400 kVA.

Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена подземно.

Да би се омогућило напајање будућих грађевинских парцела електричном енергијом, неопходна је изградња нових кабловских водова. У планираним улицама потребно је обезбедити коридор ширине 1,5m за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Приликом прикључења са дистрибутивним системом електричне енергије будућих објеката ормани мерног места морају бити постављени на слободностојећа постоља на јавној површини или на спољњој фасади објекта, који се налази на регулационој линији.

Приликом изградње нових објеката, треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објекта (нпр. кров) 3 m, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 m. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1.25 m за приступачне делове објекта.

За напајање нових објеката на предметном подручју планира се изградња нове МБТС 20/0,4 kV или КТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом од најближе могуће тачке за прикључење на ДСЕЕ, чија би локација била што ближе тежишту потрошње, тако да буде омогућен прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

Напајање електричном енергијом будућих објеката обезбеђује се, полагањем по важећим техничким прописима, потребног броја кабловских водова 1 kV од 0,4kV извода у трафостаници до КПК на слободностојећим постољима на јавној површини или до КПК на спољњој фасади објекта који се налазе на регулационој линији.

1.5.4. Телекомуникациона инфраструктура

Техничке услове за потребе израде Плана детаљне регулације издало је предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“, Радна јединица Сремска Митровица бр 383/2025 од 23.04.2025. Према њиховим условима:

Локација, која је предмет овог Плана, припада телекомуникационој мрежи Рума-Тивол, кабловском правцу број 5.

За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга потребно је урадити проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета.

Веза (mIPAN,a, IPAN.a, GPON-a) са 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 (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) до крајњих корисника градиће се кабловима типа ДСЛ уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне тк мреже. У заједнички ров са кабловима полагаће се и резервне цеви ПЕ фи 40mm које су намењене за увлачење оптичких каблова. Трасу будуће кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пр почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ потребно је вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);

За потребе полагања приводног оптичког кабла користиће се кабловска канализација тачке прикључења до приступне тачке предметне парцеле. Од приступне тачке на парцели до унутрашњости објекта положити ПВЦ цеви $\varnothing 110\text{mm}$, са полупречником савијања од најмање 400mm. Такође, препоручујемо изградњу ТК окна димензија (1000x1000x1000)mm, на граници са јавном површином.

Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

1.5.5. Депоновање отпада

Депоновање отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности). Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Техничке услове за потребе израде Плана детаљне регулације издало је ЈП „Комуналац“ Рума, бр 2944 од 11.04.2025. Према њиховим условима:

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, за објекте индивидуалног породичног становања, са или без пословног дела, није потребан додатни простор за посуде за смеће, пошто ће се из истог односити пражњењем посуда од 80 до 120 литара, као и до сада.

У случају пословних објеката, потребно је да се за сваки објекат, на припадајућој парцели, предвидсти простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 m³. Могу се, ако се објекти пројектују као комплекс зграда, предвидети и заједнички простори за две зграде. Простори за смештај контејнер треба да буду што ближе 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 ограђени са три стране (једне шире и две уже)

зидом висине 1,50 m. До привођења појединих делова намени, изношење смећа биће решавано као и до сада.

1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини. Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

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

1.7.1. Услови и мере заштите природних добара

У обухвату Плана детаљне регулације нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

Изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру. Инфраструктурно решење мора бити усаглашено са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Забрањено је директно или индиректно испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода (испод II класе квалитета воде), што је неопходно узети у обзир при избору типа пречистача, за индивидуално пречишћавање отпадних вода.

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати одредбе Закона о заштити природе (Сл. Гласник РС бр. 36/09, 88/11, 91/10-исправка, 14/16) и друге прописе којима је регулисана ова област.

- свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини;
- начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (best available technologies -BAT);
- природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела;
- непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

1.7.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе, број Број: 237-03/25-4 од 15.04.2025. године:

На основу увида у документацију Завода закључено је да на предметном подручју нису копстатовани археолошки локалитети, стога нису утврђују општи услови и мере заштите:

- Обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.
- Обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

1.7.3. Услови и мере заштите животне средине

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 моторног саобраћаја и планираних садржаја планирано је 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.

Депонување комуналног отпада је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту 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 мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8^о МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

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.

1.7.4. 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°МЦС.

Појачана сеизмичка активност на територији Србије у последњих десетак година указује на повећану угроженост од земљотреса.

На карти макросеизмичке рејонизације територија општине Рума, а самим тим и град Рума, се налази у зони максимално могућег турсног померања тла од 8° Меркали-Канкани-Зиберове скале, што значи да при градњи објеката нису неопходне посебне заштитно-сигурносне мере.

Међутим, неопходна је израда карте сеизмичке микрорејонизације подручја Руме, па и за саме локације, како би се добили конкретнији улазни подаци за пројектовање и изградњу објеката.

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса су уграђене у сама просторна решења Плана генералне регулације : зонирање, оптималне густине насељености и степени изграђености, системи изградње, умерена спратност објеката, саобраћајни систем с кружним токовима, оптималне ширине улица где је то простор дозвољавао, прилази и пролази, обавезни пролази код приватних кућа у дубину парцеле, слободне и зелене површине за разне намене у случају потребе.

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 обавезно обезбеђење 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. Систем водовода и хидрантске мреже планирати за ПП потребе.

Услови прибављени од органа надлежног за заштиту од пожара (који су дати у прилогу плана), могу се користити за прибављање локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи које је потребно доставити Одељењу за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, у складу са чланом 138 Закона о планирању и изградњи.

На парцелама породичне стамбене градње и даље ће се условљавати одговарајући пролаз у дубину парцеле и прописна удаљеност разних помоћних и других објеката од стамбених.

Посебно је значајна употреба ватро-отпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене.

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 хидро-техничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката.

Превелике и прејачке кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај и поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама. Плану треба да следи израда пројекта атмосферске канализације на основу кога би се реконструисала и доградила постојећа мрежа и изградила нова.

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, што ће обезбедити инвеститор у фази прибављања грађевинске дозволе.

1.8. 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).

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

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 рампе 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 базишта је 33cm, док је највећа дозвољена висина степеника 15 cm;
- опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

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 елменте 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 објеката 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

- 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%;
- изводи се са тактилним пољем безбедности/упозерења, на целој површини пролаза кроз острво;

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.

1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са Законом о планирању и изградњи прописане су мере енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност подразумева квалитетно коришћења разних видова енергије, стварањем одрживих решења избегавањем (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности. Енергетска ефикасност се може реализовати у области производње, потрошње (енергије, материјала...) и одржавања. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, уређењу, изградњи, коришћењу и одржавању грађевинског земљишта насеља и објеката.

УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ СУ:

- Утврђивањем правилне матрице улица у односу на стране света и ружу ветрова;
- Правилним груписањем објеката и одређивањем оптималног одстојања између објеката;
- Увођењем већег броја зелених површина, озелењавањем уличних коридора, као и самих грађевинских парцела;
- Изградња енергана или постројења који користе чисту енергију (сунчева енергија) и производе обновљиве видове енергије (биогаз, биомаса), с обзиром на делатности које се обављају у насељу;
- Коришћење обновљивих видова енергије (биогаз, биомаса, сунчева енергија, геотермални извори и сл.) с обзиром да насеље обилује сировином;
- Избегавати фосилна горива за загревање објеката;
- Оптимизовати јавну потрошњу енергије уградњом штедљивих сијалица;
- Оптимизовати потрошњу у домаћинствима и пословању уградњом квалитетних нискоенергетских уређаја.

МЕРЕ ЗА ПОСТИЗАЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ У ПРОЈЕКТОВАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА ДАТЕ СУ ПРАВИЛНИКОМ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА (“СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС”, БР. 61/2011) И ТО:

- Оријентација и функционални концепт зграде где је потребно положај објекта прилагодити намени и климатским условима (инсолација и ружа ветрова);
- Облик и компакност зграде где је потребно габарит објекта прилагодити технолошким процесом и потребом за задржавањем топлоте или потребом за бржим хлађењем објекта или дела објекта;
- Топлотно зонирање зграде, где је потребно одредити функционални концепт објекта, зонирати просторије у односу на стране света, топлотним захтевима и комфора и међусобну везу са другим просторијама (подела на хладне и топле прсторије и веза између њих);
- Максимално коришћење природног осветљења и осунчања, где је повољна јужна оријентација, оријентација исток-запад, као и северна оријентација за делатности које захтевају константно осветљење у времену и интезитету (галерије, атељеи и сл.);
- Оптимизација система природне вентилације за хлађење објеката, избегавати електричне уређаје (клима уређаји), у склопу зидова извести вентилационе канале да доводићење и одвођење ваздуха-природна вентилација, а величину и број канала прорачунски одредити у односу на величину и намену објеката, односно просторија.;
- Оптимизација структуре зграде;
- Коришћење пасивних (Тромбов зид, и други фасадни системи) и активних система (соларне плоче на кровним равнима и зидовима, и сл.);

- Услови за коришћење вода. Уколико је могуће оптимизовати потрошњу санитарно-хигијенске воде и увести и технолошке воде за купање, тоилет и сл. Где је то могуће воду загревати обновљивим видовима енергије (соларне плоче). уколико постоје геотермалне воде користити за загревање објеката.;

- Правилном употребом (рачунска) материјала и елемената у изградњи у складу са климатским условима и планираним или потребним нивоом комфора и др. Климатским условима којима насеље Рума припада односно климатској зони је потребан прорачун за коефицијент топлотне проводљивости за поменути зону, као и употребом двоструких највише троструких вакумских прозора са ужом или широком кутијом (дрвене конструкције, комбинација дрво-алуминијум, уколико је конструкција од профила тада је потребно у профиле стављати термоизолацију). Употреба стабилних паропропустљивих изолационих материјала у изградњи или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих или унутрашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице и сл.). Као и употреба других материјала (конструктивни елементи, облоге и друго) који ће допринети уштеди енергије како у самом процесу производње материјала тако и применом поменутих материјала.

Одредбе овог правилника се не примењују на зграде за које се не издаје грађевинска дозвола, зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе као и на зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове, радионице, производне хале, индустријске хале које се не греју и климатизују, зграде које се привремено користе током зимске или летње сезоне.

Поред енергетске ефикасности потребно је и испунити и друге услове комфора у зависности од намене просторија:

- Ваздушни комфор;
- Топлотни комфор;
- Светлосни комфор;
- Звучни комфор.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА

- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:
 - главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти,
 - други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације)
 - помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.

- Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама.

- Породични стамбени објекат може да садржи макс. 2 стамбене јединице на парцели.

- Уколико се граде два стамбена објекта на парцели укупан број стамбених јединица у оба објекта не сме да прелази 2 стамбене јединице.

- Максималан број пословних функционалних јединица на парцели је укупно две пословне јединице.

- Код објекта који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели.

- Стамбени комплекси породичног становања садрже више стамбених (пословних) јединица на јединственој парцели а минимално 3 стамбена (пословна) објекта на парцели комплекса.

- Максималан број функционалних јединица појединачног стамбеног објекта у оквиру стамбеног комплекса породичног становања јесте 2 стамбене и 2 пословне функционалне јединице (укупан број функционалних јединица на парцели стамбеног комплекса није прописан и зависи од броја стамбених објеката који чине стамбени комплекс)

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

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

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

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

Пословне делатности у оквиру породичног становања

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

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

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

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

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

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

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена (ограничена)

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

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

2.2 УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

У графичком прилогу Број 6. Парцелација и препарцелација дата је шема за образовање нових грађевинских парцела.

Планирана парцелација која се односи на остало грађевинско земљиште. Могуће је и обједињавање више стамбених јединица, уколико се формира стамбени комплекс.

2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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

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

- Двојна стамбена зграда поставља се по правилу на међусобну границу две парцеле, а може и на средину једне парцеле, с тим да се са обе бочне стране мора обезбедити колски пролаз најмање ширине 3,00 m .

- Изузетно, уместо обезбеђења слободног колског пролаза, слободностојећи односно двојни објект може да садржи наткривени колски пролаз - "ајнфорт", при чему је објекат одмакнут од обе бочне границе парцеле мин. 0,50 m или на граници (границама)

уз оверену писану сагласност суседа и само уколико су испуњени услови међусобног размака објеката.

- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
- Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин. 1,0m од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0m.
- Помоћни објекти који се граде у дну парцеле постављају се на растојању од 0,5m од границе бочних суседа или на граници са суседом (уз сагласност суседа), у изграђеним зонама традиционалног низа није потребна сагласност суседа.
- Уколико се помоћни објекат не планира у дну парцеле, неопходно је од једног суседа обезбедити колски пролаз у дубину парцеле, ширине мин. 3,5m.
- Задња грађевинска линија пословних објеката се утврђује на растојању од 1,0m, помоћних 0,5m од границе са суседом или на граници са суседом.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

- Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5m.
- Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0m.
- Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.
- Удаљеност економског објекта од главног објекта на парцели (стамбеног, стамбено пословног) као и од пратећег пословног објекта не може бити мања од 15,0m.
- Међусобно растојање објеката стамбеног комплекса породичног становања, унутар парцеле комплекса као и од објеката на суседним парцелама, је минимално 3,5m (за слободностојеће објекте) односно ширина дилатације за објекте у низу и двојне објекте, уз обавезу успостављања противпожарног пролаза минималне ширине 3,0m.

2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

- Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.
- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.
- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.
- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито изbacивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).
- Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.

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

2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Чисто становање и становање са пословањем

- Индекс заузетости за изградњу слободностојећих је макс. 50%.
- Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,6.

Чисто пословање

- Индекс заузетости за изградњу слободностојећих је макс. 50%.
- Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1.
 - На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс заузетости је 40%.
 - На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс изграђености је 1,2.

2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк (или ПС), са или без подрума или сутерена.
- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.
- Максимална спратност помоћних објеката је П+0.
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс. 12,0m, чисто пословних објеката макс. 9,0, помоћних макс. 6,0m.
- *Нестандардна спратност* подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље (ВП), галерија (гал) и међуспрат (мес).
- Намена етажа породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта:
 - *подрум* - за помоћне евентуално радне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, радионица, евентуално гаража и сл.),
 - *сутерен* - за помоћне, пословне (радне) и изузетно стамбене просторије (котларница, смештај горива, остава, радионица, локал, гаража и сл.),
 - *приземље* - за стамбене или јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *високо приземље* - за стамбене и интерне, евентуално јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *спрат* - за стамбене просторије, евентуално за пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *поткровље, повучени спрат и мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље до максимално дозвољене спратности,
 - *галерија* - може да се користи у стамбене или у (интерне) радне сврхе.
- Приликом градње објеката неопходно је примењивати стандардне светле висине спратних етажа (2,40-2,70m, изузетно и више), а за пословне (радне) просторије према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).

- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.

2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

- Поред главних објеката на парцелама породичног становања могућа је изградња и других објеката и то:
 - други објекти на парцели поред главног стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно стамбеног су: стамбени и пословни објекти,
 - помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.
- Пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: различите занатске радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, као и пословни објекти различитих других намена.
- На парцелама површине 600 m² и више, могућа је изградња два стамбена (стамбено-пословна) објекта, с тим да се не ремети функционалност локације и противпожарни услови. Објекти на парцели морају бити лоцирани тако да у случају формирања 2 засебне грађевинске парцеле, свака парцела мора имати обезбеђен приступ на јавни пут, директан или индиректан (право службености пролаза) Најмање растојање између објеката је мин. 4,0m, или 2 пролаза по 2.5 m у случају деобе парцеле.
- Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.
- У оквиру грађевинске парцеле могу да буду макс. две стамбене јединице и/или две пословне јединице (укупно у свим објектима). Код објеката стамбеног комплекса породичног становања није ограничен максимални број стамбених јединица на парцели комплекса док је максимални број функционалних јединица 4 унутар стамбеног (пословног) објекта, 2 стамбене јединице и /или две пословне јединице.
- Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.
- Економски објекти се граде у зони изван стамбеног дела дворишта, у дубини парцеле, удаљени најмање 15,0m од стамбених објеката на властитој и суседним парцелама. Уколико није постављен у крајњем дну парцеле, обавезан колски пролаз поред објекта ширине мин. 4,00 m (У случају да се економски делови суседних грађевинских парцела непосредно граниче, растојање нових економских објекта од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m.
- Уколико је помоћни објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат неопходно је обезбедити колски пролаз ширине мин.3,5m, висине мин 4,50m..
- Гараже као самостални објекти у уличним потезима где објекти нису изричито на истој предњој грађевинској линији, могу се постављати и на уличну регулацију, с тим да се врата гараже обавезно отварају унутар парцеле, односно нагоре ако су у питању подизна врата.

2.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле.

- *Колски приступ* објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.
- *Меродавно возило је* путнички аутомобил.
- Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.
- Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.
- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
 - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за потребе корисника.
- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови.
- Приступ објекта стамбеног комплекса породичног становања се остварује преко интерне саобраћајнице минималне ширине 3,5m за једносмерну (кружну) саобраћајницу (мин 7,0m за двосмеран саобраћај) и тротоаром мин. ширине 1,0m.

2.9. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

- 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
- **Помоћни, пословни (радни) објекти** односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.
- Сви објекти (стамбени и нестамбени) треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Кота пода приземља (КПП) нових односно реконструисаних стамбених објекта може да буде 0,50-1,20 m од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- Кота пода високог приземља (ВП), односно етажне над сутереном, гаражом или другим помоћним просторима, може бити до 2,50 m.
- Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, кота пода је 0,20-0,50m; кота пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објекта може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.
- Препоручује се да мин. КПП, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника, обзиром на приметно слегање тла, а и ради евентуалних партерних радова у оквиру реконструкције улице или сопственог дворишта.

- Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m, пословних мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност, а помоћних најмање 2,20m.
- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
 - Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.
 - Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).
 - Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
 - Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни најмање са две стране, минимално 1.5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног зида.
 - Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење назидка по ободним зидовима до највише 30cm.
 - Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).
 - Код објеката у којима су дозвољени или обавезни надкривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 3,5m, висине 4,0m, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.
 - Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.
 - Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
 - Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.
 - Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалузине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).
 - На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,5m.
 - Објекти стамбеног комплекса породичног становања се изводе на основу плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде а у свему у складу са горе наведеним правилима

Испусти на објектима

- Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :
 - у приземљу : излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;
 - уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора;

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

- Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажано-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

- Испусти према осталим границама парцеле нису ограничени уз услов да се увек испоштују прописане удаљености од границе са суседима, као и међусобно растојење објеката на сопственој и на суседним парцелама.

- На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,50m.

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

- Граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом).

2.10. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

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

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

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

- Ако изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објеката.

- Могућа промена намене објеката у оквиру намена утврђених овим Планом за зону породичног становања.

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

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

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

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

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

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

- При реконструкцији се могу вршити мање промене у оквиру габарита и волумена објекта нпр. подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима-
- *Адаптација* ће се одобравати у сврху промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.
- Дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.
- Промена намене тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :
 - ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 m може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова,
 - ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова,
 - ако су назидци већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.
- Није дозвољено адаптирање постојећих објеката у просторе за држање домаћих животиња, у зонама где је то забрањено ПГР-ом, општинским или другим прописима.
- Претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.
- Промена намене помоћних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објект и уз услов да се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор.
- Реконструкција и адаптација стамбених објеката у савременом низу може да се врши само у сврху побољшања квалитета становања односно објекта, санације или прилагођавања дела објекта дозвољеној пословној делатности. За ту врсту радова није потребна сагласност суседа .
- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација објеката у традиционалном низу подразумева функционално и техничко осавремењивање објеката, повећање спратности и обима објеката до планираног максимума у уличном потезу и архитектонског обликовања у духу традиционалне архитектуре.
- За објекте традиционалног низа у зонама односно потезима под урбанистичком заштитом, примењују се посебни услови.
- *Доградња, реконструкција и адаптација* у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потуне максимално дозвољених габарита, спратности односно радова.
- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објеката и простора на сопственој и суседним парцелама.
- *Рушење* постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено планом разраде или условима из ПГР, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен.
- Рушење објекта који припада градитељском наслеђу одобриће се након консултације са надлежном установом заштите и на основу њене сагласности односно услова.
- Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

2.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 8°МЦС, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објекта на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објекта и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње објекта морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс изграђености, систем градње, спратност објекта, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објекта као и реконструкције постојећих објекта, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објекта на подручјима могућих трусних померања јачине 8° МЦС.

2.12. УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

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

- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници (по договору суседа) , или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

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

- Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.

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

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

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

2.13. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

- Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

- Процент озелењености парцела намењених породичном становању треба да буде најмање 30%.

2.14. УСЛОВИ ЗА ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

- Депоновање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту.
- Евакуација се врши на градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа.
- Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

2.15. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Доношење, овог плана стичу се права и могућности за израду Пројекта парцелације и препарцелације за одвајање јавног земљишта, као и за формирање грађевинских парцела.

Парцелација ,односно формирање грађевинских парцела дато је у графичком прилогу бр. 6. Могуће је укрупњавање јединица због формирања стамбеног комплекса.

Овим планом нису одређене локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде.

Урбанистички пројекат може да се ради за све локације на којима се испостави да не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним случајевима где се појаве одређени специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели (на основу ИДР-а планираних објеката).

Израда урбанистичког пројекта је обавезна уколико се планира изградња стамбеног комплекса и ако се на парцели планира само пословање.

2.16. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Породично становање Породично становање са пословањем	површина парцеле мин 300 m ² , макс 1500 m ² улични фронт 12-20,0m
Чисто пословање	површина парцеле мин 600m ² улични фронт min 16m
Максимална дозвољена спратност	
Породични стамбени објекти	П+1-пк
за помоћне објекте - гараже	П+0

пословни објекти	П+1
Максимални индекс заузетости на парцели и индекс изграђености	
за породично становање	индекс заузетости макс. 50%, индекс изграђености макс 1,6
за чисто пословање	индекс заузетости макс. 50%, индекс изграђености макс 1.
Минималан проценат зеленила	
- породично становање	30%
- чисто пословање	30%
Грађевинске линије	
породично становање и чисто пословање	
предња грађ. линија	<ul style="list-style-type: none"> • на 6 m од регулационе линије
задња грађ. линија	<ul style="list-style-type: none"> • за помоћне објекте, мин 0,5 m
бочне грађ. линије	<ul style="list-style-type: none"> • од даљњег суседа 3 m • од ближег суседа 0,5 m • за помоћне објекте, мин 0.5 m

3. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације, издавање информације о локацији и локацијских услова за потребе прибављања грађевинске дозволе.

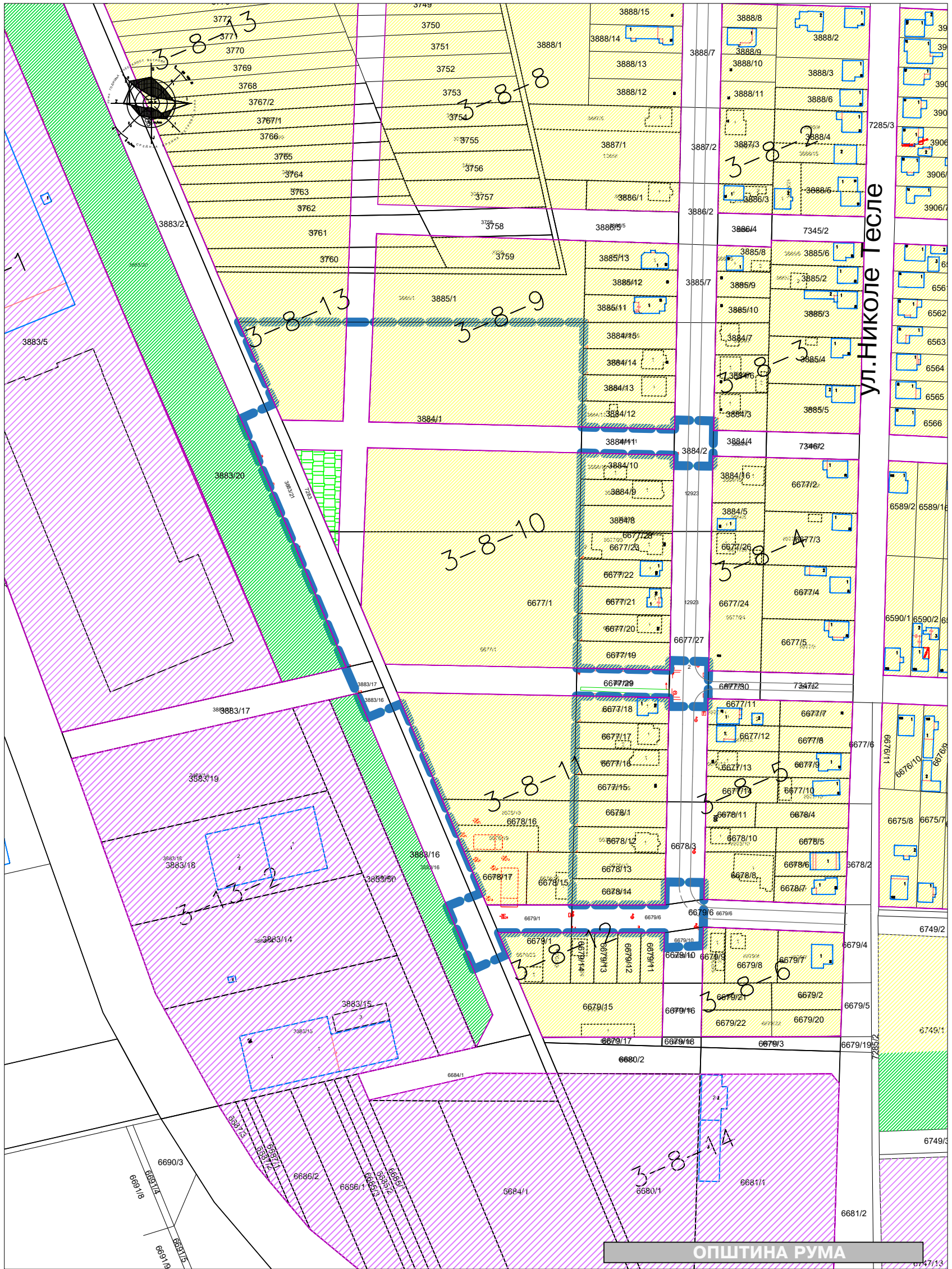
Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за одвајање јавног земљишта ;
- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама ;
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница катастарских парцела као и спајања катастарских парцела истог власника ради формирања грађевинске парцеле;
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене, као и објеката и мреже инфраструктуре;
- Изузетно Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације за сложеније садржаје (чисто пословање) или формирање грађевинског комплекса.

Услови надлежних органа и организација прибављени за израду овог плана не могу се користити за исходавање урбанистичке и грађевинске дозволе, до рока важења истих.

Реализација планиране изградње, условљена је динамиком реконструкције постојеће водоводне и мреже фекалне канализације, како би се створили услови за обезбеђење довољних капацитета за прикључење планираних објеката.

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.



— ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

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

У РУМИ

СТАНОВАЊЕ

- ПОРОДИЧНО
- ВИШЕПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО
- СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

ИНВЕСТИТОР:
Момчиловић Миле Рума

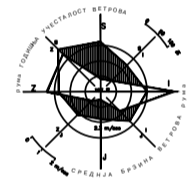
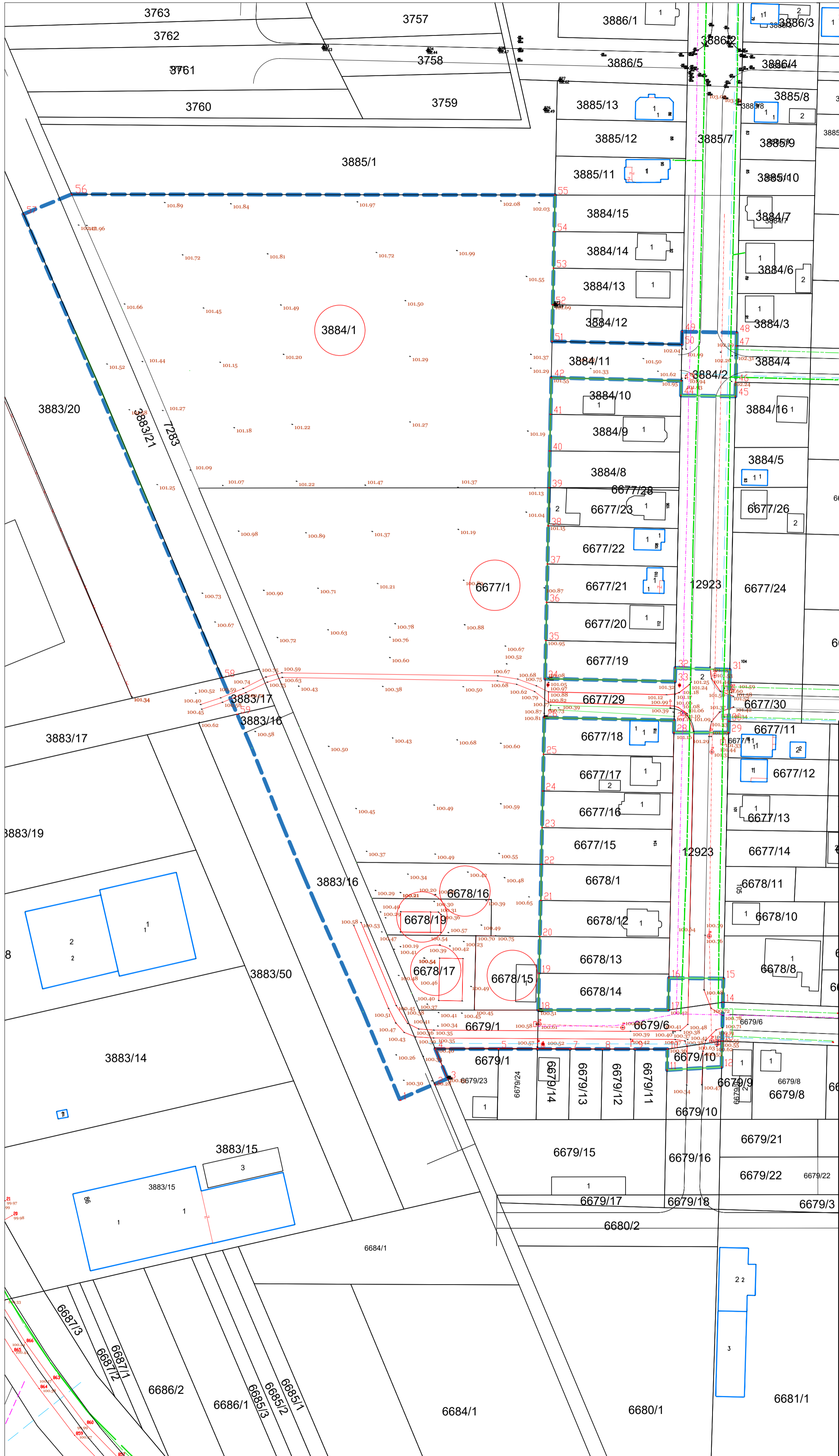
носилац израде:
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ПГР РУМА

Р 1: 2000

Рума, август 2025.



ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- 3884/1 ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- ЛЕТЊИ ПУТ

- ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА**
- ВОДОВОД
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ГАС
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- НАДЗЕМНА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ОПШТИНА РУМА

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

ЛИСТ

2

Р 1: 1000

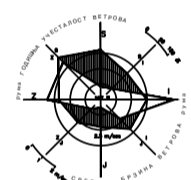
ИНВЕСТИТОР:
Момчиловић Миле Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

Рума, март 2026.





ЛЕГЕНДА

- — — ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-
- ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ ИЛИ ЗОНЕ
- ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (коридори улица)
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (јавна намена)
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

ОПШТИНА РУМА

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

ЛИСТ

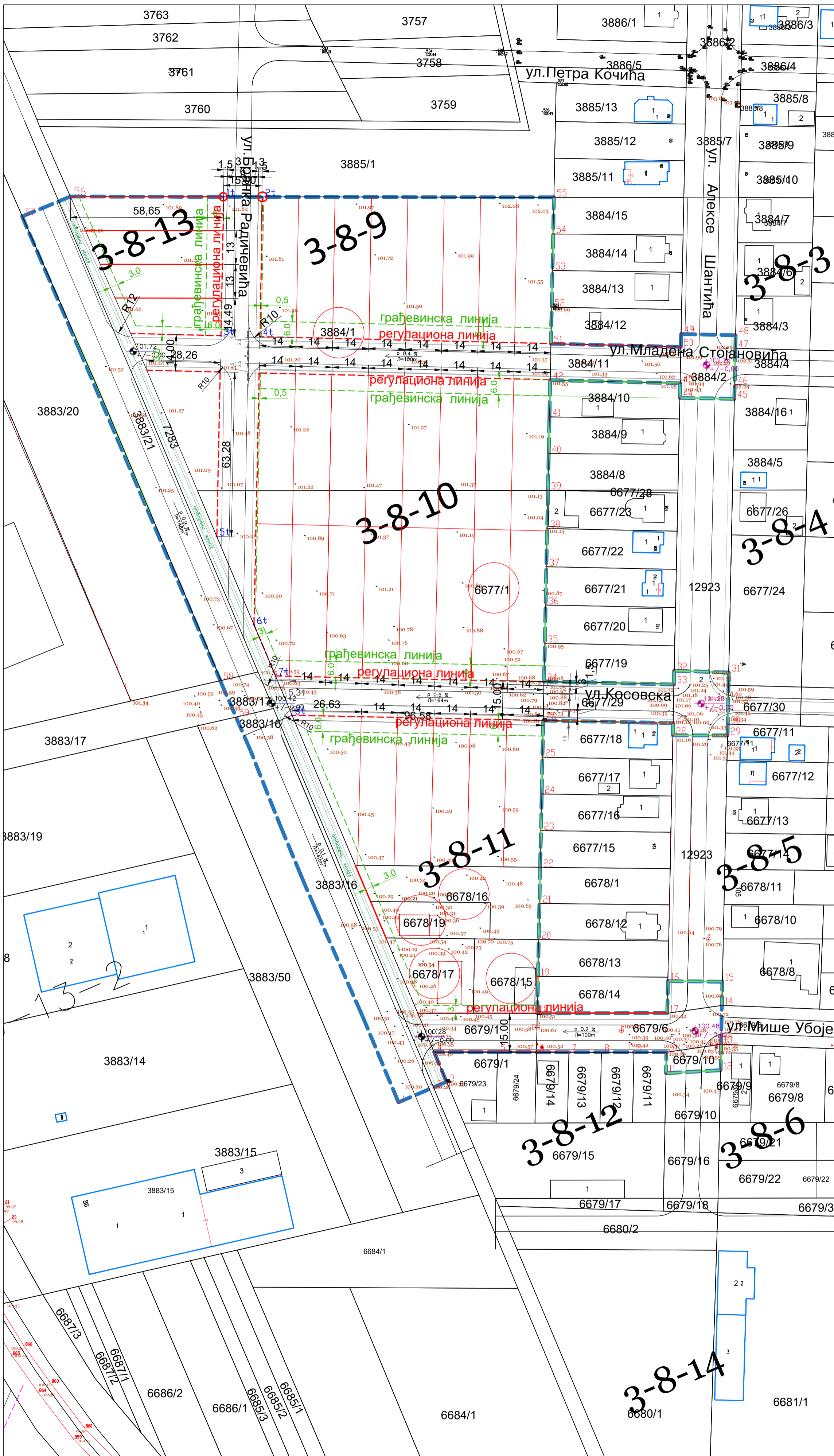
НАМЕНА ПОВРШИНА

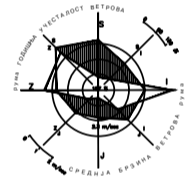
Р 1: 1000 3

ИНВЕСТИТОР:
Момчиловић Миле Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж. Рума, март 2026.





ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- 8887/3 ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
- ОТВОРЕНИ КАНАЛ АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

+101.25 постојеће коте саобраћајница
+100.42 планиране коте саобраћајница
 $\frac{p}{L}$ падови саобраћајница

планиране темене тачке на регулацији улица			
"1c",	7405782.98,	4984629.19,	0.00
"2c",	7405797.97,	4984629.19,	0.00
"3c",	7405781.98,	4984575.72,	0.00
"4c",	7405796.98,	4984575.43,	0.00
"5c",	7405780.40,	4984498.56,	0.00
"6c",	7405794.71,	4984464.60,	0.00
"7c",	7405803.00,	4984444.93,	0.00
"8c",	7405809.37,	4984429.81,	0.00

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЛЈНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11

У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА"

У РУМИ

ЛИСТ

САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА

Р 1: 1000

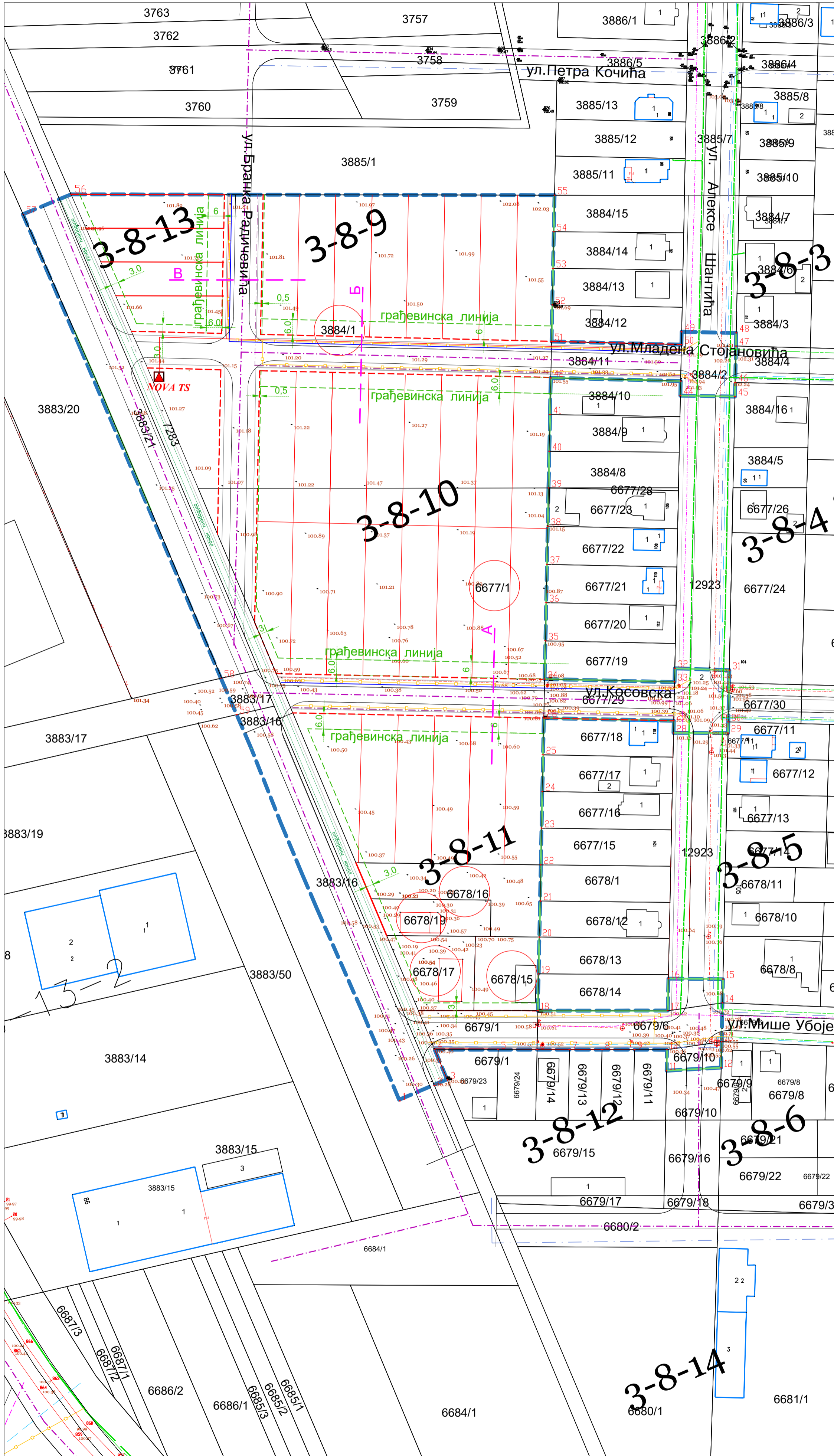
ИНВЕСТИТОР:
Момчиловић Миле Рума


носилац израде:
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

Рума, март 2026.

4





ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

- ВОДОВОД
- ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ГАС
- НАДЗЕМНА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- НАДЗЕМНА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ВОДОВОД
- АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
- ГАС
- ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА
- НАДЗЕМНА НИСКОНАПОНСКА МРЕЖА
- o СТУБОВИ СА ЈАВНОМ РАСВЕТОМ
- ОТВОРЕНИ КАНАЛ АТМОСФЕРСКЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

ОПШТИНА РУМА

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

ЛИСТ

ИНФРАСТРУКТУРА
- синхрон план

Р 1: 1000


5

ИНВЕСТИТОР:
Момчиловић Миле Рума

носилац израде:
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж. Рума, март 2026.





ЛЕГЕНДА

- ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
- ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцелација

- ГРАНИЦЕ НОВОФОРМИРАНИХ ПАРЦЕЛА ЈАВНОГ ЗЕМЉИШТА (УЛИЦА)
- ГРАНИЦЕ НОВОФОРМИРАНИХ ПАРЦЕЛА
- 1-34 НОВОФОРМИРАНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- x ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ КОЈА СЕ УКИДА

ОПШТИНА РУМА

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

ЛИСТ
6

**ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА И
ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА**

Р 1: 1000

ИНВЕСТИТОР:
Момчиловић Миле Рума

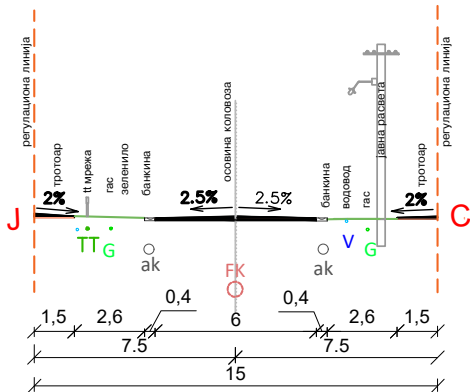
носилац израде:
ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

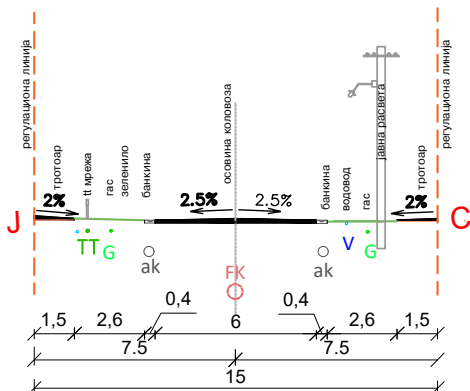
Рума, март 2026.



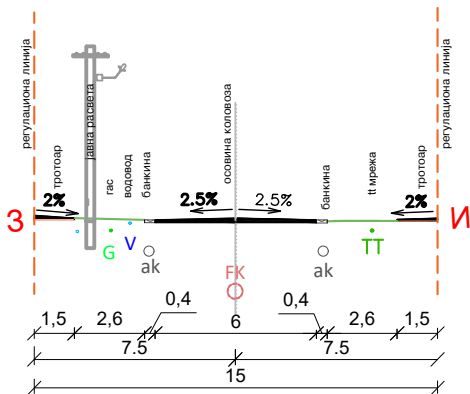
ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ УЛИЦЕ КОСОВСКЕ А - А



ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ УЛИЦЕ МЛАДЕНА СТОЈАНОВИЋА Б - Б



ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ УЛИЦЕ БРАНКА РАДИЧЕВИЋА В - В



ОПШТИНА РУМА

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

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ УЛИЦА

ЛИСТ

7

Р 1: 1000

ИНВЕСТИТОР:
 Момчиловић Миле Рума

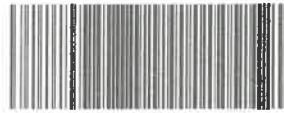
носилац израде:

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж

Рума, август 2025.



**Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Рума**

Рума, Индустијска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666, факс: 022/471-581

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број

189/2026

РУМА

10.03

2026

год.

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-149132-25

МОМЧИЛОВИЋ МИЛЕ

Рума, 03.03.2026

Подлакаса: 95, трајно

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд **ФИЛИПА КЉАЈИЋА бр. 52**

258 1200-~~407.17.-~~ 99697/1-26 **22400 РУМА**

Бр.

04.03.2026

20 год.

Београд - Београд, уметности бр.12

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име **МОМЧИЛОВИЋ МИЛЕ, РУМА, ФИЛИПА КЉАЈИЋА бр. 52,** (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације **Плана детаљне регулације за делове блока 3-8-9,3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми, РУМА** парцела број 3883/16,3883/17,3884/1,3884/11,6677/1,6677/29,6678/15,6678/16,6678/17,6678/18,6678/19,6679/1,6679/6,6679/10 и делови кат.парцела 7283,3883/21,12923, 6679/10 К.О. РУМА, .

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

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

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

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

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

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

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV "НИКОЛА ТЕСЛА" инсталисне снаге до 630 kVA, ТС 20/0,4 kV "А.ШАНТИЋА" инсталисне снаге до 400 kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена подземно.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

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

Приликом прикључења са дистрибутивним системом електричне енергије будућих објеката 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 објеката, треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објекта (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.

За напајање нових објеката на предметном подручју неопходна је изградња нове МБТС 20/0,4 kV или КТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом од најближе могуће тачке за прикључење на ДСЕЕ, чија би локација била што ближе тежишту потрошње, тако да буде омогућен прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

Напајање електричном енергијом будућих објеката обезбеђује се, полагањем по важећим техничким прописима, потребног броја кабловских водова 1 kV од 0,4kV извода у трафостаници до КПК на слободностојећим постољима на јавној површини или до КПК на спољњој фасади објекта који се налазе на регулационој линији.

На почетној тачки сваког од кабловских вода у трафостаници поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

3.Услови заштите од индиректног напона додира, преоптерећења и пренапона: ТТ систем заштите или ТН-Ц-С систем заштите.

4.Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

- једнополни земљоспојни прекидач са брзином деловања мањом од 0,2 s,
- земљоспојна заштита на изводном прекидачу са временом трајања до 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (споро АПУ). Уколико је и надаље присутан квар, заштита извршава трајно искључење 20 kV извода, након чега се приступа локализацији квара и његовом отклањању.

Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке електричне енергије, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

5.Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити и искључиво у сврху:

израде Плана детаљне регулације за делове блока 3-8-9,3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми парцела број

3883/16,3883/17,3884/1,3884/11,6677/1,6677/29,6678/15,6678/16,6678/17,6678/18,6678/19,6679/1,6679/6,6679/10 и делови кат.парцела 7283,3883/21,12923, 6679/10 К.О. РУМА, , и у

друге сврхе се не могу користити.

6.Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за

грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Рума ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

7. Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. 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.

С поштовањем,

Доставити:

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

Parković Директор огранка



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

Наш знак / Our ref. : 20.35.1
Датум / Date : 8.4.2025.г.
Ваш знак / Your ref. : 353/2025 од 8.4.2025.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број: 367/25
РУМА 10.04.2025. ГОД.

Јавно предузеће урбанизам и изградња
ул.27 октобра 7а
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

у вези сагласности, података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације "за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11" у зони породичног становања у Руми, како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП Гас-Рума има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то:

- Одорисану полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4\text{bar}$ на ивичном делу подручја обухвата Плана детаљне регулације "за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми и то у улици А.Шантића, М.Убоје, Косовској, двострано уз јужну и северну страну улица са које је могуће наставити гасификацију дубљих, западнијих делова блокова а за потребе из категорије потрошње- мала потрошња- домаћинства, који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

Услови за пројектовање и прикључења

- За потребе израде Плана детаљне регулације за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања" у Руми важе сви за овакве намене применљиви технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г. Будући гасовод у предметној зони наставиће се на линијске деонице наведених улица и по изради Плана детаљне регулације " за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11" биће уврштен у План инвестиција ЈП у наредном периоду.

Трошкови издавања

Ослобођено плаћања трошкова издавања услова у складу са чл.476 Закона о планирању и изградњи.

обрадио

Горан Дражић, дипл. маш. инж.



вд директор

Зоран Неговановић, дипл.инж.ел.

доставити:

- наслову
- архиви



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ

22400 Рума, Јеленацка 2

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

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738
Факс: 022/473-732
Пијаци: 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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 353-1/2025

РУМА 11.04 2025 год.

Број: 2944

Рума, 11.04.2025.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

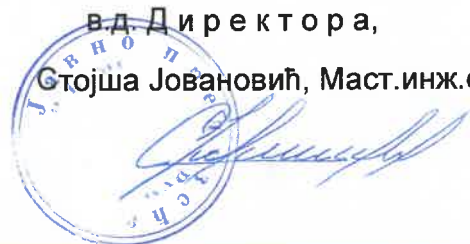
На основу Вашег захтева број 353/2025, од 08.04.2025., наш број 2855/2025 од 09.04.2025., за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11, у зони породичног становања у ччччччРуми, који обухвата катастарске парцеле наведене у захтеву, можемо 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, за објекте индивидуалног породичног становања, са или без пословног дела, није потребан додатни простор за посуде за смеће, пошто ће се из истог односити пражњењем посуда од 80 до 120 литара, као и до сада. У случају пословних објеката или објеката вишепородичног становања са евентуалним пословањем, потребно је да се за сваки објекат, на припадајућој парцели, предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³. Могу се, ако се објекти пројектују као комплекс зграда, предвидети и заједнички простори за две зграде. Простори за смештај контејнера треба да буду што ближе 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 ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м. До привођења појединих делова намени, изношење смећа биће решавано као и до сада.

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

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА

353/2025
23.04.2025

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-163414/1-2025

ДАТУМ: 08.04.2025

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: План детаљне регулације „ за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву **353/2025**, од 08.04.2025 године, 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 објеката "Службени гласник РС"**, број 16/2012. **Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС**, број **87/2023**, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ- ИНФОРМАЦИЈЕ

За потребе Плана детаљне регулације „ за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“ у Руми.

Локација која је предмет ПДР-а, припада телекомуникационој мрежи Рима-Тивол, кабловском правцу број 5. За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN,a, IPAN,a, GPON-a) са 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 (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) до крајњих корисника градиће се кабловима типа ДСЛ уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне тк мреже. У заједнички ров са кабловима полагаће се и резервне цеви ПЕ фи 40мм које су намењене за увлачење оптичких каблова. Трасу будуће кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре. Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

У прилогу вам достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката електронске комуникационе мреже (ЕКМ), оптички и бакарни кабови.

Пре почетка било каквих грађевинских радова потребно је у сарадњи са надлежном службом „Телеком Србија“ (Служба за мрежне операције Сремска Митровица, Тања Николић, дипл. инж. Руководилац одељења за кабловску приступну мрежу Сремска Митровица 1, тел: 022/471-161) tanian@telekom.rs извршити трасирање и обележавање трасе постојећих каблова помоћу инструмента трагача каблова како би се дефинисали тачан положај и дубина

телекомуникационих каблова, да би се затим одредио начин заштите постојећих телекомуникационих каблова уколико су угрожени.

1. Пројектант, односно извођач радова је у обавези да поштује важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираног објекта од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних каблова или кабловске канализације ек мреже, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација;
2. Заштиту и обезбеђење постојећих објеката „Телекома Србије“ треба извршити пре почетка било каквих радова и предузети све потребне и одговарајуће мере предострожности како не би, на било који начин, дошло до угрожавања механичке стабилности и техничке исправности предметних објеката; Измештање надземних објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, видљивих на терену, а од којих не могу да се планирају прописана растојања, изводе се на рачун инвеститора планираног објекта.
3. Грађевинске радове у непосредној близини постојећих објеката „Телекома Србије“ вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл);
4. У случају евентуалног оштећења постојећих објеката или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор радова је дужан да предузме „Телеком Србија“ а.д. надокнади целокупну штету по свим основама (трошкове санације и накнаду губитка услед прекида телекомуникационог саобраћаја);
5. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на ситуацију трасе – локацију предметног објекта, подносилац захтева је у обавези да затражи измену услова;
6. Ови услови важи све време важења Локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења Грађевинске дозволе.
7. Уколико предметна изградња условљава измештање постојећих објеката „Телекома Србије“, неопходно је да инвеститор објекта за чију се изградњу издају услови, у име Телекома Србија покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. Телеком Србија ће у својству инвеститора измештања/изградње инфраструктуре електронских комуникација овластити инвеститора објекта за чију се изградњу издају услови, да у име и за рачун Телекома Србија, о свом трошку, изради сву потребну законски прописану техничку документацију и изведе радове на измештању постојећих објеката електронских комуникација, што ће се регулисати Уговором.
8. Извод из Пројекта који садржи свеску са техничким решењем измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, предмер материјала и радова и графичку документацију за предметне радове измештања, заштите и обезбеђења постојећих објеката „Телекома Србије“, треба доставити обрађивачу услова ради верификације.
9. Радови на заштити и обезбеђењу, односно радови на измештању постојећих објеката „Телекома Србије“, изводе се о трошку инвеститора, осим у случајевима када је ова област другачије дефинисана постојећим споразумима и претходно издатим условима. Обавеза инвеститора је и да, уколико је за предметну врсту радова прописана обавеза регулисања имовинскоправних односа, исте и регулише за будуће трасе линијских инфраструктурних објеката електронских комуникација „Телекома Србије“ пре почетка изградње.
10. Измештање треба извршити на безбедну трасу, пре почетка радова на изградњи за коју се траже услови.

11. Приликом избора извођача радова на измештању постојећих каблова водити рачуна да је извођач регистрован и лиценциран за ту врсту делатности и да буде са листе квалификованих извођача радова „Телекома Србија“ а.д.
12. Обавеза инвеститора је да извођачу радова, поред остале техничке документације, достави и копију издатих услова (текст и ситуације) и Техничко решење измештања, заштите и обезбеђења постојећих каблова угрожених изградњом, које је „Телеком Србија“ а.д. верификовао. За непоступање по наведеним условима инвеститор радова сноси пуну одговорност.
13. Инвеститор, односно извођач радова је у обавези да се најмање 15 дана пре почетка извођења радова на измештању, заштити и обезбеђењу постојећих објеката „Телекома Србија“, у писаној форми обрати „Телекому Србија“ а.д, надлежној Служби за планирање и изградњу мреже у чијој надлежности се налази зона планиране изградње ради вршења стручног надзора, са обавештењем о датуму почетка радова и именима надзорног органа (контакт телефон) и руководиоца градилишта (контакт телефон).
14. „Телеком Србија“ ће са своје стране одредити стручно лице ради вршења надзора над радовима на измештању, као и на заштити и обезбеђењу својих објеката. Приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
15. По завршетку радова инвеститор/извођач је у обавези да у писаној форми обавести надлежну Службу за планирање и изградњу мреже за које да су радови за које су услови тражени, завршени.
16. По завршетку радова на измештању објеката потребно је извршити контролу квалитета изведених радова. Инвеститор је дужан да уз захтев за формирање комисије за контролу квалитета, достави Пројекат изведеног објекта и геодетски снимак, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије.

За стамбено-пословне објекте препорука је да се пре израде пројекта ЕКМ предметног објекта у сарадњи са надлежном службом „Телекома Србије“ (Стручни сарадник за аквизицију инвестиционих и резиденцијалних објеката, Нада Ракашевић-Крсмановић, телефон 064/6521-879, e-mail nadar@telekom.rs), дефинише структура **електронске комуникационе мреже (ЕКМ)** у објекту и начин прикључења у складу са важећим прописима.

GPON технологија је препоручено решење за пројектовање и изградњу електронске комуникационе мреже стамбеног објекта, јер омогућава обједињени телекомуникациони сервис: пренос говора, интернет и IP-TV.

Реализација GPON технологије у топологији FTTH (Fiber To The Home) подразумева изградњу приводног оптичког кабла и оптичке инсталације до сваке стамбено - пословне јединице. За то је потребно предвидети место или просторију за завршавање приводног оптичког кабла и телекомуникационе опреме, коридоре (цеви) за приступ, за вертикално и хоризонтално вођење оптичких инсталационих каблова кроз заједничке просторије објекта (ходнике) и за унутрашње вођење инсталационих каблова унутар стана – пословне јединице.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д. Изградња коридора и унутрашњих ТК инсталација стана и пословних јединица обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором између инвеститора и „Телеком Србија“ а.д. а према моделима о пословно техничкој сарадњи.

Инвеститор планира изградњу стамбених објеката , трајно решење је изградња оптичког привода до будућих објеката.

За потребе полагања приводног оптичког кабла користиће се кабловска канализацију од тачке прикључења до приступне тачке предметне парцеле. Од приступне тачке на парцели до унутрашњости објекта положити ПВЦ цеви Фи 110мм, са полупречником савијања од најмање 400мм. Такође, препоручујемо изградњу ТК окна димензија (1000x1000x1000)mm, на граници са јавном површином.

Од места уласка (увода) цеви у објекат, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана, по могућству у техничкој просторији, у приземљу/сутерену објекта, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

Општи услови:

Приликом извођења радова на изградњи предметног објекта, условљене приводне ТК канализације и објекта комуналне инфраструктуре за предметни објекат, с посебном пажњом водити рачуна да не дође до оштећења постојећих ТК капацитета. Уколико до оштећења ипак дође, инвеститор - извођач је у обавези да квар отклони и сноси трошкове по свим основама. Такође, грађевинским радовима се не сме довести у питање функционисање ТК саобраћаја, као и приступ ТК објектима, ради редовног одржавања или евентуалних интервенција.

1. Планиране трасе комуналних инсталација морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе планираних ТК објеката. У складу са важећим правилником, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа изнад и испод планиране кабловске ТК канализације, осим на местима укрштања.

2. Уколико у току важења ових услова настану промене које се односе на пројектовање и изградњу предметног објекта и приводне ТК канализације, број или врсту потребних ТК прикључака, габарит објекта и слично, у обавези сте да настале промене пријавите и затражите измену услова.

3. Пре почетка радова на изградњи ТК канализације у обавези сте да писмено известите надлежну Извршну јединицу ради вршења стручног надзора.

4. Приликом избора извођача, ангажовати лиценциране извођаче који су регистровани за обављање делатности из области телекомуникација ради што бољег квалитета изведених радова.

5. По завршетку радова на изградњи ТК канализације потребно је извршити квалитетни и технички пријем радова.

6. Ови услови важе све време важења локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења грађевинске дозволе.

Инвеститор може да изврши пренос приводне ТК канализације у корист Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., при чему би преузели обавезу одржавања исте и гарантовали непрекидност сервиса.

У том случају инвеститор уз захтев за формирање комисије за квалитетни и технички пријем треба да достави: **копију важећих услова, грађевинску дозволу, документацију изведеног стања** у складу са упутством Предузећа „Телеком Србија“ а.д. за пријем документације изведеног стања и елаборат о геодетском снимању (1 примерак на папиру и електронском облику на CD-у у софтверском алату TeleCAD-GIS или као цртеж у .dwg формату), као и **потврду РГЗ-а** да је елаборат прихваћен, **обрачун укупних издатака на изградњи ТК канализације** (потписан од стране инвеститора) са приложеним рачунима, податке о представнику инвеститора и извођача радова који ће присуствовати раду комисије и изјаву надзорног органа Предузећа „Телеком Србија“ а.д. да је извршен надзор. Комисија ће одбити да изврши квалитетни пријем уколико у току грађења није вршен надзор од стране Предузећа „Телеком Србија“ а.д.. Рад комисије се не наплаћује.

7. Инвеститор не мора да изврши пренос приводне канализације на Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д., али ни у ком случају не сме да одбија и омета прикључење објекта на телекомуникациону мрежу. Обавеза инвеститора по Закону о електронским комуникацијама (члан 42. и 43.) и Правилнику о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање комуникационих мрежа (члан 4, 5 и 46.) је да омогући сваком провајдеру улазак под истим условима у зграду.

8. Објекат који се гради, односно чије је грађење завршено без грађевинске дозволе, не може бити прикључен на постојећу телекомуникациону мрежу сходно члану 160 Закона о планирању и изградњи (објављеног у Службеном гласнику РС бр. 72/2009,81/2009-исправљен, 64/2010 одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 одлука УС, 50/2013 одлука УС, 98/2013 одлука УС, 132/2014 И 145/2014).

9. Дати услови и сагласност се односе само на израду ТК инсталације, ТК концентрације и приводне ТК канализације. Након обављеног квалитетног и техничког пријема радова од стране Комисије Предузећа „Телеком Србија“ а.д., потребно је да инвеститор поднесе Захтев за повезивање на ТК мрежу (уз Захтев је неопходно приложити Комисијски записник квалитетног и техничког пријема).

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 и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, sasavo@telekom.rs

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсај

Прилог:

- ситуација у .pdf формату
- препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Препоруке за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

Полагање оптичких инсталационих каблова по вертикали објекта планирати у цеви у зиду или у посебан део техничких канала, уколико су пројектом објекта предвиђени, а спратни развод извести полагањем каблова кроз цеви у зиду до сваког стана, локала - пословног простора.

Потребно је уградити две вертикалне - успонске цеви од техничке просторије (места за смештај телекомуникационе опреме – оптичког разделника/ дистрибутивног ормана) до најниже етаже (заједничке гараже) објекта, минималног пречника 36mm.

Израду успонског (вертикалног) оптичког развода предвидети кабловима који по капацитету решавају једну или више етажа. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту) и негориву PVC цев или каналице. Инсталацију до корисника планирати оптичким кабловима са мономодним влакнима по ITU-T G.657A стандарду - за полагање у затвореном простору, са омотачем од LSZH материјала (Low Smoke Zero Halogen). Овај кабл се терминира у за то предвиђеном оптичком разделнику/орману (ODF или ОДО орману). Приликом полагања кабла водити рачуна о минималном пречнику савијања и обавезно предвидети резерву кабла (у броју влакана и дужини) на свакој етажи као и на месту увода. На страни корисника, у стамбено – пословној јединици инсталационе оптичке каблове завршити SC/APC конекторима у одговарајућој (корисничкој) завршној кутији на SC/APC адаптерима. Предвидети резерве кабла на оба краја.

На местима пресека вертикалних и хоризонталних цеви на спратовима предвидети оптичке спратне кутије, минималних димензија 400mm x 300mm x 200mm (В x Ш x Д), које би се инсталирале у зид.

Унутар станова и пословних јединица планирати F/UTP каблове категорије минимум 5е. Кабл мора бити заштићен увлачењем у савитљиву (ребрасту), негориву цев. Водити рачуна да максимална дужина ових каблова, од утичница у просторијама корисника до ММЦ (мултимедијални центар) не пређе 90m. Препорука каблирања је да се свака просторија у стану опреми са минимално једним прикључним местом, тј. два F/UTP кабла завршена на два RJ45 конектора, а просторије чија је једна димензија већа од 3,7m са два прикључна места, као и у локалима – пословним просторијама. ММЦ у стану представља тачку где ће бити позиционирана пасивна (модули за завршавање UTP каблова) и активна опрема (модем, рутер, ONT) за реализацију услуга, односно сервиса. Потребно је водити рачуна да због слабљења радио таласа при проласку кроз зидове унутар станова/локала, односно деградације WiFi функционалности, позиција ММЦ-а буде одређена на начин да се постигне што је могуће мањи број препрека (зидова) између активне опреме (нпр. ONT) и уређаја корисника (мобилни телефон, лап топ, таблет,...). У непосредној близини места на коме ће се налазити активна опрема потребно је обезбедити утичницу за прикључак на нисконапонску мрежу од 220V.

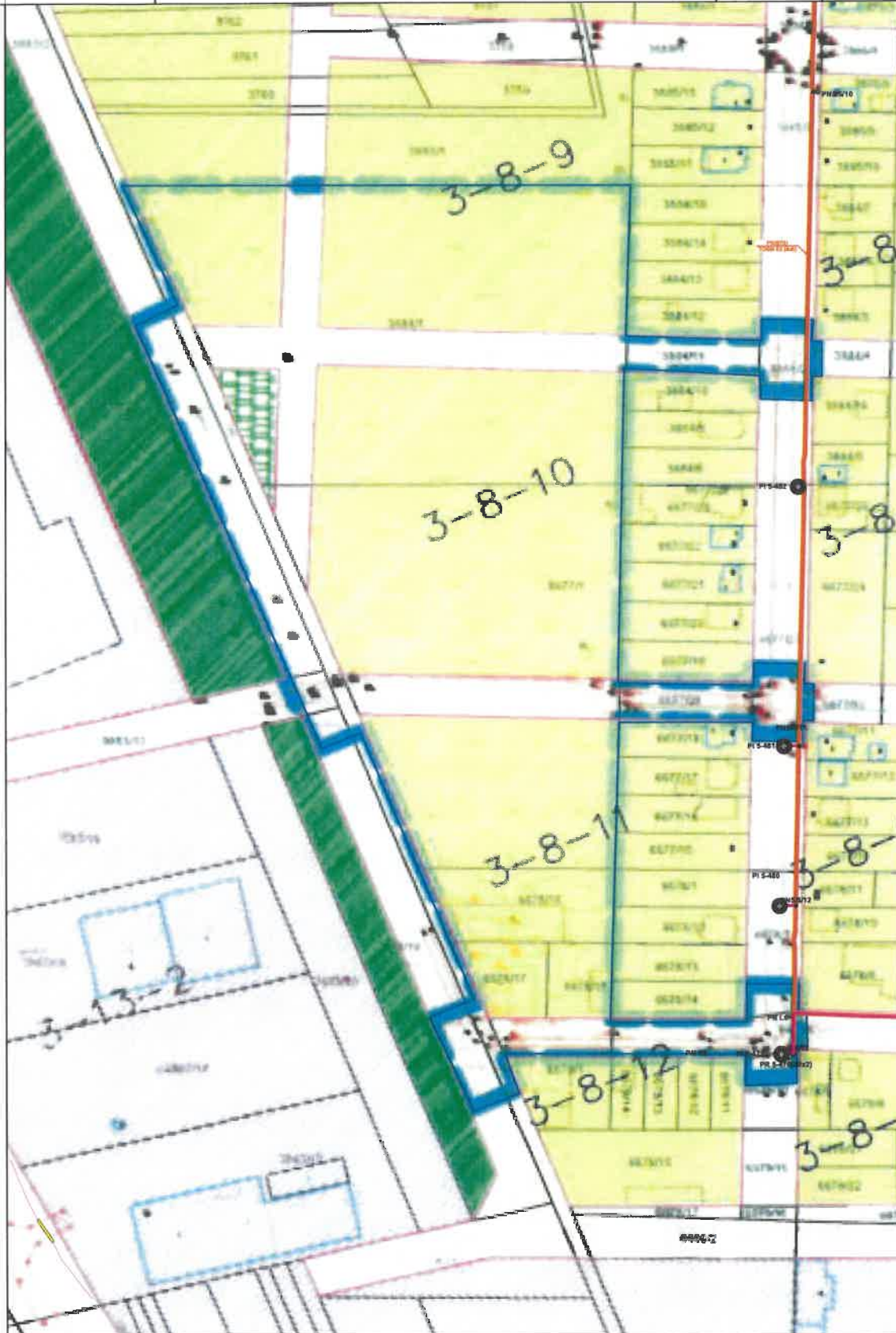
Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д, 11000 Београд, Таковска 2
Матични број: 17162543; ПИБ 100002887

----- optički kablovi
----- bakarni kablovi

podatke dao Saša Vojčanin teh
broj uslova: D210-163414-1-2025
datum: 09.04.2025

Generisano programom NOVIA TeleCAD-GIS

kom Srbija	Naziv objekta:	Razmera:	List:
	PDR za delove bloka 3-8-9, 3-8-10 i 3-8-11 u Rumi	1:2000	1





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

централа/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 А.Д. Нови Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 922/1
Дана, 23.04.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 353/2025
РУМА 23.04.2025 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ул.27.Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 353/2025

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“ у Руми (плански документ обухвата катастарске парцеле: 3883/16, 3883/17, 3884/1, 3884/11, 6677/1, 6677/29, 6678/15, 6678/16, 6678/17, 6678/18, 6678/19, 6679/1, 6679/6, 6679/10 к.о.Рума и делове катастарских парцела: 7283, 3883/21, 12923, 6679/10 к.о.Рума)

На основу Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Плана детаљне регулације „за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“ у Руми, увидом у постојећу документацију и степен изграђености и стање система водоснабдевања и каналисања отпадних вода на предметној локацији, дајемо следеће податке и услове:

Водовод

- На ситуацији у прилогу дат је шематски приказ постојеће водоводне мреже у границама односно окружењу ПДР-е и то:
 - у ул.Алексе Шантића, водоводна мрежа ПВЦ Ø100, пружа се западном страном улице
 - у попречним улицама:
 - Младена Стојановића и Косовска, азбестцементна водоводна мрежа Ø80 изведена је источно од ул.Николе Тесле, односно А.Шантића
 - Мише Убоје, ПВЦ водоводна мрежа Ø100 изграђена је источно од улице А.Шантића и још неких 50,0 м западно од улице А.Шантића
- За потребе инфраструктурног опремања Плана детаљне регулације „за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“ у Руми, неопходно је кроз новопланиране улице, изградити водоводну мрежу од ПВЦ или ПЕ цеви, скидањем огранка, са постојеће водоводне мреже, у улици Алексе Шантића.

- Пројектном документацијом дефинисати профил цевовода у „новим“ улицама, неопходну хидромашинску опрему за регулацију функционисања цевовода, противпожарне хидранте и хидранте „испираче“ на крају мреже (ако исту није могуће прстенасто затворити).
- Водоводна мрежа треба да буде у путном појасу са прописаном дужином укопавања (мин 1,0 м), приступачна за одржавање. Где год је могуће, будућу водоводну мрежу, затворити у прстен.
- Сва паралелна вођења и међусобна укрштања планираних саобраћајница са постојећом и планираном инфраструктуром водовода и канализације извести у складу важећих прописа и норматива за ту врсту радова. На местима укрштања са саобраћајницом предвидети механичку заштиту цевовода.
- Прикључење будућих корисника на водоводну мрежу ће се вршити у свему према условима Јавног предузећа а сходно условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Канализација

- У границама обухвата Плана детаљне регулације регулације „за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“ у Руми, западном страном улице Алексе Шантића, пружа се колектора фекалне канализације ПВЦ Ø250.
*у наставку улице Мише Убоје, западно од улице А.Шантића, изведено је 60,0 м фекалне канализације ПВЦ Ø200, мале дубине, која је обезбедила прикључење три индивидуална објекта на овом потесу.
- У фази израде инфраструктурних пројеката предметног ПДР-е треба сагледати потребе „делова блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11“ са аспекта сакупљања санитарно фекалних отпадних вода, **проверити дубину укопавања постојеће фекалне канализације у улици Алексе Шантића, и сходно томе утврдити могућност изградње фекалне канализације кроз планиране улице.**
- 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.
- У месну канализацију могу се упуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.

Обрадила

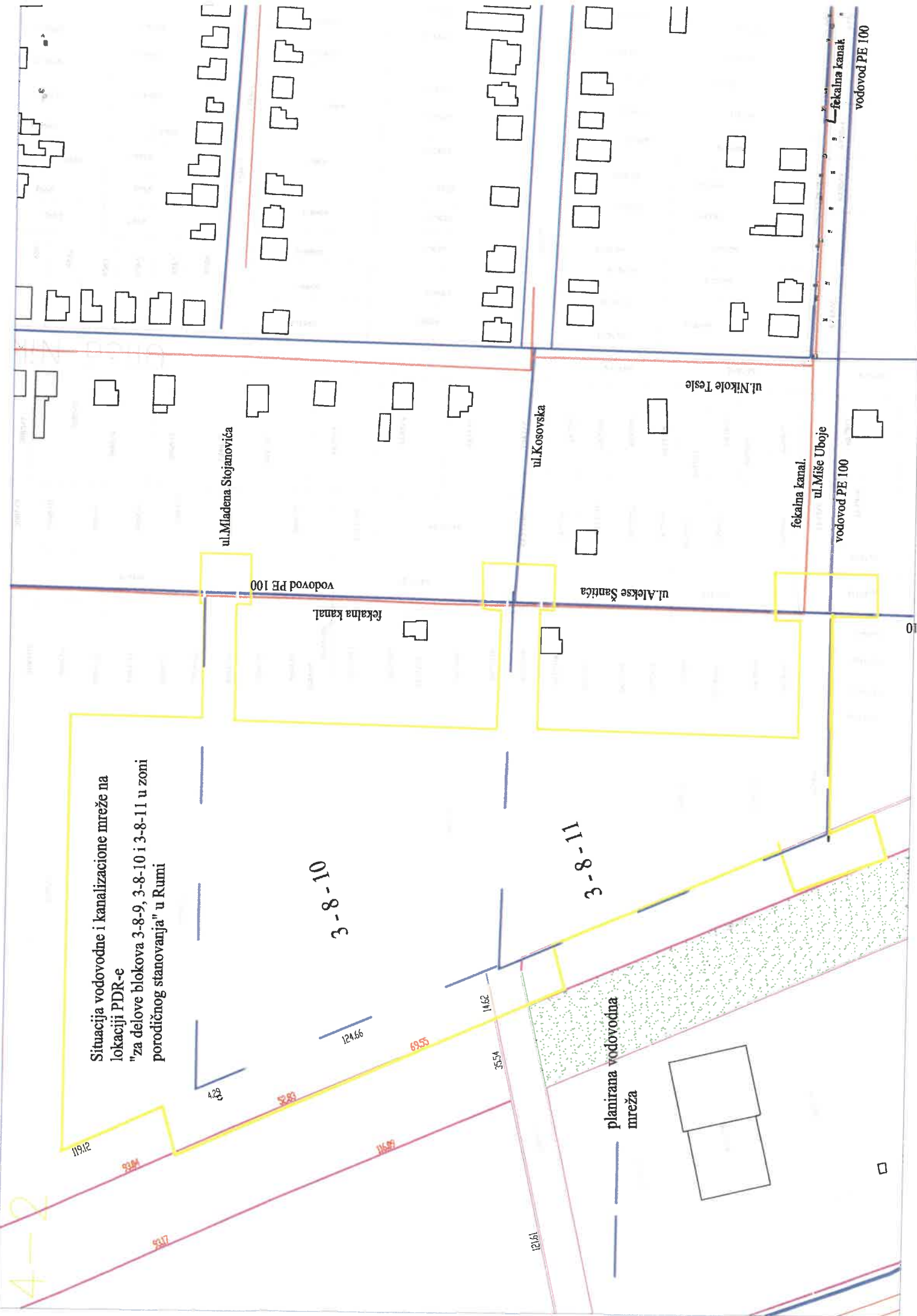
Неда Марђељешки
Неда Марђељешки, дипл.инж.грађ.

Директор



Снежана Бањац
Снежана Бањац, дипл.хемичар

Situacija vodovodne i kanalizacione mreže na lokaciji PDR-e "za delove blokova 3-8-9, 3-8-10 i 3-8-11 u zoni porodičnog stanovanja" u Rumi



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 237-03/25-4
Датум: 15.04.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 099/25
РУМА 23.04 2025 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107, 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), по захтеву број 353/2025 од 08.04.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Милета Момчиловића из Руме, улица Филипа Кљајића број 52, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације "за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11" у зони породичног становања у Руми, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА
ДЕЛОВЕ БЛОКА 3-8-9, 3-8-10 И 3-8-11" У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ
СТАНОВАЊА У РУМИ**

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у периферном-западном делу насеља Рума, у границама грађевинског подручја, залеђе јужног дела улице Алексе Шапгића до некатегорисаног пута у залеђу индустријске зоне. Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле број: 6677/29, 6678/15, 6678/16, 6678/17, 6678/19, 6679/1, 6679/6 и 6679/10 као и делови катастарских парцела број: 7283, 3883/21, 12923 и 6679/10 све у К.О. Рума. Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом износи око 4,5 ха. Од свих парцела у обухвату Плана само су две изграђене (озакоњени стамбени објекти) док остало највећим делом чине њиве прве класе земљишта.

Планом су обухваћени делови блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми. Циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и планиране изградње, дефинисање простора јавне намене и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта.

На основу увида у документацију Завода, можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети, стога се утврђују општи услови и мере заштите.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

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

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.29 Број 217-3702/25
Дана 13.05.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 16. од 2025 год.
РУМА

ЈП 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 ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА из Руме, ул. 27. Октобра бр. 7а, број: 353/2025 од 08.04.2025. године у поступку израде Плана детаљне регулације за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми, наручилац Момчиловић Миле из Руме, ул. Филипа Кљајића бр. 52.

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

За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС и 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), 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).

Такса у износу 2.410,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 и 2 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24 и 94/24).

/ТН/

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
Т: 022 430 726
E: office@planruma.rs

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

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 353-1/2025

ДАНА: 10.04.2025

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: 353/2025 од 08.04.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“ 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 блокове 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања“, "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:

- Јавне саобраћајнице

Јавне саобраћајнице обухваћене Планом детаљне регулације представљају продужетке постојећих улица. Ширине регулација дефинисане су Планом генералне регулације Руме. Распоред садржаја и ширине у оквиру јавних површина планиране су на основу Плана генералне регулације Руме, према категоризацији улица.

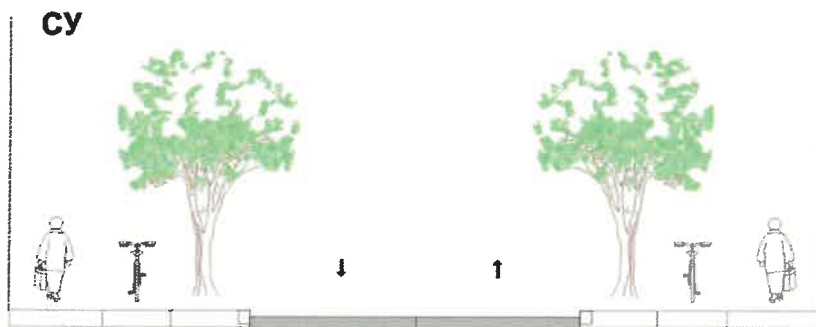
У обухвата плана су Сабирне насељске саобраћајнице (Улице Алексе Шантића и Косовска) и Приступне насељске саобраћајнице (Улице Мише Убоје, Младена Стојановића, Бранка Радичевића и улица која спаја улицу Вука Караџића код Техничке школе и Индустијску улицу.

Сабирне насељске саобраћајнице

Према Плану генералне регулације Руме, Сабирне насељске саобраћајнице се сврставају градске саобраћајнице које прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и

- Орловићева - Железничка, Иришка - Аугуста Цесарца, Врдничка - Душана Јерковића, Јована Суботића - Алексе Шантића, Николе Тесле, 15. маја - 15. августа, ЈНА, Тиволска, Лењинова, Нова Језерска - Милоша Црњанског, Косовска.

И овај систем улица је углавном дефинисан и заокружен а надаље се планира реконструкција и оспособљавање попречног профила за пријем ширих коловоза и осталих елемената попречног профила према плану генералне регулације односно плановима разраде.



Геометријски попречни профил сабирне улице

САБИРНА УЛИЦА СУ	П-повезивање О-опслуживање Б-боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О/П		X			
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТОРНА ВОЗИЛА)	О/П		X			
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О			X		
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	П/О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П			X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О/Б			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	О/Б			X		
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)					X	

Функционални дијаграм сабирне улице

Код сабирних саобраћајница:

- Задржава се регулација постојећих сабирних саобраћајница,
- код увођења нове регулације минимална ширина уличног коридора је од 16,0-20,0m,

- изузетно је могућа и мања ширина уличног коридора, уколико то просторна ограничења захтевају, уз обавезу да се унутар коридора смести сва неопходна комунална инфраструктура, коловоз и по могућству тротоари,
- коловоз је ширине 6,0m (2x3,0m), минимално 5,5m (2x2,75m) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),
- тротоари се планирају обострано, изузетно једнострано,
- бицикличке стазе планирати где год је могуће и оправдано (услед недостатка простора интегрисани су са токовима моторних возила).

Приступне насељске саобраћајнице

Ове саобраћајнице представљају систем свих осталих саобраћајница које се налазе у оквиру стамбених и сервисних улица у граду, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје. И овај систем је потребно даље допуњавати, унапређивати односно усклађивати према потребама, стандардима и нормативима. Ту спадају и блоковске и саобраћајнице комплекса, као и колско-пешачки пролази.



Геометријски попречни профил приступне насељске улице

ПРИСТУПНА УЛИЦА ПУ	П-повезивање О-опслуживање Б-боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О	X				
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТОРНА ВОЗИЛА)	О	X				
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О	X				
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	Б				X	
ПАРКИРАЊЕ	О					X
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	Б				X	
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	Б					X
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	Б				X	
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)						X

Функционални дијаграм приступне улице насељске улице

Код приступних саобраћајница:

- Задржава се регулација постојећих приступних саобраћајница,
- код увођења нове регулације минимална ширина уличног коридора је од 12,0-16,0m,
- изузетно је могућа и мања ширина уличног коридора (али не мања од 8,0m), уколико то просторна ограничења захтевају, уз обавезу да се унутар коридора смести сва неопходна комунална инфраструктура, коловоз и по могућству тротоари,
- коловоз је ширине 6,0m (2x3,0m), минимално 5,5m (2x2,75m) за двосмерни саобраћај, односно 3,5m (минимално 3,0m) за једносмерни саобраћај (са мимоилазницама уколико се укаже потреба),
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60kN по осовини),
- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила,
- бициклички токови су интегрисани са саобраћајним токовима (на истој коловозној површини са возилима).

- Прикључење на јавне саобраћајнице

Предвидети прикључење парцела преко колских прилаза.

Саобраћајни прикључци треба да има следеће карактеристике:

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.

- Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.
- Ширину прикључка, радијусе лепеза и носивост коловозне конструкције одредити на основу проходности и укупне масе меродавног возила;
- Саобраћајним прикључцима не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута;
- Предметне прикључке 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;
- 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;
- Приступ планирати са управним вођењем осовине прикључка у односу на правац коловоза улице;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.грађ.



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. и 102. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010–исправка, 14/2016, 95/2018 - други закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чл. 59. и 92. Закона о општем управном поступку („Сл. гласник РС”, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС), поступајући по захтеву 353/2025 од 8.04.2025. године, Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, 27. Октобра 7а, 22400 Рума, као и допунама документације од 18.07.2025. године и од 23.03.2026. године, за издавање услова заштите природе за потребе израде Плана детаљне регулације за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми, помоћник директора Покрајинског завода за заштиту природе, Наташа Пил по овлашћењу број 04 035 2118 од 01.07.2024. године, дана 26.03. 2026. године под бр. 03020 - 1104/7, доноси:

РЕШЕЊЕ
о условима заштите природе

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 254/26
РУМА 31.03 2026 год.

1. У обухвату простора за који се планира израда Плана детаљне регулације за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми (у даљем тексту: План) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите и утврђених еколошки значајних подручја еколошке мреже Републике Србије.

Сходно томе, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) План израдити у границама које су дефинисане Одлуком о изради Плана детаљне регулације „за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања” у Руми (бр. 06-132-8/2024-III од 26.12.2024. године) и у складу са Планом генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема”, бр. 32/2021, 2/2023 и 9/2024);
- 2) Мере заштите природе унети у одговарајућа поглавља Плана (правила изградње, зеленило, расвета итд.);
- 3) Планом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максималном могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећим Планом генералне регулације Руме. Препорука је да учешће зеленила буде најмање 30% површине предметног простора;
- 4) Озелењавање планирати на начин којим ће се смањити негативни утицаји вештачких површина на микроклиматске карактеристике предметне просторне целине:
 - 4.1) Приликом планирања и уређења на подручју Плана у што већој мери очувати постојеће зеленило, у складу са планираном наменом. За потребе очувања/уређења зеленила дати приоритет очувању јединки домаћих врста, посебно виталних јединки, а обавезно одстранити стране (алохтоне) инвазивне врсте;
 - 4.2) Озелењавањем простора око објеката и засенчењем што већег дела вештачких/бетонских површина;
 - 4.3) Зависно од расположивог простора, планирати равномерну покривеност паркинга високим лишћарима, а слободне површине треба да садрже најмање травни покривач;

4.4) Избор врста за потребе садње зеленила, чија је улога побољшање еколошких услова на предметном простору, треба да буде одређен у складу са педолошким, хидролошким и микроклиматским условима локалитета;

4.5) Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине спадају 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.), фалоба (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*);

- 5) Планирање заштите земљишта предметног простора 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);
- 6) Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса 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, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- 7) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 4. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС”, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања;
- 8) Сагласно начелу предострожности Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 – одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024 – др. закон), а у зависности од врсте и намене објеката који би били планирани на простору Плана, свака активност мора бити планирана и спроведена на начин да представља најмањи ризик по животну средину и здравље људи, те је у процесу изградње и коришћења објеката, поред поштовања законске регулативе, од значаја примена обавезујућих техничких стандарда, као и оних чија се примена препоручује, а везано за управљање квалитетом животне средине.
- 9) У складу са захтевима члана 5. став 2. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/2004, 36/2009 - др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 одлука – УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/2024), правна и физичка лица дужна су да, између осталог, у обављању својих делатности обезбеде „рационално коришћење природних богатстава, урачунавање трошкова заштите животне средине у оквиру инвестиционих трошкова, примену прописа, односно предузимање мера заштите животне средине, у складу са законом”.

2. Након израде предметног Плана детаљне регулације „за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања” у Руми, исти доставити овом Заводу на мишљење о уграђености услова заштите природе.
3. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
4. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
5. 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.
6. Такса за издавање Решења у износу од 26.180,00 динара наплаћена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о Покрајинским административним таксама („Сл. лист АПВ”, 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.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе примио је дана 9.04.2025. године захтев Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, 27. Октобра 7а, 22400 Рума, као и допуне документације од 18.07.2025. године и од 23.03.2026. године, за издавање услова заштите природе за потребе израде Плана детаљне регулације за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми.

Уз захтев је приложено:

1. Извод из Плана генералне регулације Руме.
2. Графички прилог са предложеним обухватом Плана.
3. Одлука о изради Плана детаљне регулације „за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања” у Руми (бр. 06-132-8/2024-III од 26.12.2024. године).

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

Одредбом члана 102. и члана 103. Закона о заштити природе („Сл. гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - други 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.

Увидом у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, а у складу са прописима који регулишу област заштите природе, утврђени су услови заштите природе из диспозитива овог решења.

Услови прописани подтачком 4) су дефинисани Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори”, бр. 11/2001) и односе се на заштиту биодиверзитета насељених места која се заснива на стварању и одржавању јавних зелених површина. 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, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја, 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. Такође, Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности 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.”

Услови прописани тачкама 5) – 9) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/2004, 36/2009 - други закон, 72/2009 - други закон, 43/2011 одлука - УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018-други 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”. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов остварења здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. став 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.

У вези са коришћењем простора, у члану 19. Закона о заштити животне средине се наводи да се „развојним и просторним планом утврђују зоне изградње на одређеним локацијама зависно од капацитета животне средине и степена оптерећења, као и циљева изградње унутар одређених делова на тим локацијама”. У члану 34. наводи се да је неопходно: „утврђивање мера интегрисане заштите и планирања предела које обухватају подручја изван заштићених природних добара, ради уређења дугорочне концепције, намене и организације предела и усклађивања вишенаменског коришћења простора које угрожава предео....”.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Сл. гласник РС”, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС”, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 Одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 – др. закон и 94/2024 - др. закон); Закон о заштити земљишта („Сл. 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); Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС”, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016); Уредба о еколошкој мрежи („Сл. гласник РС”, бр. 102/2010); План генералне регулације Руме („Сл. лист општина Срема”, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024); Одлука о изради Плана детаљне регулације „за делове блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања” у Руми (бр. 06-132-8/2024-III од 26.12.2024. године).

Предметне активности се могу реализовати под условима дефинисаним овим Решењем, јер је процењено да неће значајно утицати на природне вредности подручја. На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

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 изјављује усмено на записник Покрајинском заводу за заштиту природе.



по овлашћењу број 04 035 2118 од 01.07.2024. године

Достављено:

- Подносиоцу захтева
- Архиви

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 237-03/25-4
Датум: 15.04.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 094/25
РУМА 23.04 2025 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107, 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), по захтеву број 353/2025 од 08.04.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Милета Момчиловића из Руме, улица Филипа Кљајића број 52, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације "за делове блока 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11" у зони породичног становања у Руми, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКА 3-8-9, 3-8-10 И 3-8-11" У ЗОНИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У РУМИ

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у периферном-западном делу насеља Рума, у границама грађевинског подручја, залеђе јужног дела улице Алексе Шантића до некатегорисаног пута у залеђу индустријске зоне. Планом су обухваћене следеће катастарске парцеле број: 6677/29, 6678/15, 6678/16, 6678/17, 6678/19, 6679/1, 6679/6 и 6679/10 као и делови катастарских парцела број: 7283, 3883/21, 12923 и 6679/10 све у К.О. Рума. Укупна површина подручја обухваћеног оквирном границом износи око 4,5 ha. Од свих парцела у обухвату Плана само су две изграђене (озакоњени стамбени објекти) док остало највећим делом чине њиве прве класе земљишта.

Планом су обухваћени делови блокова 3-8-9, 3-8-10 и 3-8-11 у зони породичног становања у Руми. Циљ израде Плана је дефинисање правила уређења и планиране изградње, дефинисање простора јавне намене и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта.

На основу увида у документацију Завода, можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети, стога се утврђују општи услови и мере заштите.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

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

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

-Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;

-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.



в.д. Директора

Илија Недић

Достављено:

-Јавно предузеће "Урбанизам и изградња Рума"

из Руме, улица 27. Октобра број 7а;

-Миле Момчиловић из Руме, улица Филипа Кљајића број 52;

-документацији;

-архиви.