



ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЗОНИ МЕШОВИТОГ
СТАНОВАЊА"
У РУМИ**

Рума, јануар, 2023. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА"
У РУМИ**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

"М МОНТ СТРОЈ Д.О.О ", ОГАР

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА РУМА

ВД ДИРЕКТОРКА :

ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ,
дипл.инж.грађ.

Одговорни
урбаниста: СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа

Рума, јануар 2023. године



ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЗОНИ МЕШОВИТОГ
СТАНОВАЊА"
У РУМИ**

ПРЕДСЕДНИЦА СО РУМА

Рума, јануар, 2023.године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Сњежана Ђ. Гвоић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

одговорни урбаниста
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
лица грађ. инж.

Број: 02-12/452916
Београд, 09.09.2022. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Сњежана Ђ. Гвоић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1280 11

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2023.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000206977224

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93494/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

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 и 52/2021) 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 28.03.2022. године донела је

О Д Л У К У
О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА "
У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „ За део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања " у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћен је део блока 4-1-2, са наменом мешовитог становање, који се са истока наслања на улицу Орловићеву, са севера на улицу Иве Лоле Рибара, са запада на улицу 27 . октобра и са југа на постојеће парцеле.

Оквирна граница Плана обухвата простор од 2,18ха.

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

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

Члан 3.

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Закона о планирању и изградњи (" Сл. 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, 37/2019-др. закон , 9/2020 и 52/2021), Правилника о садржини , начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС ", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема" , бр. 32/2021) .

Према одредбама Плана генералне регулације Руме , део предметног блока 4-1-2 има намену мешовитог становање.

За блокове мешовитог становања Планом генералне регулације Руме је одређена обавеза разрада детаљним плановима, а све у складу са правилима из Плана генералне регулације Руме према одговарајућим наменама (нпр. породично, вишепородично и

мешовито становање, пословање и друге намене).

- У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.

- Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења и изградње оправдана.

- На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену-становање,

- други објекти: пословни, стамбени,

- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстешнице и сл.

- За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+Пс.

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

- Повучени спрат-последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1,5 м у нивоу пода.

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

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

За израду Плана детаљне регулације „За део блока 4-1-2 у зони мешовитог 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 обухвату планског подручја).

Члан 4.

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

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

Члан 5.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалними наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање услова за изградњу објеката вишепородичног становања на парцелама у планском подручју.

Члан 6.

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја на парцелама (постојећих изграђених објеката и инфраструктуре), затим решавање проблема насталих у простору, као и планирања нових садржаја на парцелама, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења на парцелама унутарпланског подручја.

Планским решењем утврдиће се пре свега, регулација површина јавне намене, подела на просторне целине и зоне, намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања на појединачним парцелама и др.

Планско решење подразумева што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање постојећих и планираних садржаја на парцелама у планском подручју уз поштовање постојећих садржаја као и правила и услова прописаних Планом генералне регулације Руме за садржаје у блоковима зоне мешовитог становања.

Члан 7.

Израда Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Руме.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 5 месеци од дана достављања овереног катастарско-топографског плана.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор „М Монт Строј“ д.о.о. из Огара.

Члан 10.

За План детаљне регулације неће се радити Стратешка процена утицаја плана на животну средину из разлога што су планирани садржаји становање и пословање, као и то да је Стратешка процена утицаја на животну средину израђена за План генералне регулације Руме.

Члан 11.

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен у Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу 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 12.

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

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-40-9/2022-III

Дана: 28.03.2022. године

Рума

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић



САДРЖАЈ

А/ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ИЗВОД ИЗ ПГР РУМЕ
3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

II ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
 - 6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
 - 6.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА
 - 6.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ
 - 6.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ
 - 6.4.1 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ
 - 6.4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ
 - 6.5. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ
 - 6.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ
 - 6.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ
 - 6.8. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ
 - 6.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
 - 7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА
 - 7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 7.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- 7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА
- 7.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 7.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА
- 7.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА
- 7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
- 7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА
- 7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 7.12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА
- 7.13. ПРИКАЗ ОСТАВРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА
8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Б/ Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

Извод из ПГР-е

Постојеће стање

Лист 2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА Р 1:1000

Планска решења

Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ Р 1:1000

Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ Р 1:1000

Лист 4а. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 4б. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 4в. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 5. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНOM Р 1:1000

Лист 6. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:1000

В/ П Р И Л О Ж И

- Копија плана
- Катастарско топографски план
- Сагласности надлежних предузећа

I. ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука УС и 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, 9/20, 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", 32/2019)
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања " у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.9/22).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 4-1-2 намењеног мешовитом становању.

Планом генералне регулације Руме, за блок 4-1-2 утврђена је обавеза разраде плановима детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације према одговарајућим наменама.

Смернице из Плана генералне регулације Руме, за уређење и изградњу у блоковима намењеним мешовитом становању:

МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (МСт)

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

- у планираним блоковима одређеним за МСт - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ПГР,

- Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења и изградње оправдана.

- На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објект и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објект и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену – становање,

- други објекти: пословни, стамбени,

- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

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

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

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

- По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објект (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објекта.

- Површина и најмања улична ширина парцеле и показатељи индекс заузетости (ИЗ) и индекс изграђености (ИИ) грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте, примењиваће се аналогно условима за зону породичног становања, односно за вишепородичне објекте, аналогно условима који важе за зону вишепородичног становања.

- Индекс заузетости и индекс изграђености добиће се комбинацијом ових елемената из услова за ПСт и ВпСт, за сваки појединачан случај.

- За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+пот.

- Сви остали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породично (ПСт), односно вишепородично становање (ВпСт).

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор 2,18ха.

Граница обухвата плана дата је координатама тачака.

Број тачке	Y(ордината)	X (апсциса)
1	7407331.380	4985829.690
2	7407331.820	4985879.250
3	7407332.750	4985897.390
4	7407347.450	4985898.080
5	7407615.310	4985897.600
6	7407636.007	4985900.990
7	7407636.650	4985815.730
8	7407617.480	4985813.320
9	7407565.690	4985818.900
10	7407566.112	4985824.490
11	7407343.200	4985830.024

4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

редни бр.	број к.п.	Својина	Површина / m ²	начин коришћења земљишта
1.	703/1	Андрић Љубиша, приватна својина	1288	1. породична стамбена зграда , 154м ² , 2. помоћни зграда, 80м ² 3. помоћни зграда, 67м ² 4. помоћни зграда, 16м ²
2.	703/2	Електровојводина д.о.о, (право коришћења) Државна својина РС	41	1. трафостаница, 26 м ²
3.	704	Делић Милош, приватна својина	404	1. породична стамбена зграда, 142м ² , 2. помоћни зграда, 38 ²
4.	705	Делић Милош, приватна својина	313	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
5.	706	Босанчић Бранислава и Жељко, приватна својина	323	1. породична стамбена зграда , 75м ² , 2. помоћни зграда, 34м ²
6.	707	Босанчић Бранислава и Жељко, приватна својина	242	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
7.	714	Јаношевић Слободан, приватна својина	373	1. породична стамбена зграда , 91м ² ,
8.	715	Јаношевић Слободан, приватна својина	349	градско грађевинско земљиште, њива1.класе

6.	716	Поповић Милена, приватна својина	382	1. породична стамбена зграда, 95м ² 2. помоћна зграда, 20м ²
7.	717	Поповић Милена, приватна својина	353	1. земљиште под делом зграде, 43м ²
8.	718	Ђукановић Олгица, право коришћења, 5/12 Марчета Олгица, право коришћења 2/12 Марчета Радмила, право коришћења 5/12 државна својина РС	328	1. породична стамбена зграда, 119м ² 2. помоћна зграда, 19м ²
9.	719	Ђукановић Олгица, право коришћења, 5/12 Марчета Олгица, право коришћења 2/12 Марчета Радмила, право коришћења 5/12 државна својина РС	265	градско грађевинско земљиште, њива 1. класе
10.	723	М Монт Строј д.о.о Огар, приватна својина	354	1. породична стамбена зграда, 98м ²
11.	724	М Монт Строј д.о.о Огар, приватна својина	207	градско грађевинско земљиште, њива 1. класе
10.	725	Шпехар Драган, приватна својина	781	1. породична стамбена зграда, 180м ² 2. помоћна зграда, 66м ² 3. помоћна зграда, 20м ²
11.	726	Шпехар Борис, приватна својина	346	1. породична стамбена зграда, 67м ² 2. помоћна зграда, 40м ²
12.	727/1	Дражић Јелена (право коришћења, 1/10) Дражић Горан (право коришћења, 9/10) Државна својина РС	448	1. породична стамбена зграда, 137м ²
13.	727/2	Дражић Драга, право коришћења Државна својина РС	379	1. породична стамбена зграда, 48м ²
14.	728/1	Дражић Јелена (право коришћења, 1/10) Дражић Горан (право коришћења, 9/10) Државна својина РС	192	градско грађевинско земљиште, њива 1. класе
15.	728/2	Дражић Драга, право коришћења Државна својина РС	191	градско грађевинско земљиште, њива 1. класе
16.	733	Ћендо Гордана, право коришћења Државна својина РС	369	1. породична стамбена зграда, 156м ² , 2. помоћна зграда, 31м ² 3. помоћна зграда, 17м ²
17.	734	Ћендо Гордана, право коришћења Државна својина РС	190	градско грађевинско земљиште, њива 1. класе
18.	735	Боровац Анкица, приватна својина Брзић Драго, приватна својина Матић Смиља, приватна својина	590	1. породична стамбена зграда, 68м ² , 2. стамбено пословна зграда, 88м ² 3. помоћна зграда, 42м ²
16.	741/1	Петар Киш, приватна својина	680	1. породична стамбена зграда, 114м ² , 3. објект трговине, 27м ² 4. породична стамбена зграда, 72м ²
17.	741/2	Лончар Драгица, приватна својина Радић Биљана, приватна својина	563	1. породична стамбена зграда, 66м ² , 2. помоћна зграда, 25м ² 3. помоћна зграда, 14м ²

18.	742	Дамјановић Милица, приватна својина	482	1. породична стамбена зграда , 78м ² ,
19.	743	Поповић Љубица, право коришћења, 1/3 Пргомелџа Бранислава, право коришћења, 1/3 Република Србија, државна својина, 1/1 Ћенановић Драгослава, право коришћења, 1/3	430	1. породична стамбена зграда , 128м ² ,
20.	744	Гајић Љиљана, право коришћења Д.Д Фрушка Гора,право коришћења Република Србија, државна својина РС	1996	1. стамбена зграда за колективно становање , 312м ² , 2. стамбена зграда за колективно становање , 152м ² , 3. породична стамбена зграда, 88м ² 4. помоћна зграда, 25м ²
21.	745/1	Опсеница Милан, приватна својина Опсеница Мира, приватна својина	490	1. породична стамбена зграда , 72м ² , 2. помоћна зграда, 13м ² 3. породична стамбена зграда , 61м ² ,
22.	745/2	Дамјановић Милица, приватна својина	200	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
23.	745/3	Поповић Љубица, право коришћења, 1/3 Пргомелџа Бранислава, право коришћења, 1/3 Република Србија, државна својина, 1/1 Ћенановић Драгослава, право коришћења, 1/3	183	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
21.	746/1	Бабић Дарко, приватна својина Бабић Софија, приватна својина	323	1. пословна зграда за коју није утврђена делатност , 23м ² , 2. породична стамбена зграда-део, 76м ²
22.	746/2	Митровић Љиљана , приватна својина Савић Драган, приватна својина	308	1. пословна зграда за коју није утврђена делатност, 22м ² , 2. породична стамбена зграда-део, 81м ² 2. породична стамбена зграда-део, 61м ²
23.	7228	Општина Рума, јавна својина	27487	улица
24.	7256	Општина Рума, јавна својина	26343	улица
25.	7260	Општина Рума, јавна својина	1153	улица

Извор података РГЗ-Служба за катастар непокретности Рума, Број: 952-094-30118/2022 од 27.04.2022.год.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

Простор обухваћен овим планом налази се у зони мешовитог становања Руме и обухвата део блока 4-1-2, односно улични потез Улице Иве Лоле Рибара са севера, улице 27. Октобра са запада и улице Орловићеве са истока, а са југа се наслања на постојеће парцеле.

У постојећем стању терен је у благом паду са севера према југу, а просечна кота терена износи 112.40мнв.

На парцелама су у великој већини изграђени породични стамбени објекти.

На к.п.бр. 744 изграђена су два породична стамбена објекта и две стамбене зграде за вишепородично становање.

У границама обухвата ПДР изведене су улице 27. Октобра, улица Иве Лоле Рибара и Орловићева улица.

Коридор Улице 27.октобра има ширину од 11,70м до 14,00м, и коловоз ширине око 4,80-5.50м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, уз западну регулацију ширине око 1,5м, а уз источну регулацију саобраћајнице 1,3м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор улице Иве Лоле Рибара има ширину од 17,50м до 19,10м, и коловоз ширине око 6.20м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, са северне и јужне стране ширине 2,10-2,80м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор улице Орловићеве има ширину од 19,20м до 20,70м, и коловоз ширине око 5,60-6.60м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, са западне стране ширине око 2,50м, и са источне стране ширине око 3,0м. Уз коловоз су обострано изведени подужни паркинзи, а са источне стране, уз подужни паркинг, формирана је бициклистичка стаза ширине 1,0м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Површине јавне намене

У границама обухвата ПДР површине јавне намене су улице 27. октобра, Иве Лоле Рибара Орловићева улица, односно к.п.бр. 7256, 7228 и 7260.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено је улицама 27. октобра са источне стране, Иве Лоле Рибара са северне стране, Орловићевом са источне стране, док се са јужне стране уз планско подручје налазе катастарске парцеле са изграђеним породичним стамбеним објектима.

Коридор Улице 27.октобра има ширину од 11,70м до 14,00м, и коловоз ширине око 4,80-5.50м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, уз западну регулацију ширине око 1,5м, а уз источну регулацију саобраћајнице 1,3м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор улице Иве Лоле Рибара има ширину од 17,50м до 19,10м, и коловоз ширине око 6.20м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, са северне и јужне стране ширине 2,10-2,80м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор улице Орловићеве има ширину од 19,20м до 20,70м, и коловоз ширине око 5,60-6.60м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, са западне стране ширине око 2,50м, и са источне стране ширине 3,0м. Уз коловоз су обострано изведени подужни паркинзи, а са источне стране, уз подужни паркинг, формирана је бициклистичка стаза ширине 1,0м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Орловићева улица спада у сабирне саобраћајнице, а улице 27.октобра И Иве Лоле Рибара у приступне градске саобраћајнице.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У делу улице Иве Лоле Рибара, северном и јужном страном, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100.

На катастарским парцелама у делу улице Иве Лиле Рибара-јужна страна (од улице 27.октобра до улице Орловићеве), постоје евидентирани прикључци (Ø3/4") на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.

Канализација

Део колектора фекалне канализације пружа се јужном банкином улице Иве Лоле Рибара са сливом у улицу Орловићеву, а део "старог" колектора (изграђен '80-тих година), од кућног броја 130(у улици Иве Лоле Рибара) ка западу, припада сливу "централног" колектора кроз улицу 27.октобра.

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 кВ "Игралиште" инсталисане снаге до 630кВА и МБТС "27.октобар" инсталисане снаге до 630кВА. Постојећа НН(0,4кВ) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20кВ) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

Гас

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "за део блока 4-1-2" у зони мешовитог становања у Руми, у улици Иве Лоле Рибара, улици 27.октобра и улици Орловићевој има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то:

- Полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4$ бара, обострано у улици Иве Лоле Рибара, 27.октобра и Орловићевој, са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање, са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије породичног и вишепородичног становања, а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.
- челичну гасну мрежу радног притиска $p=6-21$ бар једнострано у зеленом појасу уз јужну страну улице Иве Лоле Рибара до наспрам к.п.бр. 733,

прелаз у заштитној челичној цеви на другу, северну страну улице, вођење дуж северне стране улице и спој на деоницу челичног разводног гасовода према бившој фабрици "Фрушка Гора" у Орловићевој улици.

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет Плана припада телекомуникационој мрежи Рума-Дом здравља, кабловском правцу број 2. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољан за постојеће потребе, али са изградњом нових вишепородичних објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица систем за мобилну телефонију.

Атмосферска канализација

У постојећем стању изведена је атмосферска канализација, у улици Иве Лоле Рибара- зацевљени канали са јужне стране уз ивицу коловоза, у Орловићевој улици- зацевљени канали са западне и источне стране уз ивицу коловоза, док у делу улице 27.октобра која је у обухвату Плана није изведена атмосферска канализација .

II. ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине односно зоне:

- Урбанистичка целина број 1 - намењена вишепородичном становању

Обухвата парцеле унутар блока оивиченог источном регулацијом улице 27.октобра, јужном регулацијом улице Иве Лоле Рибара, западном регулацијом Орловићеве улице и постојећим парцелама породичног становања са југа.

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

- Урбанистичка целина број.2 - коју чине површине јавне намене Постојеће парцеле улица 27.октобра и улиц Иве Лоле Рибара и Орловићеве улице.

6.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

а/ површине јавне намене које чине саобраћајни коридори улица

б/ површине осталих намена и намењене су:

- вишепородичном становању, за изградњу слободностојећих вишепородичних стамбених објеката (са или без пословања) уз улицу 27.октобра, Иве Лоле Рибара и Орловићеву улицу.

Биланс површина у границама планског подручја:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	75a26m ²	34,46%
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ		
вишепородично становање (са или без пословања)	1ха43a23m ²	65,54%
укупно	2ха18a 49m ²	100%

6.3 ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

-постојеће јавно земљиште: к.п. бр.7256, 7228 и 7260, К.О. Рума

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

6.4.1 План регулације

У планском подручју формиране су површине јавне намене које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта. Регулационе линије ,улица 27. Октобра, Иве Лоле Рибара и Орловићеве, се задржавају као у постојећем стању .

6.4.2.План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има благ пад од севера према југу, а просечна кота терена износи 112.40мнв.

Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

- + 111.55мнв - почетак ул. 27.октобра у обухвату Плана
- + 111.94мнв - на раскрсници Ул. 27.октобра и Иве Лоле Рибара
- + 112.70мнв - у средишњем делу улице Иве Лоле Рибара у обухвату Плана
- + 112.25мнв - на раскрсници Ул. Иве Лоле Рибара и Орловићеве

+ 111.65мнв - крај Орловићеве улице у обухвату Плана

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

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

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

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

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

6.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Трасе саобраћајница

Према категоризацији улица Орловићева улица спада у сабирне саобраћајнице, а улице 27.октобра И Иве Лоле Рибара у приступне градске саобраћајнице.

Сабирне градске саобраћајнице (улица Орловићева) прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката.

Улица 27.октобра и Иве Лоле Рибара спада у приступне градске 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.

Задржава се постојећа регулација улица 27.октобра, Иве Лоле Рибара и Орловићеве улице.

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези с несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица приликом пројектовања саобраћајних и пешачких површина .

Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање.

Колске саобраћајнице

Коловозне саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) постојећих ободних улица се задржавају. Могућа реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

Уколико се јави потреба за реконструкцијом предметних саобраћајница следи следеће смернице:

Сабирна саобраћајница (Орловићева улица)

- Задржава се постојећа регулација
- коловоз је ширине 6,0m (2x3,0m)
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),

Приступне насељске саобраћајнице (улица 27.октобра и Иве Лоле Рибара)

- Задржава се регулација постојећих приступних саобраћајница,

Улица 27.октобра:

- коловоз је ширине 5,5m (2x2,75m), за двосмерни саобраћај
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60kN по осовини),

Улица Иве Лоле Рибара:

- коловоз је ширине 6,0m (2x3,0m), за двосмерни саобраћај
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60kN по осовини),

Пешачки саобраћај

Уколико се јави потреба за реконструкцијом пешачког саобраћаја следи следеће смернице:

Орловићева улица:

- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила , тротоари изведени обострано, ширине 2.5м

Улица 27.октобра:

- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила, изведени обострано, ширине 1.5м

Улица Иве Лоле Рибара:

- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила, изведени обострано, ширине 2.5м

Бициклистички саобраћај

Овај вид саобраћаја је запостављен, иако Рума по конфигурацији и простору односно дистанцама има погодне услове.

Решење овог проблема треба тражити кроз планирање/пројектовање изградње и сталне доградње система бициклистичких стаза, уз усклађивање норматива са стварним техничким условима попречног профила улица које првенствено морају да приме остале видове саобраћаја.

Орловићева улица:

- бициклистичка стаза изведена уз подужни паркинг, десна ивица коловоза Орловићеве улице, ширине 1,0м

Колски приступи

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката могуће је користити постојеће саобраћајне прикључке, тамо где је то могуће, уз корекцију саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Прилазе објектима вишепородичног становања могуће је оставрити преко колских прилаза ширине до 6,0м.

Минимална ширина колског прикључка за парцеле вишепородичног становања 3,0м, а код објеката са више посебних јединица могуће је планирати два прикључка ширине 3-5м, у складу са предвиђеном саобраћајницама у оквиру парцеле на којој се планира изградња.

Саобраћајнице преко колских приступа повезују улични коловоз са површинама унутар блока за мирујући саобраћај - паркинг места на отвореном/гараже.

Саобраћајне површине за паркирање унутар блока извести са застором од одговарајућих материјала (бехатон, асфалт, камене плоче ...) и са одговарајућом носивошћу конструкције (лак саобраћај). Обавезно планирати изградњу канализационих елемената за ефикасно прикупљање и одвођење кишних вода.

Паркирање возила

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

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели. Максимална спратност надземних етажа гаража као самосталног објекта на парцели је П+1.

Паркинзи у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док ће паркинг простори у

унутрашњости блока опслуживати становање у планираним вишепородичним објектима.

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

Димензије једног *паркинг места за путничка возила* су:

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

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

Димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом су минимално:

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

6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

У оквиру ПДР-а "за део блока 4-1-2" у зони мешовитог становања треба предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже одговарајућом водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100. При овој треба обезбедити превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

За сваки планирани објект у предметном блоку издаће се услови прикључења, а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.

Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи (уколико се мерењем на конкретној локацији утврди да исти не задовољава прописане захтеве), планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.

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

За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у

стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид.

Канализациона мрежа

Будуће вишепородично стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима $\Phi 160$ на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.

У интерним двориштима предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.

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

Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

Атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација у улици Иве Лоле Рибара и Орловићевој улици се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објекта и реализације планираних садржаја у блоку.

У поменутих улици, пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферске канализације као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег рецепијента.

Вода из дворишта, правилно пројектованим падовима површина под тврдим застором 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 нити суседне парцеле.

Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима.

6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

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

Приликом прикључења са дистрибутивним системом електричне енергије будућих објеката ормани мерног места се постављају на слободностојећа постоља на јавној површини или на спољној фасади објекта који се налази на регулационој линији.

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

У случају изградње нових објеката, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нових МБТС од 20/0,4 kV или КТС 20/0,4 kV са прикључним 20kV кабловским водом од постојеће 20kV кабловске мреже, 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 0,4 kV извода у трафостаници до КПК на фасади будућих објеката. На почетној тачки сваког од кабловских водова у трафостанци поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

Минимално растојање будућих објеката од објекта МБТС износи минимално 3,0м.

6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "за део блока 4-1-2" у зони мешовитог становања у Руми, у улици Иве Лоле Рибара, улици 27.октобра и улици Орловићевој има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то:

- Полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4$ бара, обострано у улици Иве Лоле Рибара, 27.октобра и Орловићевој, са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање, са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије породичног и вишепородичног становања, а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.
- Челичну гасну мрежу радног притиска $p=6-21$ бар једнострано у зеленом појасу уз јужну страну улице Иве Лоле Рибара до наспрам к.п.бр. 733, прелаз у заштитној челичној цеви на другу, северну страну улице, вођење

дуж северне стране улице и спој на деоницу челичног разводног гасовода према бившој фабрици "Фрушка Гора" у Орловићевој улици.

- Са ове мреже је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања, а који не захтевају одорисан природни гас(гасне котларнице) у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања.

6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Повезивање нових корисника на телекомуникациону мрежу биће омогућено проширењем постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN, IPAN, GPON),односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN, IPAN, GPON) са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга.

Проширење ће се извести кроз постојећу кабловску канализацију (кроз положене резервне цеви), када се за то укажу потребе за прикључење будућих објеката на јавну ТК мрежу.

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

Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2m.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

На предметном подручју за сада нема активник и планираних базних станица Телекома Србија-систем за мобилну телефонију. Потребно је да се Планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима.Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је изградити оптичке приводне каблове до њихових локација.

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

6.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депонованье 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.

За планиране вишепородичне објекте одлагање смећа ће се вршити у контејнере који ће бити смештени искључиво унутар самих објеката, у просторима намењеним за одлагање смећа (ове просторије се морају налазити у приземљу објекта и морају бити лако доступне за возила комуналне службе).

Предвидети простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1мЗ, у близини регулационе линије. Простори треба да имају под од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује, и да су ограђени са три стране зидом висине 1,5м, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетонирани или асфалтирани путеве за извожење контејнера, који се без денивелација.

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

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

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

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

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

6.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

6.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

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

За подручје обухваћено Планом важе следећа правила и услови:

Општи услови и мере заштите НКД

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

Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми су:

1. Очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације
2. Нема ограничења максималне дозвољене спратности од стране службе Заштите, тј. дозвољава се максимална спратност дефинирана ПГР-е Руме.
3. Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање у складу са ПГР-е Руме.

Посебни услови и мере заштите НКД

Непокретна културна добра и евидентирана културна добра

Са становишта службе Заштите нема посебних услова и мера техничке заштите који се односе на непокретна културна добра (НКД) нити евидентирана непокретна културна добра под претходном заштитом у зони обухвата Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми.

Археолошки локалитети

Посебни услови и мере заштите за археолошко наслеђе

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења радова у обухвату Плана

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став1. Закона о културним добрима

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

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

-посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.

6.7.3. 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 интензивног друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је одржавање и замена постојећег зеленог фонда као и формирање нових зелених површина.

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

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

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

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има: хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским 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.

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.

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

Услови 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, у свему како је дато у прибављеним условима овог органа, 09.29 број 217-18467/22 од 08.11.2022.године.

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 објекта, поготово подрума будућих објекта.

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

Услови заштите од удара грома

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

Услови за заштиту од ратних дејстава

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

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

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

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

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА

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

- а) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76cm;
- б) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

Рампе

- нагиб рампе не сме износити више од 5% (1:20), док за кратка растојања (до 6m) нагиб рампе може износити до 8,3% (1:12);
- највећа укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;
- рампе дуже од 6m, а највише 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm, док је најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз 90cm а за двосмеран пролаз 150cm, са одговарајућом подлогом. Код двокраких рампи потребно је обезбедити подест најмање величине 150x170cm;
- рукохвати рампи су продужени у односу на наступну равну рампу за 30cm;
- рампе заштити ивичњацима са спољне стране висине 5cm и ширине 5-10cm и опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Степенице и степеништа

- најмања ширина степенишног крака је 120cm;
- најмања ширина базишта је 33cm, док је највећа дозвољена висина степеника 15cm;
- опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Лифт

- прилаз лифту на нивоу улаза у зграду треба да има слободан простор димензија 150x200cm;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110x140cm;
- врата кабине лифта, која су смичућа или се отварају према спољној страни, имају ширину чистог отвора најмање 80cm;
- опремити кабину лифта као и под испред кабине у складу са Правилником.

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

Вертикално подизне платформе

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

Косо подизна расклопива платформа

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

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

- испред улазних врата обезбедити раван пешачки плато димензија најмање 150x150cm;
- светла ширина улазних врата код јавних објеката мора износити најмање 183cm;
- остале елементе објеката јавне намене и других (стамбени објекти) пројектовати у складу са правилником;
- јавне телефонске говорнице поставити тако да под кабине и платоа испред телефонске говорнице димензија 150x150cm не буде вишљи од 2cm од оклник површина. Уколико је висинска разлика већа од 8cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80cm.

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Тротоари и пешачке стазе

- нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm;
- у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;
- делови зграда као што су еркери, балкони, висући рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину тротоара;
- клупе треба да имају седишта на висини од 45cm и рукохвате на висини од 70cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110cm са 140cm за смештај помагала за кретање;

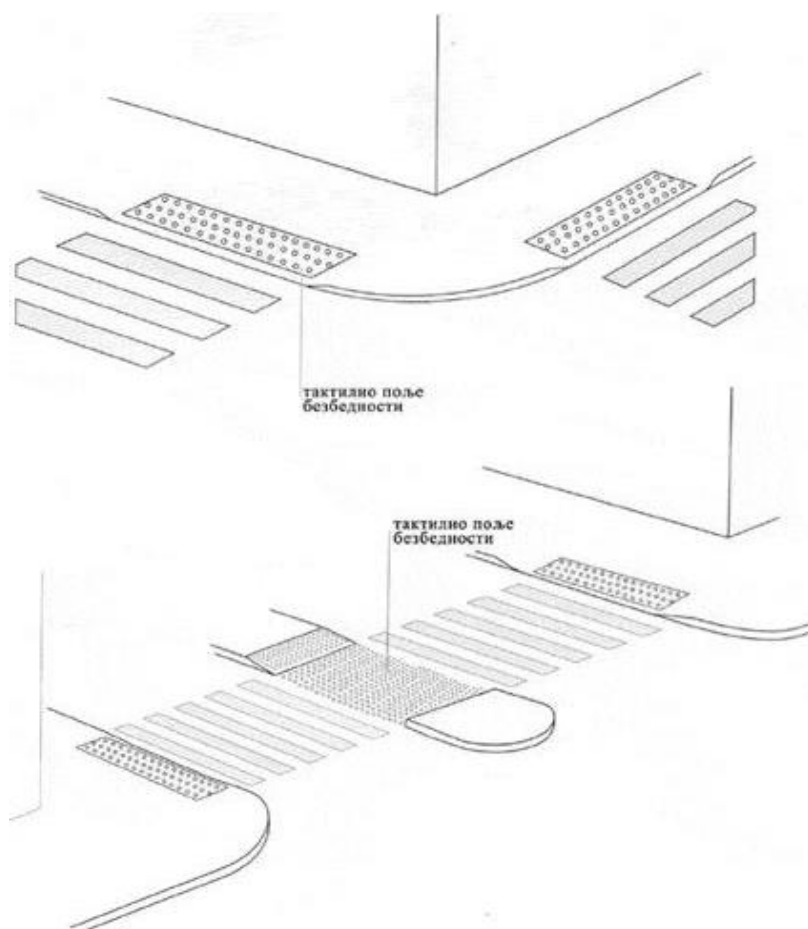
- површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;
- уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

Пешачки прелази и пешачка острва

- место пешачког прелаза треба да се јасно разликује од подлоге тротоара, и поставља се под правим углом према тротоару;
- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, у ширини пешачког прелаза са максималним нагибом закошеног дела 8,3%, изузетно 10%;
- пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза у ширини пешачког прелаза. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозерења, на целој површини пролаза кроз острво;
- на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спуштеног дела пешачког прелаза.

Слика 7.





Места за паркирање

- места за паркирање возила особа са инвалидитетом извести у близини улаза у стамбене зграде, објекте за јавно коришћење и других објеката;
- за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место. На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан, обезбедити најмање једно место за паркирање. На паркиралиштима уз домове здравља, обезбедити најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање 2 места за паркирање. Свако обележено паркиралиште мора имати обезбеђено најмање једно приступачно место за паркирање.;
- најмања површина места за паркирање возила особе са инвалидитетом износи 370cm x 480 cm;
- место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm;
- уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са пешачком стазом, тада је потребно обезбедити приступ спуштеном пешачком стазом максималног нагиба 8,3% и најмање ширине 140 cm;
- Приступачно паркинг место се пројектује у хоризонталном положају, а никад у уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од највише 2%.

Стајалишта јавног превоза

- на стајалиштима јавног превоза, уредиће се плато за пешаке ширине најмање 300cm, а прилазне пешачке стазе морају бити изведене у истом нивоу, односно без денивелације;
- уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедиће се спуштањем стазе или платформе под нагибом највише 10%, или помоћу рампе највећег нагиба 5% и најмање ширине 120cm;
- зону уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно обележити контрастом и изводи се тактичним пољем безбедности најмање површине 90 x 90cm и повезати са системом тактилен линије вођења.

Системи за оријентацију

- знакови и табле за обавештавање и натписне плоче морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви;
- опрема и графичка обрада треба да буде у складу са Правилником;
- у складу са Правилником постоје знакови оријентације (скице, планови, макете и сл.), путокази и функционални знакови којима се дају обавештења о намени појединих простора (паркиралишта, гараже, лифтови, санитарне просторије и др.);
- знакови на зидовима се постављају на висини од 140cm до 160cm изнад нивоа тла.

6.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и пословању.

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

- Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима;
- Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова, изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);
- Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе

карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу.

Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

-За грејање простора, избегавати фосилна горива, а ако је то могуће, користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење и геотермални извори);

-Улични простор осветлити штедљивим светиљка, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

- **парцеле вишепородичног становања**

На парцелама се могу градити:

- главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објект који не угрожава становање,

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

- На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката.

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

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

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

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања

- У зонама, потезима и на парцелама вишепородичног 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.), угоститељства, услужног занатства, здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице,...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.).

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

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

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

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

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

7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

Све грађевинске парцеле (постојеће или новоформиране) обавезно треба да имају директан приступ на јавни пут-улицу.

У простору плана планирају се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **Парцеле јавних садржаја**

Парцеле намењене површинама јавне намене – улице, немају посебне параметре у погледу површине, већ су регулисане регулационим линијама улица. Једна улица може бити формирана и преко више катастарских парцела, с тим да је пожељно те парцеле објединити у једну, ради лакше процедуре у случајевима прибављања дозволе за реконструкцију улице или реконструкцију и изградњу мреже инфраструктуре.

- **Парцеле вишепородичног становања**

Минимална површина парцеле, за изградњу вишепородичног (стамбеног, стамб. пословног, пословно стамбеног) објекта, износи 600m^2 , најмања ширина 20,0.

Минимална површина (за комплекс- два и више вишепородичних стамбених објеката) износи 1500m^2 , најмања ширина уличног фронта 30,0м.

Максимална величина парцеле није ограничена, односно једну грађевинску парцелу чини више катастарских парцела.

Правило је да се целокупна активност се мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле.

- У графичком приказу – Лист бр.6, дат је предлог формирања грађевинских парцела, али је могућа и другачија препарцелација, што зависи од динамике планиране изградње, а првенствено могућности решавања имовинско-правних односа са власницима постојећих катастарских парцела од којих ће се формирати будућа грађевинска парцела.
- Постојеће парцеле са затеченим објектима породичног становања задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано вишепородично становање/ становање са пословањем).

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

Положај објекта на парцели, у односу на регулациону линију као и у односу на бочне границе властите и суседних парцела, биће одређен грађевинским линијама. Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима, планираним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

- За парцеле **вишепородичног становања / становања са пословањем**

- **уз улицу 27. Октобра**

Предња грађевинска линија објеката утврђује се на растојању од мин. 3,0м.

- **уз улицу Иве Лоле Рибара**

Предња грађевинска линија објеката утврђује се на растојању од мин. 6,0м.

- **уз улицу Орловићеву**

Предња грађевинска линија објеката утврђује се на минималном растојању од 4,9 до 6,1м, односно према графичком прилогу бр.4 - Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање

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

Бочне и задња грађевинска линија планираних објеката се постављају на растојању од мин.4,0 уз услов да се обезбеди размак између објеката на сопственој и на суседнима парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.

Објекти се граде као слободностojeћи.

Приступ гаражама мора се остварити са сопствене парцеле.

Помоћни објекти се постављају на растојању од мин. 1,0м у односу на границу са суседом.

Код одмицања објеката од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.

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.

7.3.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТАТА

Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити објекте на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката и применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима (осим изузетно темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле).

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно заштиту целокупног постојећег објекта. Свако евентуално оштећење суседног објекта, инвеститор новог објекта је дужан да сноси трошкове поправке, односно да се објекат доведе у пређашње стање.

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту морају бити у складу са правилима прописаним у поглављу 7.10.

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

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

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

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

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту који је постављен на растојању мањем од 4,0м од границе парцеле могу бити само за вентилацију и нужно осветљавање помоћних просторија, са парапетом мин.1,8м од коте готовог пода просторије или отвори са непровидним елементима (за осветљавање степенишног простора).

7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- **Парцеле вишепородичног становања са пословањем и чисто пословање**

- Индекс заузетости макс 70% , (паркирање у оквиру главног/их објекта или на отвореном), укључујући и помоћне објекте, паркинг и манипулативне површине, индекс изграђености макс.3,0

7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Максимална спратност за **планиране објекте вишепородичног становања /становања са пословањем** је П+4+Пс, са или без подрума или сутерена, све у зависности од формиране грађевинске парцеле и могућности организовања паркирања за потребе становања.
- Максимална укупна висина ВпСт (с/п, п/с) објекта спратности П+4+Пс може бити до 24,00 m.

- Објекат гараже може да има више подземних етажа, а максимална спратност надземних етажа је П+1
- Помоћни објекти могу бити само приземни, изузетно са више техничких етажа или са нестандартном висином (котларнице и сл.).

7.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања и чистог пословања могућа је изградња и других објеката и то:

- помоћни објекти, макс. спратности П+0 (у изузетним случајевима гараже могу бити максималне спратности П+1, и могу се организовати и на више подземних нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), са или без подрума или сутерена..
- објекти инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице и сл.),
- помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објект или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 1,0 m од граница било које суседне парцеле.
- уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

7.7 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 у дно парцеле, а посебно за изузетне потребе - противпожарно, санитетско возило и др.

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:

- Приступ слободностојећим објектима вишепородичног становања оствариће се са коловоза улице 27.октобра, Иве Лоле Рибара и Орловићеве. Приступ на јавни пут мора бити ширине мин 3,0м.
- Приступ у дно парцеле обезбедиће се колском саобраћајницом поред објекта ширине 4,0м.
- Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организовати на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног или у самосталном помоћном објекту.
- Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).

- Број пм/гм за потребе пословања додаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.
- Гараже могу да се организују у подземним етажама објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
 - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца,
- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

7.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

За све слободне и зелене површине у планском подручју је предвиђено одржавање и уређење истих, као и замена и допуна зеленог фонда, урбане опреме и др.

Партерне површине у обухвата плана представљају заједничка дворишта вишепородичног становања и дворишта породичних стамбених и других објекта.

Уређење слободних, неангажованих површина породичних и осталих интерних дворишта вршиће се у складу са жељом власника (корисника).

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

У заједничком дворишту планираних вишепородичних стамбених, стамбено пословних објекта уз колско-пешачке саобраћајнице и планиране паркинг површине, подразумева се и низ других садржаја, зелене површине, монтажано-бетонска трафостаница, пунктови за одлагање смећа и сл.

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

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

Постојеће дрвореде у улицама 15. маја, Орловићевој и улици 27. октобра је потребно одржавати и обнављати. Могућа је и санација или замена стабала уколико се издизањем корења деформише тротоар. Приликом замене постојећег дрвореда новим садницама водити рачуна да се проблем превазиђе правилним избором врсте дрвећа и одговарајућом техником заштите корења.

Ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегладност и на угрожавају безбедност саобраћаја.

Ограђивање парцеле

Препоручује се да се заједничке парцеле (комплекси) не ограђују, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина;

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови :

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, док се ограда између суседних парцела поставља осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе са суседом, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде;
- Ограде (осим према улици) могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0м, као и жива ограда,
- Улична ограда треба да је провидна или делимично провидна са или без подзиде висине до 1,0м.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 1,8м, према улици начелно уједначена с околним оградама але не виша од 1,6м;
- 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 сопствене парцеле,

7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Постојеће парцеле породичног становања:

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

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

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

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

Сви други услови за уређење и изградњу на овим парцелама важе као и за зону породичног становања прописани Планом генералне регулације Руме.

За вишепородичне објекте:

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

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

- Реконструкција постојећих објеката дозволиће се уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.

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

- Могућа адаптација објеката у оквиру намена утврђених овим Планом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Општа правила

- Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Фундирање објеката вршити у здрав терен.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.
- Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.
- Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.
- Приликом пројектовања планираних објеката придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) .

Објекти вишепородичног становања (са или без пословања)

- Предвиђено је рушење постојећих објеката на парцелама планираним за вишепородично становање, рашчишћавање локације и изградња нових објеката намењених вишепородичном становању са пословањем.
- Планирани објекти вишепородичног становања, оријентисани ка улици Иве Лоле Рибара, улици 27.октобра и Орловићевој, планирани су као слободностојећи објекти, правоугаоног облика.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.
- Могуће су *различите комбинације стамбеног и пословног простора* у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.
- У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, *пословни простор на стамбеним етажама* нових објеката може се предвидети

за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.

- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- У објектима вишепородичног становања могући су различите радне односно пословне делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању као што су култура, администрација, пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство, забава и сл, при чему приземља објекта ангажовати за атрактивне садржаје за грађане, а спратне етаже (пословне) за мирније садржаје.
- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и 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 објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.
- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- Пословни простор треба да буде издвојен од стамбеног у функционалном и техничком смислу, као и у погледу комуникација; пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова одобраваће се изузетно (и према посебним условима) и само уколико та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописима за одређену делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

- Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:

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

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

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

- *високо приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
- *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
- *повучени спрат* – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1.5m у нивоу пода
- *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
- *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље, ако постоје просторни и други услови,
- *галерија* - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта, тамо где је то дозвољено; У поткровљу односно мансардној етажи прилагођава се волумену и другим особинама те етаже, у циљу рационалног искоришћења простора. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.

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

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

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

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

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

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

- У поткровљу наиздак од макс 1,8m, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

-

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

- Кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.

- Равни кровови се не препоручују, али се изузетно могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објекта у блоку, али тако да не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре блока; у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров.

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

- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.
- Поткровна етажа се осветљава кровним прозорим хоризонталним или вертикалних (кровна баца). Могући и мањи отвори за осветљење тавана, искључиво на дворишној страни објекта. Димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.
- *Кровне терасе* се не препоручују ; не препоручује се па и ограничава изградња *лођа* и *балкона* на уличним фасадама објекта, посебно у центру, а ако се пројектују, морају бити застакљене или имати готове рамове за накнадно уједначено устакљивање.
- *Степенишни простор* мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.
- Уличне фасаде објекта пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
- Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).
- Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на тавану планираних објекта.
- Препоручује се да се у стамбеним објектима , посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.
- Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објект) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу градске инфраструктуре.
- Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену једну димњачку вертикалу.
- Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.
- Објекти који се граде у низу (за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела), на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник.
- Остали објекти, постављени на прописаном размаку од објекта на сопственој и суседним парцелама, могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења.

Испусти на објектима

- На спратним етажама, односно изнад висине од 3,0м: стрехе до 0,80м, балкони, еркери и сл. до 1,20м, (рачунајући од основног

габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине фасаде.

- На фасади објекта који је постављен на минималном растојању од објекта на суседној парцели, не дозвољавају се никакви испади, осим стрехе до 0,8м.
- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, гараже, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,0м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.
- Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,0м, подрумски зидови до 0,15м и стопе темеља до 0,50м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

Помоћни објекти

- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. по правилу се постављају иза главног објекта, у дну парцеле. Изузетно, могуће их је лоцирати и у наставку главног објекта, уколико такав положај помоћног објекта не ремети функционисање главног објекта.
- Могу се одмакнути мин 1,0м од границе са суседом
- Уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

7.11. 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 турских померања јачине 8° МЦС.

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

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 планираног објекта).

7.13. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле са једним главним објектом са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 600m ² улични фронт мин. 20,0м
Комплекс објеката са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 1500m ² улични фронт мин. 30,0м
Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	П+4+Пс (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
за помоћне објекте - гараже	П+1 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, могућа је изградња више подземних етажа)
остали помоћни објекти	П+0 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
Максимални индекс заузетости на парцели	

за вишепородично становање /становање са пословањем за парцеле на којима се граде и главни и помоћни објекти	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине)
Минималан проценат зеленила	
вишепородично становање /становање са пословањем	30%
Грађевинске линије	
вишепородично становање /становање са пословањем	
предња грађ. линија	• Од регулације ул.Иве Лоле Рибара - мин. 6,0м • Од регулације улице 27.октобра-мин 3,0м • Од регулације Орловићеве улице-мин.4.9 до 6,1м (према графичком прилогу бр.4)
бочна грађ. линија	• за слободностојеће објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта
задња грађ. линија	• за главне објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин. растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта • за помоћне објекте, мин 1,0м

8. 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, осим ако није потребна израда Урбанистичког пројекта.

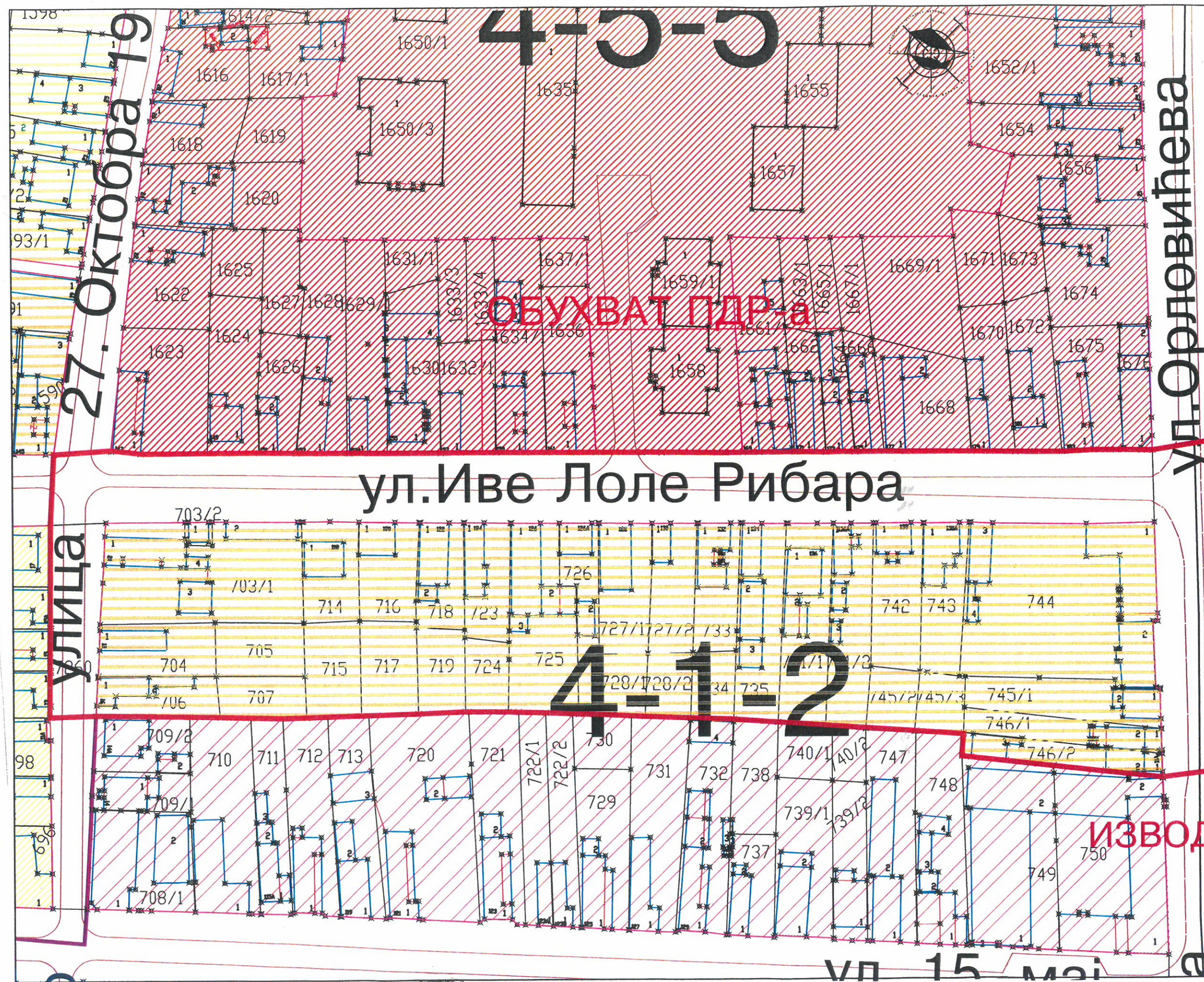
Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама и пројектима препарцелације за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница кат.парцела као и спајања катастарских парцела истог власника ради формирања грађевинске парцеле
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене, као и објеката и мреже инфраструктуре.

-Урбанистички пројекат може да се ради на парцелама где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

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

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.



ЛЕГЕНДА

Т58 (ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА)
Т59 (ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПДР-а)
БРОЈ БЛОКА
БРОЈ ПАРЦЕЛЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ ДЕЛАТНОСТИ
ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
ЗДРАВСТВО
СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

СТАНОВАЊЕ
ПОРОДИЧНО
ВИШЕПОРОДИЧНО
МЕШОВИТО
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ
ВЕРСКИ САДРЖАЈИ
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

РАДНЕ ПОВРШИНЕ
РАДНЕ ЗОНЕ
ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА

ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА
ПАРК ШУМА, СПОРТСКИ ТЕРЕНИ
ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
ЗА ПОТРЕБЕ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ШКОЛЕ

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
ГРЕБЉЕ
ВАШАРИШТЕ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШТАВАЊЕ
ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
ТРАНСФОРМАЦИЈЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20 kV
ГРАДСКА ДЕПОНИЈА
ПИЈАЦА
КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛАЦ)
КОТЛАРНИЦА
ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
ЈЕЗЕРО
КАНАЛИ-ПОТОЦИ
ПЛАЖА
КАМП НАСЕЉЕ
ВИКЕНД НАСЕЉЕ
ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
ЗОНА ЗАШТИТА ДАЛЕКОВОДА

САОБРАЋАЈНИЦЕ
СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
ДРЖАВНИ ПУТ 1. Б РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2. А РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2. Б РЕДА
ОПШТИНСКИ ПУТ
ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА
УКРИЋАЊЕ ПУТЕВА У ДВА НИВОА СА ПЕЋЉОМ
УКРИЋАЊЕ ПУТА И ЖЕЉЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ У ДВА НИВОА
ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
ЖЕЉЕЗНИЧКА СТАНИЦА
АУТОБУСКА СТАНИЦА
БЕНЗИНСКА СТАНИЦА

ОПШТИНА РУМА

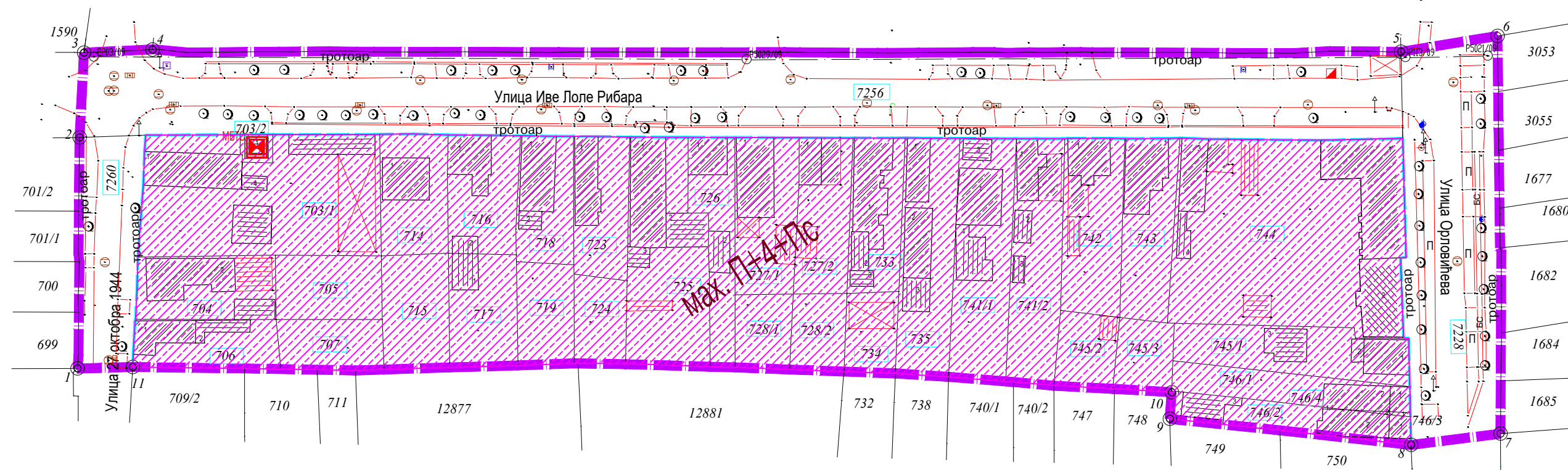
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

НАМЕНА ПРОСТОРА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Р 1: 5.000

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Милка Павловић, дигл. инж.

Рума 2021.



ознаке:



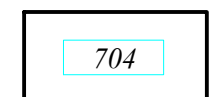
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



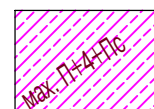
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА

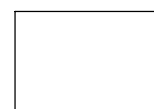
ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
СА МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2



ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: М Монт Стрoј д.о.о из Ораа

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027

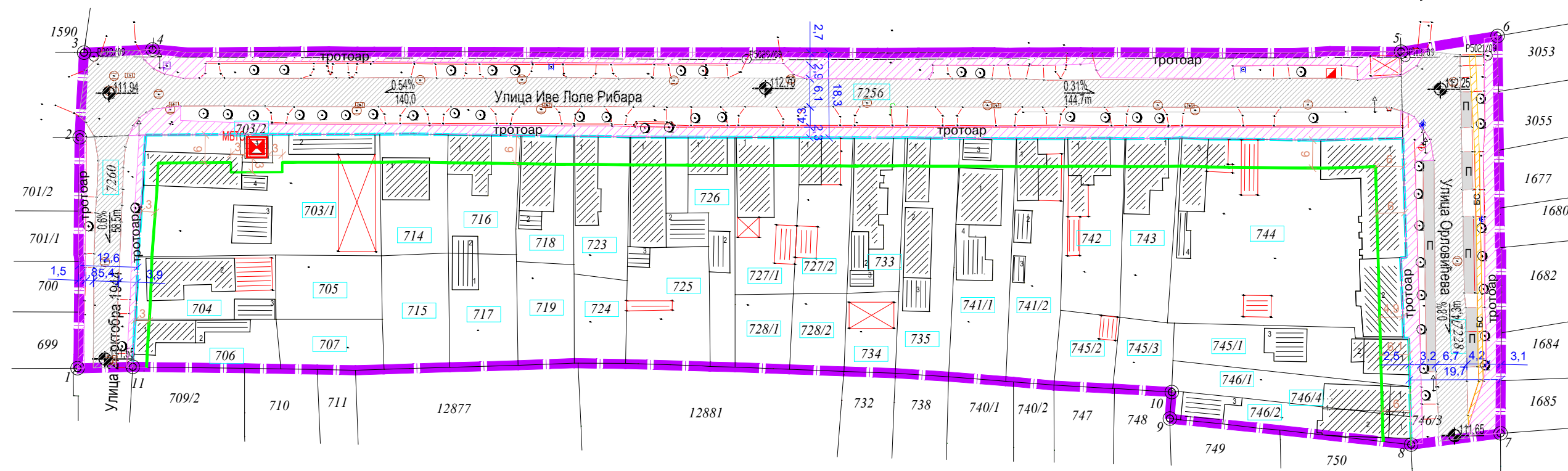
текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

НАЗИВ ЛИСТА:

НАМЕНА ПОВРШИНА У
ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА
ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

БРОЈ ЛИСТА: 3

Р=1:1000



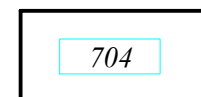
ознаке:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



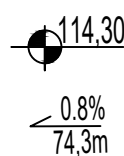
ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН



КОЛОВОЗ



ПАРКИНГ



ПЕШАЧКА КОМУНИКАЦИЈА



БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У
ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: М Монт Строј д.о.о из Орава

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

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

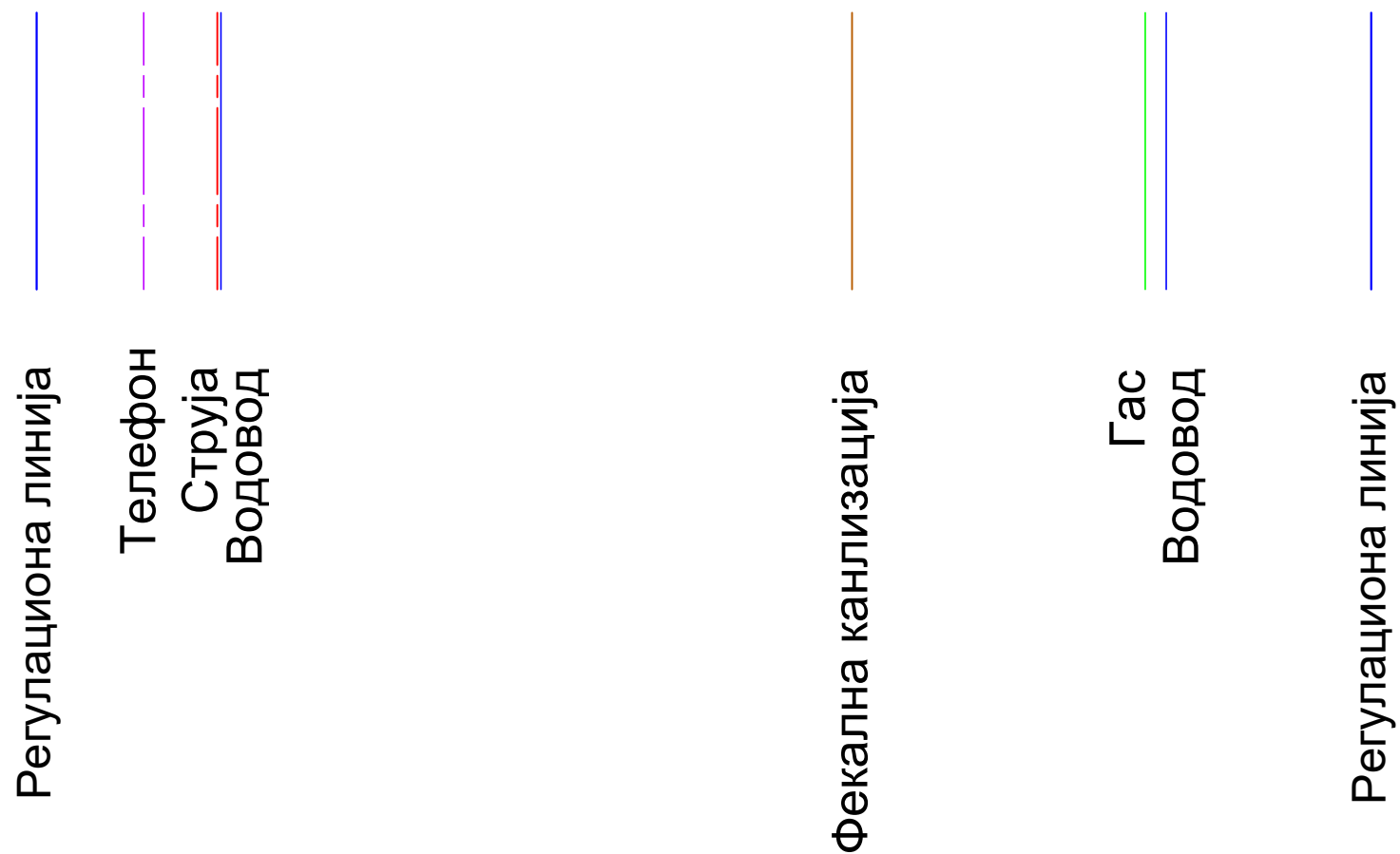
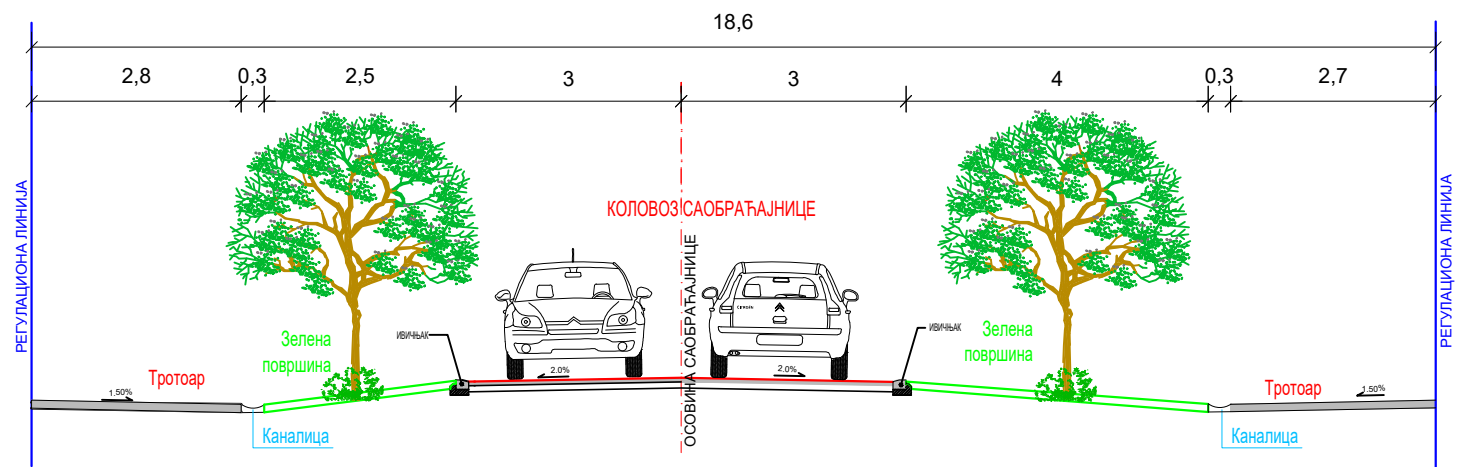
НАЗИВ ЛИСТА:

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ
ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 4

Р=1:1000

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА
R=1:100



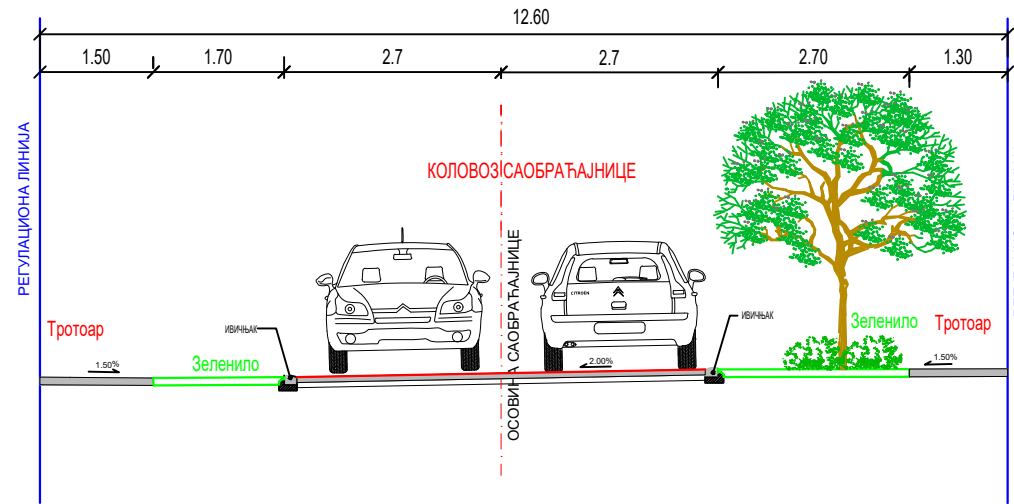
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У
ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: М Монт Строј д.о.о из Огара
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвојић Муњас, дипл.инг.арх.

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs
ПИБ: 112313132; МБ: 21648027
текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

НАЗИВ ЛИСТА :
ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
БРОЈ ЛИСТА : 4а
P=1:100

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ САОБРАЋАЈНИЦЕ 27.ОКТОБРА R=1:100



Регулациона линија

Телефон

Гас Водовод

Фекална канлизиција

Телефон
Струја

Регулациона линија

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У
ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: М Монт Строј д.о.о из Огара

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
Рума, 27. Oktobra 7a; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

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

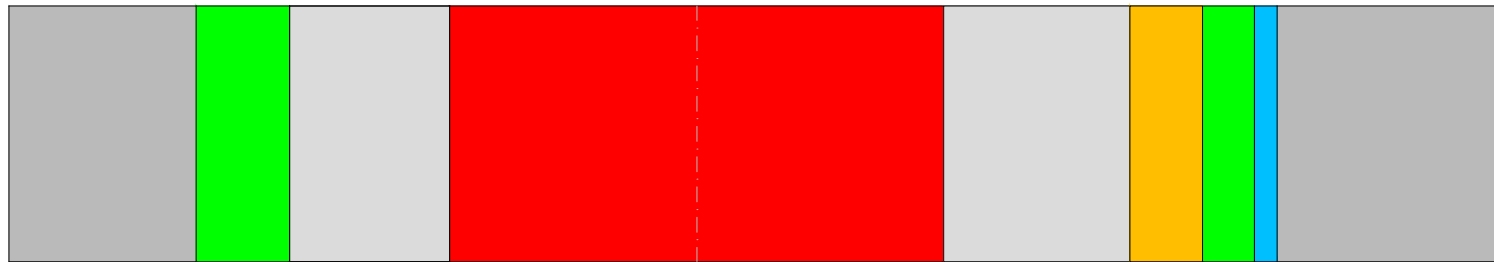
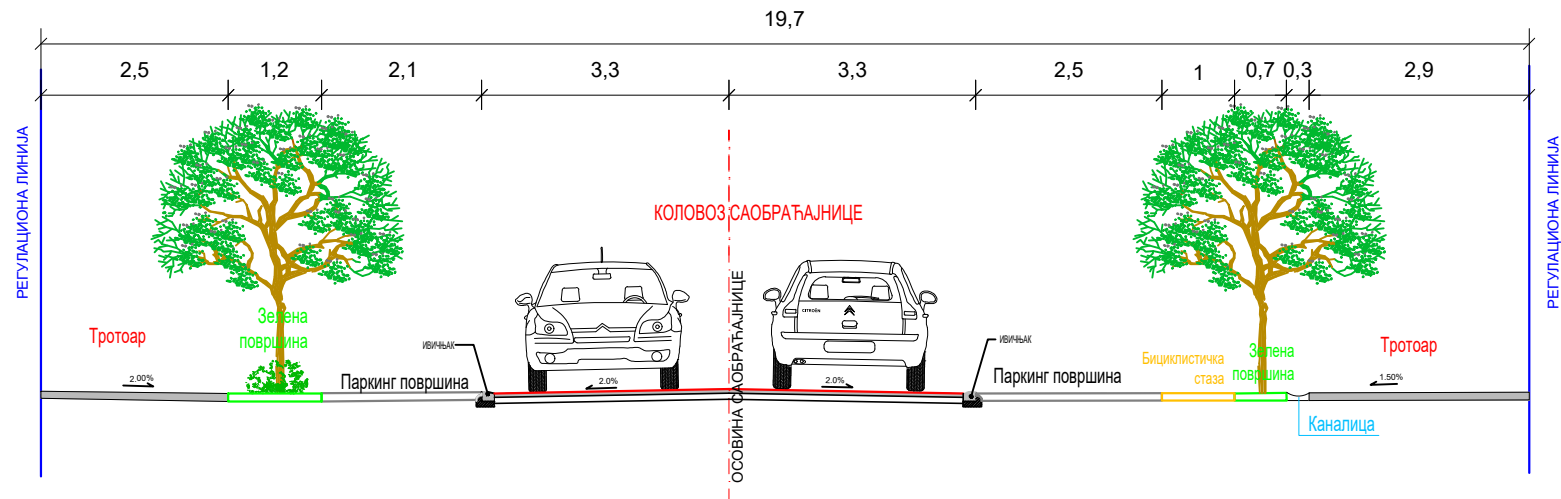
НАЗИВ ЛИСТА :

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА : 46

P=1:100

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ ОРЛОВИЋЕВЕ
R=1:100



Регулациона линија

Водовод

Струја

Фекална канлизација

Гас

Телефон

Регулациона линија

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У
ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: М Монт Строј д.о.о из Огара
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвојић Муњас, дипл.инг.арх.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs
ПИБ: 112313132; МБ: 21648027
текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

НАЗИВ ЛИСТА :

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА : 4а

P=1:100



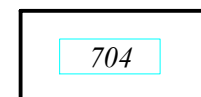
ознаке:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



Струја



Гас



Фекална канализација



Телекомуникациона
(кабл бакар +цеви) мрежа



Водовод



МБТС 20/0.4 кВ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У
ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: М Монт Строј д.о.о из Орава

НОСИЛАЦ ИГРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027

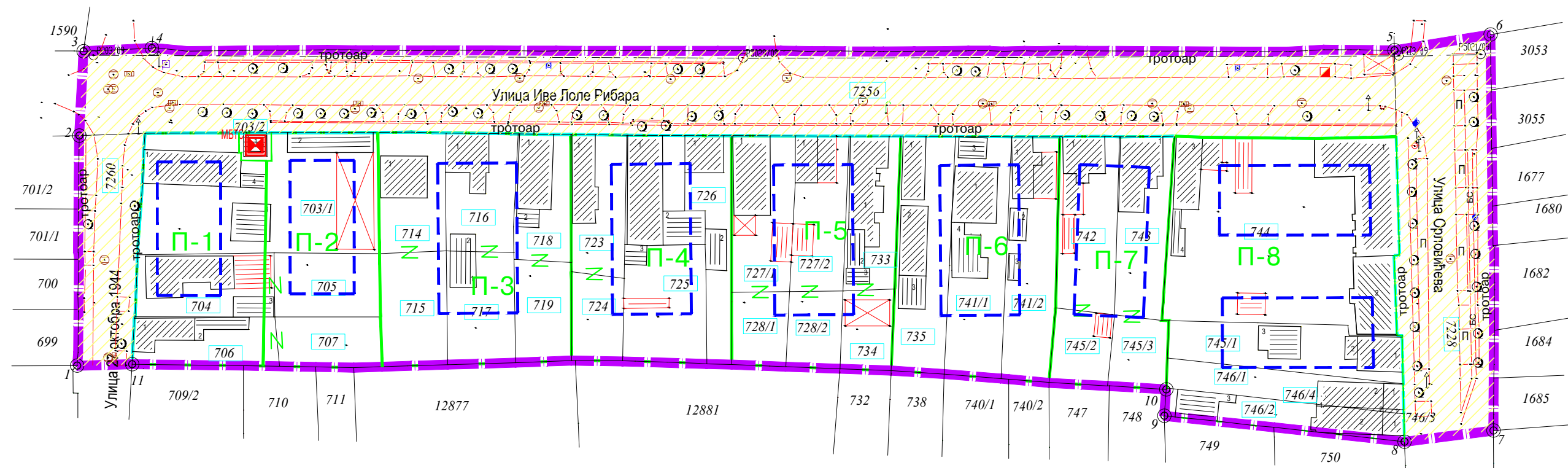
текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

НАЗИВ ЛИСТА:

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА СИНХРОН ПЛАНОМ

БРОЈ ЛИСТА: 5

Р=1:1000



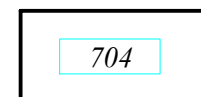
ознаке:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО СПАЈАЈУ



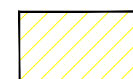
ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ
СТАМБ./СТАМБ - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ
(могући положај објеката)

ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА



Спровођење:
- Пројекти парцелације и препарцелације
- Елаборат геодетских радова спајања парцела
истог власника (након решених имовинско-
правних односа)
- Локацијски услови

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (улични коридори):



Спровођење:
- Пројекти парцелације и препарцелације
- Елаборат геодетских радова исправке границе
парцела и спајања парцела истог власника
(након решених имовинско-правних односа)
- Локацијски услови за реконструкцију
и изградњу инфраструктуре и других елемената
саобраћајнице унутар регулације

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: М Монт Строј д.о.о из Орапа

НОСИЛАЦ РАДА: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027

текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

НАЗИВ ЛИСТА:

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
СА СМЕРНИЦАМА
ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 6

Р=1:1000

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ОКН РУМА
(назив унутрашње јединице)

РУМА
(седиште)

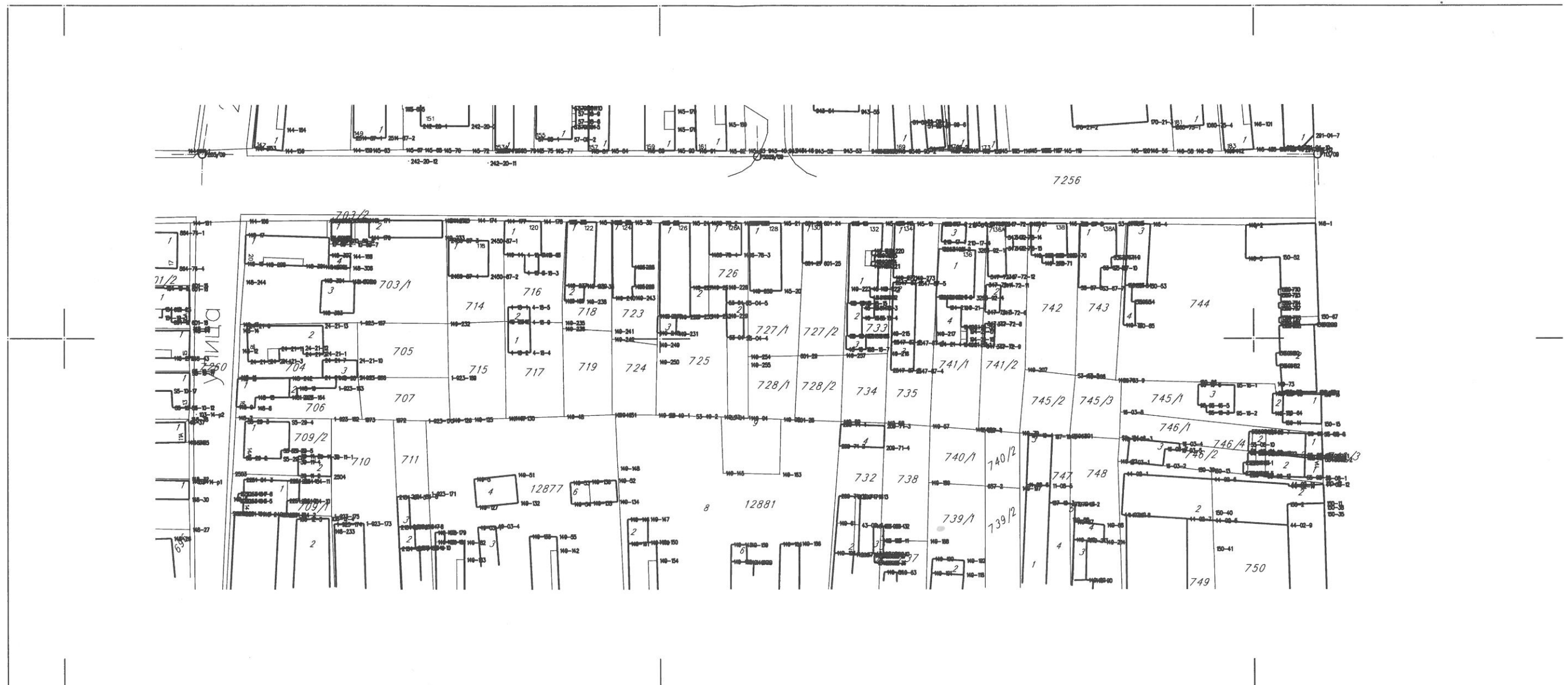
Број: 952-094-30118/2022

КО РУМА

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера штампе 1: 1500

Катастарска парцела број 717,718,...ИТД



Напомена:

Датум и време издавања:

19.04.2022. у 13:51

Овлашћено лице:

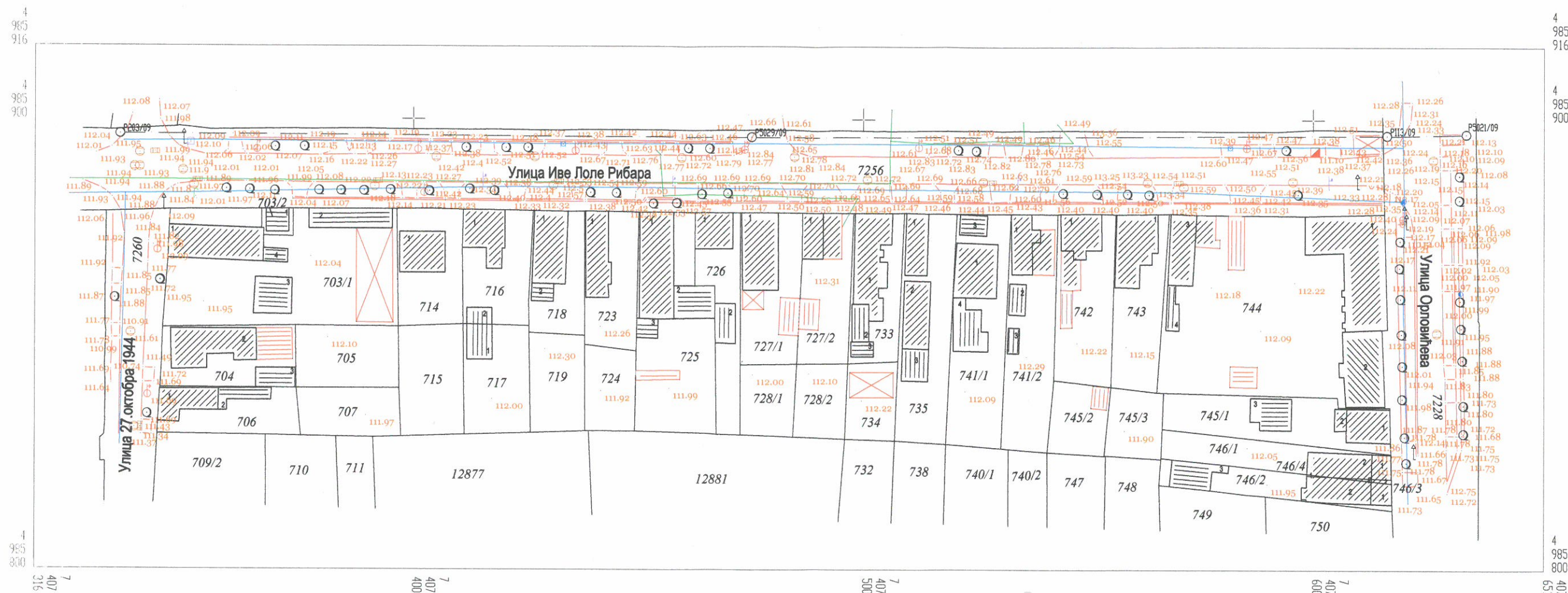
М.П.

Sladjana Vlacic Prica
21.04.2022 13:54:25

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
С.О.РУМА
К.О.Рума

пред.бр.
952-094-30118/2022

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН за део блока 4-1-2 (улица Иво Лола Рибар)



Датум: 27.4.2022.

РАЗМЕРА : 1:1000

Израдио:
Јавно предузеће за урбанистичко
планирање, управљање путевима
и изградњу Рума
Џвејић Јован



Јован Цвејић





**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
Пијана: 022/473-237
Градско гробље: 022/479-675
Гробље Баруновац: 022/471-155
Паркинг служба: 022/471-778
Служба ЗОО хигијене: 062/352-607
E-mail: office@komunalacruma.co.rs

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број: 852/22
РУМА 20.09.2022 год.

ПИСМАНИЦИОНАЛНА СЛУЖБА	ОПШТИНА РУМА
ОДЕЉЕЊЕ ЗА ОПШТУ УП	ОПШТЕ ПОСЛОВЕ
Број: 5726	
Рума, 20.09.2022.	

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

На основу Вашег захтева број 826-3/2022 за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања“ у Руми, можемо Вас обавестити о следећем:

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

С поштовањем,

В.Д. Директора,
Драган Панић, дипл. грађ. инж.
20.09.2022

Текући рачуни:

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



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

РУМА

1088/22

18.11.2022 год.

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-405939-22

М МОНТ СТРОЈ

Ваш број: ВасБрој

Рума, 17.11.2022

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2460800-4-07.17.-405939/2-22

18-11-2022 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

ПАРТИЗАНСКА бр. 41

22416 ОГАР

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име М МОНТ СТРОЈ, ОГАР, ПАРТИЗАНСКА бр. 41, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доноси се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део блока 4 - 1 - 2 у зони мешовитог становања, (1 план детаљне регулације), РУМА, ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА парцела број 703/1, 703/2, 704, 705, 706, 707, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 723, 724, 725, 726, 727/1, 727/2, 728/1, 728/2, 733, 734, 735, 741/1, 741/2, 742, 743, 744, 745/1, 745/2, 745/3, 746/1, 746/2 и делови парцела број 7228, 7256 и 7260 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 ЕДС) 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 ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

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

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

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

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 kV "ИГРАЛИШТЕ" инсталисне снаге до 630kVA и МБТС "27. ОКТОБАР" инсталисне снаге до 630 kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у 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 спољној 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.

У случају изградње нових објеката, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нових МБТС 20/0,4 kV или КТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом од постојеће 20kV кабловске мреже, 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 фасади будућих објекта. 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 додиром, 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 део блока 4 - 1 - 2 у зоно мешовитог становања " у Руми, и у друге сврхе се немогу 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.

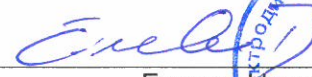
Прикључак је скуп водова, опреме и уређаја којима се инсталација објекта крајњег купца физички повезује са дистрибутивним системом електричне енергије, од места разграничења одговорности за предату енергију до најближе тачке на систему у којој је прикључење технички, енергетски и правно могуће, укључујући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

С поштовањем, *Pavlović*

Доставити:

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

Директор огранка



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





Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027

текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

БРОЈ: 826-8-1 /22

ДАНА: 14.11.2022.

ПРЕДМЕТ: Технички услови и сагласност за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА; 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву по захтеву Израђивача Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми, за издавање техничких услова Наручиоцу израде "М Монт Строј" д.о.о из Огара у складу са одредбама 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 и 83/2018) и Закона о путевима (Сл.гласник РС број 41/2018-32, 95/2018-267) издаје услове:

Технички услови и сагласност за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми

I) Наручиоцу израде израде израде "М Монт Строј" д.о.о Партизанска 41, Огар, ПИБ: 111474130, МБ: 21487660, издају се услови за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми на парцелама кп бр. 703/1, 703/2, 704, 705, 706, 707, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 723, 724, 725, 726, 727/1, 727/2, 728/1, 728/2, 733, 734, 735, 741/1, 741/2, 742, 743, 744, 745/1, 745/2, 745/3, 746/1, 746/2, и делови к.п.бр. 7228, 7256 и 7260, к.о. Рума.

II) Достављена документација

- Технички опис објекта и локације

Приликом планирања, пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова:

1. Прилазе објектима вишепородичног становања са саобраћајнице у улици Иве Лоле Рибара могуће је остварити преко колских прилаза ширине до 6,0м .

2. Паркирање возила је потребно решавати у оквиру парцела на којима се планира изградња.

3. Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима;

4. Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прилаза, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу истог приступа уколико он не буде главним пројектом одређен;

5. Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање;

6. За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је Инвеститор објекта.

Трошкове израде услова плаћа Наручилац израде "М Монт Строј" д.о.о Партизанска 41, Огар, ПИБ: 111474130, МБ: 21487660.

Обрадио:

Milica Kostic



В.д. директора:

Vladislav Pović
Владислава Повић дипл.инж.грађ.

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09.29 Број 217-16199/22
Дана 08.11.2022. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 1056/22
РУМА 22. 11 20 22 год.

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

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, на основу чл. 74 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), решавајући по захтеву ЈП за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума из Руме, ул. 27. октобра бр. 7а, број 826-4/2022, у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања у Руми, наручилац правно лице „М Монт Строј“ ДОО из Огара, ул. Партизанска бр. 41, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања у Руми, наручилац правно лице „М Монт Строј“ ДОО из Огара, ул. Партизанска бр. 41.

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

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

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

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 137/22-17 од 04.04.2022. године.

Полицијски саветник
Небојша Николић



СЮЕЖА

Пословно/ПОВЕРЉИВО

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-379580/1-2022

ДАТУМ: 20.09.2022

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
ПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 848/22
12.10.2022 год.
РУМА

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

ПРЕДМЕТ: План детаљне регулације „за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 826-7/2022, од 15.09.2022 године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 62/14, Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката "Службени гласник РС" број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, "Службени гласник РС" број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ – ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања“ у Руми, на катастарским парцелама бр. 703/1, 703/2, 704, 705, 706, 707, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 723, 724, 725, 726, 727/1, 727/2, 728/1, 728/2, 733, 734, 735, 741/1, 741/2, 742, 743, 744, 745/1, 745/2, 745/3, 746/1, 746/2 и делови к.п. бр. 7228, 7256 и 7260 к.о. Рума. Наручилац израде ПДР-а је „М Монт Строј“ д.о.о. из Огара.

Локација која је предмет ПДР-а, припада телекомуникационој мрежи Рума- Дом здравља, кабловском правцу број 2. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета за постојеће објекте али са изградњом нових вишепородичних објеката неће задовољавати потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга

У прилогу, Вам достављамо ситуацију постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре и то: оптичке каблове од посебне важности, бакарне каблове у приступној мрежи, надземне бакарне разводне каблове до сваког постојећег објекта, кабловску канализацију са припадајућим окнима која се протеже северном страном ул. И.Л.Рибара од кућног броја 161 ка Орловићевој улици до кућног бр. 30 у Орловићевој улици.

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

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

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

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

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, 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 Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .pdf

Наш знак / Our ref. : 20.46.1
Датум / Date : 19.9.2022.г.
Ваш знак / Your ref. : 826-2/2022 од 15.9.2022.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

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

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 82-09/22
РУМА 2022 год.

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези сагласности, података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми, како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата будућег Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми у ул. Иве Лоле Рибара (КП 7256), ул. 27.октобра (КП 7260) и ул. Орловићевој (КП 7228) има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то:

1. полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4\text{bar}$ обострано у улици И.Л.Рибара, 27.октобра и Орловићевој са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије породичног и вишепородичног становања а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.
2. челичну гасну мрежу радног притиска $p=6-12\text{bar}$ једнострано у зеленом појасу уз јужну страну улице И.Л.Рибара до наспрам КП 733, прелаз у заштитној челичној цеви на другу, северну страну улице, вођење дуж северне стране улице и спој на деоницу челичног разводног гасовода према бившој фабрици "Фрушка Гора" у Орловићевој улици. Са ове мреже је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања а који не захтевају одорисан природни гас (гасне котларнице) у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања.

Услови за пројектовање

- Код пројектовања и извођења објекта за које се издају технички услови укрштања и паралелног вођења важе сви за овакве објекте 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.

Трошкови издавања

Ослобођено плаћања трошкова издавања услова по одлуци Надзорног одбора.

Обрадио

Горан Дражић, дипл. маш. инж.

доставити:

1. наслову
2. архиви



в. д. Директор

Зоран Неговановић



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

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



Дел. бр. 1522/1
Дана, 03.10.2022.год.

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 840/22
РУМА 10.10.2022 год.

Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

27.Октобра 7а
Рума

позив на бр. 826-5/2022

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања“ у Руми

На основу Вашег захтева за издавање услова и података за потребе израде предметног Плана, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода на локацији к.п.бр. 703/1, 703/2, 704, 705, 706, 707, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 723, 724, 725, 726, 727/1, 727/2, 728/1, 728/2, 733, 734, 735, 741/1, 741/2, 742, 743, 744, 745/1, 745/2, 745/3, 746/1, 746/2 и делови к.п.бр. 7228, 7256 и 7260 к.о.Рума у Руми, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и изведене канализационе мреже на локацији ПДР-е, тј.:
 - у делу ул.Иве Лоле Рибара, северном и јужном страном, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100
 - део колектора фекалне канализације пружа се јужном банкином улице Иве Лоле Рибара са сливом у ул.Орловићева, а део „старог“ колектора (изграђен '80-тих година), од кућног бр.130 (у ул.И.Л.Рибара) ка западу, припада сливу „централног“ колектора кроз улицу 27.Октобра
- На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е у к.о.Рума, у делу улице Иве Лоле Рибара-јужна страна (од улице 27.октобра до улице Орловићеве), постоје евидентирани прикључци (Ø3/4“) на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.
*Будући инвеститори (уколико се ради о новим инвеститорима/власницима), су у обавези да постојеће прикључке преведу на себе (кроз службену евиденцију ЈП „Водовод-а“), одмах по укњижи парцеле, односно склапања купопродајног уговора са претходним власником и регулише њихов статус (прикључак по захтеву може да се „угаси“ или користи за санитарне потребе за водом).
- У оквиру ПДР-е „за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања“ у Руми, треба предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже, одговарајућом водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100. При овоме треба обезбедити превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

- Орјентациона вредност притиска у водоводној мрежи у предметном делу улице Иве Лоле Рибара износи 3,4 бара. Прецизнији податак се може добити уградњом манометра на самој локацији и мерењем притиска у мрежи у неком временском периоду.
- За сваки планирани објект у предметном блоку издаће се услови прикључења а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.
- Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи (уколико се мерењем на конкретној локацији утврди да исти не задовољава прописане захтеве), планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.
Постојећи систем водоснабдевања, последњих година, услед нараслих потреба становништва и привреде на територији општина Рума и Ириг за здравом пијаћом водом, крајњим напорима се одржава у функционалном стању.
Проблема је више:
 - Недовољна пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с. "Борковац"
 - Смањен капацитет изворишта водоснабдевања
 - Планови развоја насеља се не усклађују са условима водоснабдевања
 - Постојећа водоводна мрежа је стара преко 45 година, изграђена већим делом од азбестцементних цеви, профила који не задовољавају прописе везане за противпожарну заштиту, са честим кваровима
 - Становници у вишим (северним) деловима града Руме имају проблеме са ниским притисцима - углавном IV и V спрат, нарочито у часовима вршне потрошње
 - Резервоарски простор у "Борковцу" се у току ноћи пуни, али ретко до максимума
- Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима : за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.
 - * За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и евентуалну пословну јединицу, уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објект, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради читавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује ЈП „Водовод“ Рума зависно од пречника и броја водомера. Инсталације унутар објекта, постављене до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод“ из Руме.
 - * Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- Будуће вишепородично стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.
У интерним двориштима предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

Обрадила

Н. Марђеловић
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.

Директор



Снежана Бањац
Снежана Бањац, дипл.хемичар



Situacija fekalne kanalizacije sa kućnim priključcima u delu ul. I. L. Ribara u Rumi

