

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. лист Општина Срема бр. 32/21) намењен зони мешовитог становања.

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистекла је из плана вишег реда - Плана генералне регулације Руме, односно из смерница поменутог плана којима се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације за блокове мешовитог становања.

Планом ће се извршити подела простора на целине и зоне за које ће се утврдити правила уређења и грађења у складу са наменом простора, регулација саобраћајница и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште.

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

На основу прибављених подлога, обиласка терена и прикупљених података са терена, као и прибављених услова од надлежних органа, јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања, процена развојних могућности на основу којих су дефинисана правила и услови уређења и изградње објеката и инфраструктуре.

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010- одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 08/2022)

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Планом генералне регулације Руме, блок 1-3-3 опредељен за мешовиту стамбену изградњу и делом парк шума Борковац.

- Блок 1-3-3 ; Намена блока: мешовито становање, парк шума; Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације за парцеле које задржавају намену породично становање, План детаљне регулације за изградњу вишепородичних стамбених објеката, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

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,
- у постојећим изграђеним блоковима где је дефинисана подела површина за ПСт односно ВпСт односно и друге намене
- Примењиваће се правила и услови из ПГР према одређеним наменама, а у сложенијим случајевима услови за уређење и изградњу ће се утврдити планом разраде ПГР.
- 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, надстрешнице и сл.

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.

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

Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1,5 м у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 м изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.

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 објеката. 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 од 1,78ha.

Границом плана је обухваћен део блока 1-3-3, са основном наменом мешовито становање. Блок 1-3-3 се са запада ослања на Орловићеву улицу а са истока на парк-шуму Борковац, а са севера на парцеле мешовитог становања и са југа на пешачки пролаз.

Граница плана је утврђена тачкама:

Табела 1:

Број тачке	Y	X
T-1	7407715.3216	4986402.8958
T-2	7407717.6423	4986389.5283
T-3	7407720.5731	4986373.4541
T-4	7407723.7260	4986357.8648
T-5	7407726.7460	4986339.8593
T-6	7407729.5760	4986324.9393
T-7	7407731.2880	4986307.3097
T-8	7407733.3819	4986284.9465
T-9	7407734.0554	4986274.8638
T-10	7407734.7914	4986263.7760
T-11	7407735.7037	4986250.0698
T-12	7407659.4880	4986246.5297
T-13	7407634.6380	4986245.5697
T-14	7407617.5880	4986246.3597
T-15	7407616.8180	4986248.3097
T-16	7407613.0580	4986260.9397
T-17	7407610.5920	4986286.0211
T-18	7407610.4091	4986287.9188
T-19	7407609.4280	4986297.7697
T-20	7407608.9406	4986300.3194
T-21	7407606.4680	4986313.0597
T-22	7407606.0180	4986315.5097
T-23	7407603.4268	4986329.4494
T-24	7407602.9580	4986331.9097
T-25	7407600.1280	4986346.8597
T-26	7407594.0547	4986378.9364

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

Плански документ обухвата катастарске парцеле: део 4800/1, 4803, део 4805, 4807, део 4808, 4809/2, део 4809/1, 4811, 4812, 4813, 4814, део 4810, 4815, 4816, део 4817, 4819, 4820, део 4826/1 и део 12882 к.о. Рума.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази северно у односу на центар Руме, уз улицу Орловићеву са запада и Парк шуму Борковац са истока.

Терен је у нагнут са падом од севера на 117,31мнв, ка југу 115,68мнв и од запада 116.71мнв ка истоку 110,10мнв.

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине Рума која се налази у зони максимално турсног подручја од 8°МЦС што у погледу изградње не захтева нека додатна инвестициона улагања у погледу заштитно-сигурносних мера.

Земљиште у оквиру планског подручја је грађевинско и претежно изграђено објектима породичног становања као и помоћним објектима уз становање.

Улица Орловићева је опремљена коловозом ширине 6,0 м и тротоарима са обе стране.

Јужно од блока 1-3-3 пружа се пешачки пролаз који повезује Орловићеву улицу са Парк шумом Борковац, ширине 6,0 м.

Улица Орловићева је потпуно инфраструктурно опремљена (струја, вода, канализација, тк мрежа, гас, атмосферска канализација).

5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Табела 2. Сагласности надлежних предузећа и установа

1.	<i>ЕПС Дистрибуција Београд Огранак Електродистрибуција Рума</i>	бр.88.1.1.0.-D-07.17.-271091-22
2.	<i>РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици</i>	бр. 217-10026/22 од 22.06.2022.
3.	<i>ЈП "Гас-Рума" Рума</i>	бр.20.26.1 од 20.6.2022.год.
4.	<i>ЈП "Водовод" Рума</i>	бр.955/1 од 11.07.2022.год.
5.	<i>"Телеком Србија", а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Н.Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица</i>	бр.Д210-249803/1-2022 од 20.06.2022.год.
6.	<i>Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица</i>	бр. 267-03/22 од 20.07.2022.
7.	<i>ЈП "Комуналац" у Руми</i>	бр. 3782 од 21.06.2022.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор обухвата плана је подељен на просторне целине/блокове, односно Планом је обухваћен **део блока 1-3-3**, формиран уз источну регулацију Орловићеве улице, са северне стране уз парцеле мешовитог становања, док се са југа наслања на пешачки пролаз, а са истока на површине спорта и рекреације у оквиру Борковачке долине.

У оквиру просторних целина формирају се следеће зоне:

- зона вишепородичног становања
- зона саобраћајних површина (улице).

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

Земљиште у планском подручју подељено је на:

а/ **површине јавне намене** које чине постојећи улични коридори

Од **саобраћајних површина** у обухвату Плана је део улице Орловићеве.

б/ **површине осталих намена** обухватају:

- вишепородично становање

Табела 3. Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина	%
Површине јавне намене (улични коридор)	0 ha 29a 72m ²	16,71
Површине осталих намена	1 ha 48a 21m ²	83,29
вишепородично становање	1 ha 48a 21m ²	83,51
Укупно	1ha 77a 93m ²	100,00

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

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине их део коридора улице Орловићева и пешачки пролаз.

Списак парцела површина јавне намене:

Део парцеле: 7228 К.О. Рума. (улица Орловићева)

У односу на укупну површину планског подручја (1ha 77a 93m²) површина земљишта за јавне намене заузима 16,71% укупне површине.

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

1.4.1. План регулације

У планском подручју дефинишу се површине јавне намене које су регулационим линијама разграничене од површина осталих намена. Ове површине чини улични коридор.

Планом се задржава постојећа регулација Орловићеве улице и пешачког пролаза (кп бр. 4800/2 КО Рума).

Грађевинске линије су дефинисане на графичком приказу бр. 4. План саобраћаја, регулације и нивелације, као и у текстуалном делу у правилима грађења за зону вишепородичног становања.

Преглед површине јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 4. План саобраћаја, регулације и нивелације, приказан у размери Р 1:1000.

1.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од севера ка југу и од запада ка истоку, а просечна кота терена износи око 114,0мнв.

Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

+ 115.39мнв - на раскрсници Ул. Лењинове и Орловићеве

+ 117.30мнв - на раскрсници Ул. Првомајске и Орловићеве

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојеће улице 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 блоковима. Кота колског прикључка треба да је нижа од коте коловоза на који се изводи прикључак.

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. План саобраћаја, регулације и нивелације

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

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Према хијерархији саобраћајнице у обухвату плана је:

- сабирна насељска саобраћајница: ул. Орловићева

Трасе насељских саобраћајница дефинисане су Планом генералне регулације Руме (Сл. лист општина Срема бр. 35/2021).

Сабирне насељске саобраћајнице прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката.

Услови за реконструкцију саобраћајница са правилима за прикључење

Насељска саобраћајница која улази у обухват плана задржава ширину коридора као и садржај попречног профила.

Сабирне насељске саобраћајнице

Задржава се регулација постојеће сабирне саобраћајнице.

- коловоз је ширине 6,0 м (2х3,0 м), минимално 5,5 м (2х2,75 м) са једностраним нагибом, радијусом кривине на раскрсницама од 10,0 м,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),
- тротоари се планирају обострано, изузетно једнострано,
- бициклистичке стазе планирати где год је могуће и оправдано (услед недостатка простора интегрисани су са токовима моторних возила).

Приликом реконструкције саобраћајнице у обухвату плана, садржај путног профила довести на оптималне мере и то: коловоз обавезно за двосмерни саобраћај ширине 6,0 м (2х3,0 м), тротоаре планирати обострано ширине мин.1,2м (оптимално 1,8м тамо где је ширина путног профила таква да то омогућава), у Улици Орловићевој извести бициклистичку траку обострано, а отворене атм. канале зацевити.

Колски приступи

Колске прилазе, који имају основну функцију обезбеђења приступа парцелама, планирати са минималном ширином 3,50м.

Пешачки токови се воде по тротоарима који се смештају обострано уз регулациону линију.

Јавне површине (тротоари, пешачки прилази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.*

Саобраћајне приључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина колског прикључка за парцеле породичног становања је 2,5м, вишепородичног становања и пословања 3,5м.

Саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) улица у обухвату плана се задржавају. Могућа је реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

Колски приступи су дефинисани у постојећем стању по броју, позицији и ширини.

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката користиће се постојећи саобраћајни прикључци, тамо где је то могуће уз корекцију саобраћајног прикључка у складу са новом наменом, односно могуће је планирање нових саобраћајних прикључака у свему у складу са условим надлежног предузећа.

Паркирање возила за потребе вишепородичног становања планирати унутар сопствене парцеле, на отвореним паркинг просторима или у гаражама.

У уличним коридорима паркинзи се користе за нестамбене функције (пословање, услуге).

Пешачки саобраћај

Тротоарима смештеним у коридору саобраћајнице размењиваће се пешачки токови у оквиру планског подручја као и са подручјем ван обухвата плана.

Реконструкцију инфраструктуре пешачког саобраћаја извршити по следећим условима:

тротоаре планирати обострано и то:

- ширина тротоара је минимално 1,2m (оптимално 1,8m),

Интерне, приступне стазе појединим објектима могу бити мин. ширине 0,75 m; овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају,

Бициклистички саобраћај

Бициклистички саобраћај је организован у улици Орловићевој, са источне стране коловоза и мањим делом са западне стране где је изведена бициклистичка стаза у дужини од 54,0м коју је потребно наставити приликом извођења реконструкције улице.

Нове бициклистичке стазе у оквиру уличног коридора, односно саобраћајнице, уколико постоје просторни услови ће се уређивати приликом реконструкција улице кроз правила и услове утврђене за Локацијске услове, где ће се улица посматрати целовито.

Површине за бициклистички саобраћај је потребно пројектовати и градити у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2009) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11):

- Бициклистички саобраћај може се организовати у виду бициклистичке траке (налази се поред и у равни са коловозом) или бициклистичке стазе (у овом случају зелене површине коридора улице).
- Бициклистички саобраћај извести у виду једносмерног, саобраћајног профила 1,0м односно слободног профила 1,5м (1,3м).

Услови за 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 објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

Паркинзи у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док ће паркинг простори у унутрашњости блока опслуживати становање у планираним објектима.

За објекте чистог пословања при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.

Паркирање у уличном коридору сабирне саобраћајнице је могуће на уређеним или планираним паркинг површинама, уз коловоз улице. Тип паркирања зависи од расположивог простора и интензитета појединих токова саобраћаја (пешаци, бициклисти).

Димензије једног паркинг места за путничка возила су:

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

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 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 ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

- Димензије 1 паркинг место које користе особе са инвалидитетом су минимално:
- 3,7 x 4,8 м (за једно возило),
 - 5,9 x 5,0 м (за два возила у низу).

Димензије паркинг модула за бицикле су:

- за ивично паркирање (уз коловоз): 0,8x2,0 м,
- за самостални паркинг: 0,7 (0,5)x1,9 м.

1.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

У границама Плана је изграђена мрежа водоснабдевања и то:

- у улици Орловићевој западном страном водоводна мрежа АС Ø100, транзитни цевовод АС Ø 500 и источном страном цевовод АС Ø100;

Оријентациона вредност притиска у водоводној мрежи износи до 3,0 bara.

Приликом реконструкције, неопходна је замена постојеће азбестцементне мреже са одговарајућом водоводном мрежом од PVC или РЕ цеви пречника Ø100. Том приликом неопходно је превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

Мрежа водовода се поставља на 5,0 м од темеља објекта, односно 3,0 м дистрибутивна мрежа и 1,0 м прикључна мрежа водовода.

За сваки појединачан објекат у предметним блоковима издаће се услови прикључења од надлежног ЈП Водовод Рума, а према условима снабдевања који тада буду на снази.

Димензије прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектно-техничку документацију у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности, ради обезбеђења потребног притиска у мрежи, планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.

Планирани вишепородични стамбени, 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.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему. Шахт се смешта на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије макс.2,0м и не сме бити ближи од 1,5м од границе суседне парцеле.

Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.

Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено остављати приступне путеве, а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичких оштећења.

Власник, односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објекта, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

За мерење утршка воде за сваку стамбену јединицу 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 дуги објекта, 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 ошитавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете-ормарића одређује ЈП "Водовод" Рума зависно од пречника и броја водомера.

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.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката ће се вршити на постојећу изведену мрежу у постојећем уличном коридору.

Димензија прикључка се дефинише кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити.

Прикључење будућих корисника на водоводну мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП "Водовод" Рума, а сходно условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Канализација отпадних вода

У уличном коридору у обухвату Плана, изграђен је колектори фекалне канализације ПВЦ Ø250; е, на који су (преко остављених одвојака) прикључени постојећи индивидуални стамбени објекти.

У канализациону мрежу могу се испуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Будуће вишепородичне стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахта уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.

У интерном дворишту предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације.

Прикључење подрумских и сутернских 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.

Прикључење будућих корисника на канализациону мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП Водовод Рума.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација у улици Орловићевој решена је системом делом отворених (са западне стране коловоза) и делом зацењених атмосферских канала (источна и западна страна коловоза), односно у простору обухваћеним планом атмосферска канализација је решена обострано зацењеним атмосферским каналима у предметном делу коридора Орловићеве улице.

Постојећа атмосферска канализација у улицама Орловићевој се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објеката и реализације планираних садржаја у блоку. Нове путне јаркове планирати уз коловозе на удаљености од најмање 1,0 м од ивице коловоза, при чему кота дна канала не може бити нижа од коте дна канала постојећег канала на који се повезује.

Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одводити у атмосферску канализацију у виду путних јаркова, затим зелене површине, мелирационе канале и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Потребно је пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферске канализације као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег реципијента.

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.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/04kV "Орловићева" инсталисане снаге до 2х630 Kva, МБТС 20/04kV "Лимонт" инсталисане снаге до 1000kVA. Постојећа НН (0,4 kV) мрежа изведена је надземно. Постојећа ВН (20 kV) мрежа изведена је кабловски.

У предметном подручју није предвиђена изградња нових ЕЕО. Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим 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.

У случају изградње већег броја вишеспратних стамбено-пословних зграда и објеката намењених вишепородичном становању, ако је капацитет постојећих трансформаторских станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових МБТС 20/0,4 Kv или КТС 20Kv са прикључним кабловским водом 20Kv од постојеће 20Kv кабловске мреже, чија би локација била што ближе тежишту потрошње, тако да буде омогућен прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

Правила за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти се прикључују на електроенергетску мрежу увек подземно, ако је мрежа надземна директно са стуба, а ако је подземна преко прикључних ормарића, смештених уз тротоар. Већи објекти се могу прикључивати посебним кабловским водом, директно из трафостанице.

За веће потрошаче, могућа је изградња сопствене трафостанице, на парцели, при чему је неопходно обезбедити приступ на јавни пут. Оваква трафостаница може бити монтажном бетонска, компактна, или ређе узидна. Ако је слободностојећа мора бити удаљена 3,0м од објеката на самој парцели и објеката на суседним парцелама.

Прикључење на електроенергетску мрежу, односно место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења одређује надлежно предузеће - ЈП "Електродистрибуција" Рума.

Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама, биће дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије.

Приликом изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20Kv од неприступачних делова објеката (мпр. кров) 3,0м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. Балкон) 4,0м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1,25м за приступачне делове објеката.

Јавна расвета

Јавна расвета се поставља на стубове нисконапонске мреже, а ако се комплетна електроенергетска мрежа изведе подземно, потребно је извести посебну мрежу јавне расвете, са сопственим стубовима.

Јавно осветљење је потребно реконструисати и изградити у деловима где није изведено. Приликом реконструкције, планирања и изградње мреже јавног осветљења потребно је водити рачуна о одговарајућој технологији у складу са стандардима и захтевима енергетске ефикасности и спречавању "светлосног загађења".

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

У постојећој регулацији улица изведена је полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска од 1 до 4 бара, и то у улици Орловићевој обострано. Постојећа мрежа има довољне капацитете за прикључење нових објеката.

Код планирања и извођења објекат апотребно је придржавати се техничких услова из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16бара (Службени гласник РС, бр. 86/2015).

Услови за прикључење

Прикључак на гасоводну мрежу изводити директно са уличне мреже, према условима надлежног дистрибутера. Потребно је да се будући инвеститори обрате ЈП "Гас-Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се утврдити сви неопходни услови за прикључење.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет ПДР-а припада телекомуникационој мрежи Дом здравља Рума, кабловском правцу број 1. Капацитет постојеће тк мреже је за сада довољног капацитета за постојеће објекте, али са изградњом планираних 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. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Везу са комутационим центром извести са оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружње свих телекомуникационих услуга.

Кабловска канализација (окна, ПВЦ, пе цеви) се може користити за увлачење нових капацитета када се укаже потреба за прикључење будућих објеката на тк мрежу.

Начин и услови повезивања будућих објеката на тк мрежу биће дефинисани накнадно за сваки објекат појединачно.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од 2,0м од телекомуникационе трасе.

У планском подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

У планском подручју нема активних и планираних базних станица "Телеком Србија" за мобилну телефонију. Потребно је предвидети могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице често нису уз саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом

оптичких приводних кблова 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".

Правила за изградњу телекомуникационе мреже , КДС објеката и објеката мобилне телефоније и правила прикључења

Телекомуникациона мрежа се изводи подземно, као и прикључак до објеката. Развод се остварује преко прикључних ормарића, смештених на зеленој површини, уз тротоар. У рову за

смештај каблова обавезно је оставити и резервну цев за накнадно провлачење каблова, према потреби.

Ако се изводи надземна нисконапонска мрежа каблови КДС-а се полажу по стубовима те мреже, ако целокупна нисконапонска мрежа буде подземна за КДС се користе каблови телекомуникационе мреже.

Објекти мобилне телефоније могуће је извести на већим парцелама, где постоје и пословни објекти, док се на објектима породичног становања могу поставити антене мобилне телефоније ограничене снаге, а према тренутно важећим прописима.

1.5.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Услови за зеленило и слободне површине

Озелењавање простора у обухвату плана треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

У оквиру **уличног коридора** планира се формирање линијског зеленила (с обзиром на решење попречних профила најадекватнија је примена партерног зеленила) у зависности од ширине уличног профила, односно код озелењавања саобраћајнице при формирању зелених површина, неопходно је водити рачуна о просторним могућностима – ширина зеленог појаса, удаљеност од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови...). Основни задатак зеленила унутар путних коридора је да створи повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа.

Уређење појединачних парцела затеченог породичног становања, до привођења простора планираној немени, вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Блоковско зеленило - заступљено око објеката вишепородичне стамбене градње, али и других објеката зависно од садржаја блока, са санитарно-хигијенском и естетском функцијом, треба да омогући одмор, пасивну рекреацију становника, првенствено деце којој треба обезбедити и одговарајућа игралишта. Код уређења и одржавања ових површина пожељна је и подразумева се самоиницијатива грађана.

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 објеката 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.

Јавне зелене површине редовно одржавати заменом старих и болесних стабала, уређењем цветњака и одржавањем травнатих површина.

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

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева обавезно снабдевање водом, одвођење отпадних вода и снабдевање 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.

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

1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У планском подручју нема непокретних културних добара, евидентираних непокретности или добара под претходном заштитом.

У складу са Условима чувања, одржавања и коришћења и утврђене мере заштите - археологија, прибављене од надлежног Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 267-03/22-3 од 20.07.2022. године, неопходно је применити следеће услове и мере заштите:

- у обухвату предметног Плана детаљне регулације приликом изградње инфраструктурних прикључака (гасовод, топловод, водовод, канализација, електромережа, антенски предајници, путеви и сл.) обавезно је рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем ових радова које врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици;
- у обухвату предметног Плана детаљне регулације обавезан је археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова да дубине ископа од 1,0м, акоји врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици
- у обухвату предметног Плана детаљне регулације обавезан је константан археолошки надзор и праћење земљаних радова приликом извођења грађевинских и других радова чија дубина ископа прелази 1,0м, а који врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме све мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживање локације;
- за све интервенције у обухвату предметног Плана детаљне регулације у смислу изградње грађевинских и инфраструктурних објеката и инсталација, као и извођење било којих земљаних радова, неопходно је прибављање посебних услова надлежне службе заштите непокретног културног наслеђа.

1.7.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине, те је за све планиране садржаје (комплексе) обавезна примена мера заштите животне средине (општих и посебних санитарних мера и услова) предвиђених законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора као и прибављане услове надлежних органа и организација.

Смањењу буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја доприноси постојеће зеленило које је неопходно одржавати и обнављати

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру, односно одвођење отпадних вода (санитарних и атмосферских) унутар планираних садржаја мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом.

Привремено депоновање комуналног отпада (који потом одвози надлежно комунално предузеће) је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

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

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

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

Забрањује се примена грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и слично.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа, техничких услова и стандарда, нових достигнућа постигнута истраживањима као и стечена претходна искуства, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

1.7.4. УСЛОВИ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања и утврђивању врсте материјала за изградњу нових објеката и реконструкције постојећих обавезно 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 како би се максимално предупредиле могуће деформације објеката под сеизмичким дејством.

Ради заштите од земљотреса, објекте у предметном подручју је потребно пројектовати и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 39/64).

Услови заштите од пожара и заштите од удара грома

Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објеката који су планирани на овом простору. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописа у изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења).

Сходно горе наведеном, заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења.

Диспозиција и ширина приступних саобраћајница морају задовољити захтеве дефинисане Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95). На путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објектима којису предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром није дозвољено градити или постављати објекте и друге запреке.

Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр.31/2005).

Објекте градити од ватроотпорних материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240).

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

Услови заштите од вода

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидротехничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката. Заштита од површинских вода се обезбеђује одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа и одбрана од ратних дејстава

Сва планирана просторна и техничка решења обезбеђују умањење негативних последица могућих у изузетним ситуацијама услед ратних разарања, елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа које могу угрозити планско подручје.

У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о ванредним ситуацијама и прописима који регулишу ову област.

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

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је применити Правилник 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) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област. Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...).
- елементи приступачности кретања и боровка у простору - стамбене и стамбено-пословне зграде и објекти за јавно коришћење (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, оградe на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)
- елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

1.9. 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 објектима компатибилних садржаја.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије (за сопствене потребе) и другим факторима (уколико је могуће избежавати примену фосилних горива; пожељно је коришћење у ту сврху обновљивих извора енергије: сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори)

- изградњом пешачких и бициклистичких површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- формирањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- улични простор осветлити штедљивим светиљкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

Енергетска ефикасности изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (поставка сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити:

Главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и пословни објекат који не угрожава становање,

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

Објекти се граде као слободностојећи, претежно орјентисани правцем север-југ тако да се обезбеди најповољнија орјентација станова (исток - запад). Могућа и другачија орјентација објеката уколико се покаже као оправдано према могућностима формирања грађевинске парцеле (након решавања имовинско правних односа).

На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката. Комплексом ће се сматрати грађевинска парцела на којој се граде два или више главних објеката.

На парцелама и 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 објекат 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 објекат се третира као стамбено-пословни (с/п) објекат.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања:

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.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Грађевинска парцела вишепородичног становања мора имати директни приступ на јавни пут.

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

У зависности од постављања стамбеног објекта на грађевинској парцели, парцеле могу бити:

- парцела за један објекат (слободностојећи);
- парцела за више стамбених објеката - комплекс објеката

Површина грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања износи најмање 1000м², ширина парцеле најмање 20,0 м.

Најмања површина комплекса износи 1500 м², ширина парцеле најмање 30,0 м.

Максимална величина парцеле за изградњу објеката вишепородичног становања није ограничена.

Минимална површина парцеле за изградњу чисто пословног објекта је 1000м², максимално 2500 м².

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

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

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

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Предња грађевинска линија утврђује се на минималном растојању од 6,0 м од регулације Орловићеве улице, односно 3,0 м од регулације пешачког пролаза (кп бр. 4800/2 и 4801/2) .

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објект дужине до 2,00 м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 м и стрехе испуштене до 1,00 м.

Под постављањем објекта на бочну грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија најистуренијег дела фасаде. У односу на границе према суседним парцелама, главни слободностојећи објекти се постављају на најмање 4,00 м од истих, под условом да се задовољи услов одмицања објекта на сопственој и суседним парцелама (мин.1/2 висине вишег објекта).

У односу на границе према суседним парцелама, помоћни објекти се постављају на најмање 1,0 м од истих, под условом да је задовољен услов одмицања објекта на сопственој и суседним парцелама.

Задња грађевинска линија за главне (стамбене , стамбено-пословне, пословне) и помоћне објекте је удаљена минимално 1,0 м од границе са задњим суседом, под условом да је задовољен услов одмицања објекта на сопственој и суседним парцелама.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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 4,0 м од границе суседне парцеле.

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на грађевинској парцели/комплексу је највише 70% што подразумева површине под објектима, паркинзима и саобраћајним и манипулативним површинама.

Индекс изграђености износи највише 3,0.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Максимална спратност главних објеката је П+4+Пк (или П+4+Пс), са или без подрума и сутерена. Максимална висина објекта је 20,0 м (од нивелете до венца), односно 23,5 м до слемена објекта. Приземне и поткровне етаже могу да садрже галерију.

Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1,5 м у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5 м изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.

Помоћни објекти могу бити само приземни, изузетно са више техничких етажа или са нестандартном висином (котларнице и сл.). У изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), али не више од П+2 са или без подрума или сутерена, са могућношћу извођења више подземних етажа.

Код објекта изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна од главног улаза у објект.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања могућа је изградња и помоћних објеката и то: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Приземни помоћни објекти који могу бити дограђени уз главни објекат или слободностојећи у дубини парцеле, на одстојању од најмање 1,0 м од граница било које суседне парцеле. Поред објекта је неопходан колски пролаз ширине најмање 4,0м.

Инфраструктурни објекти, инсталациони објекти и опрема одмичу се од суседа у складу са посебним прописима.

Помоћни објекти са више надземних етажа или нестандарне висине удаљују се од других објеката на парцели за 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта, као и од објеката на суседним парцелама.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колски прилаз новим парцелама вишепородичног становања обезбеђује се са коловоза из улица Орловићеве.

Колски приступ парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се прикључком:

- одвојени улаз и излаз ширине мин.3,50 м, са радијусом кривине 7,0 м,
- јединствен улаз-излаз ширине мин.5,5 м, са радијусом кривине 7,0 м.

Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 3,5м за једносмеран и мин. 5,5м за двосмеран саобраћај.

Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле/комплекса, по принципу 1 стан - 1 паркинг/гаражно место, од чега треба тежити да 1/2 возила буде смештена у гаражама.

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.

Услови заштите суседних објеката

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена која је угрожавајућа на постојеће објекте).

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

За обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у складу са прописима.

Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

На удаљености мањој од 4,0 м од суседног објекта, не могу се према ближем суседу предвиђати отвори, односно могу се поставити прозори са високим парапетом (1,8 м мерено од коте завршног слоја пода).

Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса, загађеног ваздуха, водене паре и сл. нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Одвођење атмосферских вода са кровних површина свести у атмосферску канализацију у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи риципијент (путни канал).

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу суседне парцеле.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0 м од границе према суседу и 3,0 м од објекта.

Правила за архитектонско обликовање објеката

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° ЕМС-98.

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

Приликом пројектовања објекта 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 ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Посебна правила:

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

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

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

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

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

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

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

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

- подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
- сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.); сутерен се сматра етажа која се налази испод површине терена минимално 1/3 висине етаже, односно максимално 1/2 висине етаже.
- приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже; 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,
- галерија - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
- таван - мође да се користи само као помоћни простор, оставе станара и није га могуће претварати у стамбену етажу.

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

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

Кота пода високог приземља (ВП), односно етаже над сутереном, гаражом или другим помоћним просторима може бити до 2,5м.

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 2,40 м - 2,70 м, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2 м.

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

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

У свим вишепородичним објектима спратности П+З и више, обавезна је уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.

Уколико се изводи коси кров, наиздак ободних зидова је макс. 0,3м искључиво техничке природе, ради лакшег извођења кровне конструкције.

Кровови могу бити равни или коси, 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.

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.

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, евентуално у тавану планираних објеката.

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

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

Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену барем једну димњачку вертикалу.

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

Испусти на објектима

На спратним етажама, односно изнад висине од 3,00 м: стрехе до 0,80 м, балкони, еркери и сл. до 1,20 м, (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 1,0 м 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 1,00 м, подрумски зидови до 0,15 м и стопе темеља до 0,50 м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

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

Ограда се може поставити и унутар комплекса зграда.

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

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

Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Парцеле се обавезно ограђују према суседним парцелама затеченог породичног становања које се задржава до коначне реализације изградње вишепородичних објеката.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у обухвата плана, могућа је реконструкција, адаптација (са или без промене намене), санација, текуће и инвестиционо одржавање постојећих објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката до привођења простора планираној намени.

До привођења простора планираној намени, задржавају се грађевинске линије према затеченом стању.

Минимални проценат зеленила на постојећим парцелама породичног становања је 30%.

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.

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 помоћим 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 +/- 1,0 м, подизање коте пода приземља до 1,2 м, 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 попуне 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.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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 објеката 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 објеката и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње објеката 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 објеката, равномеран распоред слободних површина и др. , односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних померања јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Коришћење и уређење партерних површина заједничке парцеле врши се како је планом разраде предвиђено, уређење може да врши градска служба као и сами станари, а коришћење и уређење самосталне парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није другачије одређено односно прецизирано, све уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.

Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност.

Слободне, неангазоване површине парцеле (комплекса) по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, дечјих игралишта, простора за одмор и сл.

Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Просторе заједничких дворишта кућни савети односно стамбене заједнице 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 објеката, где год је то могуће, неопходно је извести са одговарајућим забором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

Проценат озелењености парцела намењених вишепородичном становању је минимално 30%.

Депоноване и евакуација отпада

Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

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

Отпад из пословних објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт и да су ограђени са три стране зидом висине до 1,5м, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетониране или асфалитиране путеве за извожење контејнера, који су без денивелација.

Помоћни објекти, односно места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објеката, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0 м.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за пражњење контејнера, односно да су лоцирана у близини регулационе линије, односно саобраћајнице.

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

Пројекти парцелације и препарцелације

Пројекти парцелације израђују се у случајевима када се од једне катастарске парцеле, по захтеву власника и у складу са правилима утврђеним овим Планом, формира две или више грађевинских парцела

Пројекти препарцелације радиће се у свим случајевима када постојећа парцела не испуњава услов за грађевинску парцелу, односно увек када је неопходно од више парцела или делова парцела формирати грађевинску парцелу, а у свему према параметрима утврђеним овим Планом.

Пројекат парцелације се обавезно израђује ради одвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта у свему према елементима датим овим Планом.

Урбанистички пројекат и урбанистичко архитектонски конкурс

За изградњу комплекса објеката вишепородичног становања (подразумева два или више главних објеката на парцели) обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат се ради на захтев инвеститора или по процени надлежног општинског органа за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације, уколико се за тим укаже потреба, односно уколико се планира изградња сложенијих садржаја као и специфичних објеката, где не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним случајевима где се појаве одређене специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели (на основу ИДР-а планираног објекта).

У обухвату плана нема локација за које се обавезно расписује урбанистичко архитектонски конкурс.

4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
парцеле вишепородичног становања са једним главним објектом	површина парцеле мин. 1000m ² улични фронт мин. 20,0м
комплекс објеката вишепородичног становања са или без помоћних објеката	површина парцеле мин.1500m ² , улични фронт мин. 30,0м

Максимална дозвољена спратност	
постојеће породично становање	постојећа (у затеченом стању)
вишепородично становање	макс. П+4+Пк (П+4+Пс) стамбени, стамб.-пословни, посл. -стамбени макс. П+1 пословни објекти макс. П+0 - помоћни објекти (сви објекти могу бити са или без подрума/сутерена)
Максимални индекс заузетости и индекс изграђености на парцели	
постојеће породично становање	постојећа (у затеченом стању)
вишепородично становање (са или без пословања)	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 3,0
Проценат зеленила	
постојеће породично становање	мин.30%
вишепородично становање	мин.30%
Грађевинске линије	
постојеће породично становање	постојеће (у затеченом стању)
вишепородично становање	
предња грађ. линија	мин 6,0м од регулације улице Орловићеве
бочне грађ. линија	- за слободностојеће вишепородичне 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 од границе суседне парцеле
задња грађ. линија	мин 1,0М од границе суседне парцеле

5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих грађевинских парцела за изградњу према планираним наменама.

- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац.

- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.

- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу комплекса објеката, као и на захтев инвеститора.

Урбанистички пројекат може да се ради за планирану изградњу, у оним случајевима 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 са власницима постојећих парцела.

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.