

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ”
У РУМИ**

Рума, фебруар 2014.године

**ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ
”ПЛАН” ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”ЗА ДЕО БЛОКА 3-2-1 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ”
У РУМИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА

ИНВЕСТИТОР:
Марко Грујичић, Орловићева 80, Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ЈУП ”ПЛАН” РУМА

ДИРЕКТОР:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.пејз.арх.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.
ДРАГАН СИМИЋ, струк. инж.геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.

Рума, фебруар, 2014. године

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....	3
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА.....	3
2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	3
2.1. СПИСАК ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	3
3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	5
3.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	7
Лист 1. ИЗВОД ИЗ ГП РУМА	
Лист 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ПРЕЛИМИНАРНОМ ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	
Лист 3. ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Лист 4. САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	
Лист 5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	
II. ПЛАНСКИ ДЕО.....	8
4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	8
4.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....	8
4.1.1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	8
4.1.2. ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	8
4.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	9
4.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	9
4.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	9
4.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА.....	9
4.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	9
4.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	10
4.5.1. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИЦА.....	10
4.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	11
4.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	13
4.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО- ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	13
4.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	13
4.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА	14
4.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	15
4.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА.....	15
4.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	16
5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	18
5.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА.....	18
5.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ.....	18
5.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	19
5.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	20

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/2010- одлука Уставног суда и 24/2011, 121/12, 42/13-Одлука Уставног суда, 50/13-Одлука уставног суда),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", 31/10, 69/10 и 16/11)
- Генерални план Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.35/08),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 3-2-1 у централној зони" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.43/2012).

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око 1,8 ha.

Граница има следећи ток :

Почетна тачка 1 налази се у северозападном темену к.п. бр. 373/1. Од тачке 1 граница води ка западу јужном регулацијом улице Главне до тачке 2, затим наставља западном регулацијом улице Владимира Назора до тачке 3 у југоисточном темену к.п. бр. 329. Од тачке 3 граница се ломи ка западу и води јужном границом к.п. 329, 330, 332, 338, 339/1, 339/2, 346/1, 348, 351, 352, 353, 356/1, 356/2, 357, 358, 362, 363, 364, 365, 368, 369, 371, 372 и 374 до тачке 4. У тачки 4 граница се ломи ка северу и води источном регулацијом улице Душана Јерковића до почетне тачке 1.

2.1. СПИСАК ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Табела бр.1

редни број	број к.п.	Својина	Површина	постојећа намена
			m ²	
1.	329	МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београд	1.209	Дом Војске
2.	330	Станишић Петар, Рума Станишић Младен, Рума	597	породично становање
3.	331	Савчић Весна, Рума Славнић Јасмина, Рума	226	породично становање
4.	332		385	неизграђено грађ. земљиште
5.	338	Катић Зоран, Рума Катић Драган, Рума Шајић Борка, Рума	599	породично становање
6.	339/1	Мирић Сања, Рума Кејић Драгица, Рума	561	породично становање
7.	339/2	ОПШТИНА РУМА и 5 приватних власника посебних делова на стамбеним зградама 1 и 2	1.471	породично становање и вишепородично становање
8.	346/3	Грујичић Марко Рума	608	неизграђено грађ. земљиште
9.	346/1	"ЖИТОПРОМЕТ-РУМА"Д.О.О. Благојевић Ксенија, Рума Зечевић Зорица, Рума радојчић Слободан, Рума Којић Рајко, Рума Кадар Јаника, Рума Стојнић Слободан, Рума	2.131	вишепородично и породично становање

		Препић Аница Рума Џаферовски Иван, Рума Кокић Славка Рума		
10.	347	Мартиновић Зоран, Рума	443	породично становање
11.	348	Дробац Жељко, Рума Јокић Бранко, Рума Јокић Драган, Загреб Јокић Раденко, Загреб Јокић Нада, Загреб Дмитровић Милка, Шабац Јокић Душан, Рума Јокић Ђуја, Врбас Јокић Перка, Рума	817	породично становање
12.	351	Дивнић јелисавка, Рума Радојевић Слободан, Рума	705	породично становање и пословање
13.	352	Радојчић Јован, Рума	395	породично становање и пословање
14.	353	Прљић Загорка, Нови Београд	357	породично становање
15.	356/1	Рапаић Чонкић Нада, Рума Јукић Милица, Рума	351	породично становање
16.	356/2	Рапаић Раде, Рума	726	породично становање и пословање
17.	357	Радовановић Растко, Рума	522	породично становање
18.	358	Продановић Стојан, Рума	529	породично становање
19.	362	Ранисављевић Стеван, Рума Ранисављевић Бранислав, Рума Ранисављевић Радинка, Рума	513	породично становање
20.	363	Совиљ Драган, Рума	506	породично становање
21.	364	Совиљ Јелица, Рума Совиљ Драган, Рума	441	породично становање и пословање
22.	365	Пашћан Андрија, Рума Пашћан Ружа, Рума Стојановић Радослав, Рума Пашћан Олгица, Рума	577	породично становање
23.	368	Цвејић Милош, Нови Сад	541	породично становање и пословање
24.	369	Суботић Никола, Рума	535	породично становање
25.	370	Вучковић Стојанка, Рума	312	породично становање и пословање
26.	371		235	неизграђено грађ. земљиште
27.	372	ОПШТИНА РУМА Јовановић Бошко, Рума	489	вишепородично становање
28.	373/1	Јовановић Бошко, Рума	482	породично становање
29.	373./2	Тадић Димитрије, Рума	121	пословање
30.	374	Обрадовић Драган, Рума Обрадовић Зоран, Рума	215	породично становање

Извор података РГЗ-Служба за катастар непокретности Рума из августа 2013.год.

3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Предвиђено грађевинско подручје дефинисано је обухватом плана и представља део блока 3-2-1 у централној зони у Руми.

У оквиру планског подручја, сво земљиште је већином остало грађевинско земљиште, осим к.п. бр. 329 - Дом Војске као и незнатне корекције регулације на делу к.п. бр. 356/1 и 356/2, део к.п. бр. 356/1 планира за јавно земљиште док се део површине јавне намене припаја к.п. бр. 356/2.

Ова корекција регулације спровешће се израдом пројекта препарцелације за исправку границе парцела.

Концептом се унутар планског подручја дефинишу три урбанистичке целине, зоне за које ће се даљом разрадом плана утврђивати правила и услови за уређење и изградњу.

- **ЗОНА ЈАВНИХ САДРЖАЈА - ДОМ ВОЈСКЕ ЈУГОСЛАВИЈЕ**

Објект Дома Војске изграђен на к.п. бр.329 може да се ревитализује и мења намену према конкретним потребама власника, само уколико то неће угрозити споменичка својства.

- **ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА СА ЗАШТИЋЕНИМ ОБЈЕКТИМА**

Обухвата парцеле у источном делу планског подручја и то к.п. бр. 330, 331, 332, 338, 339/1 и 339/2, са затеченим објектима грађанске архитектуре под претходном заштитом.

Постојећи објекти који уживају претходну заштиту могу да се ревитализују, и мењају намену према конкретном захтеву власника, али под условом да таква промена не угрози споменичка својства објеката.

За ове објекте подразумева се очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара.

Изузев горе описаних објеката, на парцелама у зони породичног становања могућа је изградња породичних и вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених и чисто пословних објеката.

Планирани су објекти спратности до П+2, са или без подрума или сутерена, осим објеката под претходном заштитом који остају у затеченом габариту. На једној грађевинској парцели може бити изграђено и више стамбених, стамбено пословних објеката.

Уколико се промени статус заштићених објеката (изгубе споменичка својства), на парцелама је могуће планирање вишепородичних стамбених објеката са свим правилима уређења и грађења који важе за зону вишепородичног становања.

- **ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА са или без пословања**

Обухвата к.п. бр.339/2, 346/1, 346/3, 347, 348, 351, 352, 353, 356/1, 356/2, 357, 358, 362, 363, 364, 365, 368, 369, 370, 371, 372, 373/1, 373/2 и 374 К.О. Рума.

Намењена изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката и чисто пословних објеката.

У овој зони планирана је изградња вишепородичних стамбених / стамбено пословних објеката, неке на појединачним парцелама које задовољавају параметре минималне површине 6,0 а и уличног фронта најмање 20,0м, као и груписањем више парцела у једну већу ради изградње вишепородичног/их стамбеног/их објекта.

Објекти се планирају као објекти у низу, прекинутом или непрекинутом, по могућности да се постављају на бочним границама са суседима, предњом грађевинском линијом на регулацији и обавезним колским пролазом у двориште (ајнфорт) мин ш=3,5м.

Планирани објекти су спратности која се креће од П+2 до П+4+Пк. Приземља објеката намењена пословању или изузетно становању или комбиновано становање и пословање. Спратне етаже намењене становању или пословању. На овим парцелама могућа је изградња и чисто пословног објекта. Просечна величина стамбене јединице је 60м².

Паркирање возила обезбедити на сопственој локацији, у сутерену објекта или на отвореном или на други начин. Због велике густине становања паркирање возила се може обезбедити и на други начин у непосредном окружењу, с тим да се на сопственој парцели вишепородичног објекта, обезбеди паркирање за најмање 50% стамбених јединица.. Паркирање за пословање обезбедиће се у уличном простору.

Индустријски објекат изграђен на к.п. бр.346/1 може да се ревитализује и мења намену, под условом да све те промене не угрозе споменичка својства објекта. Све интервенције на овим објектима подразумевају прибављање појединачних услова службе заштите од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

За уређење и изградњу на свим парцелама у планском подручју према планираним наменама, кроз Нацрт плана, утврдиће се конкретна правила и услови за парцелацију и препарцелацију, уређење и изградњу, услови и начин прикључења на саобраћајну и мрежу комуналне инфрасатруктуре као и неопходни посебни услови за изградњу на појединачним локацијама

У коридору Главне улице, на коју се непосредно наслања планско подручје, изграђена је комплетна инфраструктурна мрежа, као што су водовод, фекална и кишна канализација, електроенергетска мрежа, телекомуникациона мрежа и гасовод, као и одговарајуће инсталације у објектима.

Планско подручје се наслања на коридор улице Главне са севера, и коридоре улица Владимира Назора са истока и Душана Јерковића са запада.

Коридор Главне улице је просечне ширине 24,0м, са коловозом ширине 6,0м, обостраним тротоарима уз регулацију ш=2,3 - 3,4м, бициклистичком стазом и обостраним паркинзима као и обостраним уличним зеленилом (дрворед).

За источни и западни део блока, намењен породичном становању у што већој мери ће се искористити посвојећи прикључци на водоводну мрежу. тамо где то није могуће, као и за средишњи део блока са вишепородичним становањем прикључни цевовод ће бити водоводна мрежа ПВЦ Ø100 на северној страни ул. Главна или за потребе ових потрошача изградити нови, пратећи цевовод ПВЦ Ø100 паралелно са постојећим транзитним цевоводом АЦ Ø250 на јужној страни ул. Главна.

Постојећи објекти су повезани преко остављених кућних одвојака на колектор фекалне канализације ПВЦ Ø250 у коловозу ул. Главна.

Планирани објекти, породичног и вишепородичног становања повезаће се на канализациону мрежу у Главној улици преко постојећих шахтова или отварањем нових на постојећем колектору фекалне канализације

Одвод кишних вода са кровова објеката и површина под тврдим застором, правилно пројектованим падовима водити ка зацељеној канализацији а даље у уличну мрежу атмосферске канализације.

Нови објекти ће се повезивати на постојећу електроенергетску мрежу преко нисконапонских каблова, чија траса треба да је поред, или у траси постојеће нисконапонске мреже у улици Главна. Ако се укаже потреба за изградњом нове трафостанице, њена изградња је могућа искључиво на парцели корисника, а средњенапонски кабл који служи за њено повезивање треба да је у траси постојеће средњенапонске мреже.

Планирани објекти ће се прикључити на постојећу ПЕ мрежу типских, групних (вишепородично становање и пословање) и индивидуалних гасних прикључака технологијом електрофузијског спајања. МРС или РС ће се постављати на зиду објекта власника или као самостојеће на парцели.

Телеком Србија, Извршна јединица Сремска Митровица планира изградњу - формирање нове телекомуникационе мреже у смислу изградње ИПАН-а, односно телекомуникациона мрежа са уређајем за комутацију већег капацитета. Веза ИПАН-а са комутационим центром извешће се оптичким каблом. Новоформирана ТК мрежа од планираног ИПАН-а до крајњих корисника градиће се кабловима типа ДСЛ уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне ТК мрежже. Траса будуће кабловске инсталације планира се по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Прибављени су сви неропходни технички услови као и сагласности надлежних јавних предузећа и установа који су од утицаја на планско подручје. Поменути услови ће се обавезно уградити у Нацрт плана, односно кроз правила и услове за уређење и изградњу, као и кроз мере заштите.

1.	ЈП "ВОДОВОД" РУМА	Бр.:1491/1 од 12.9.2013.
2	Електровојводина, ЕД "Рума" Рума	Бр. УТД-206/2013 од. 11.19.2013.
3.	Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица	Бр. 178-05/13-3 Од 15.5.2013.
4.	Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру	Бр. 2726-2 од 22.11.2013.
5.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту	Бр. 217-585/13 од 29.8.2013.
6.	ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ РУМЕ	Бр. 790-1/2013 од 3.9.2013.
7.	ЈП "ГАС-РУМА" Рума	Бр. 48.29.1 од. 28.8.2013.
8.	Телеком Србија Извршна јединица Ср. Митровица	Бр. 270850/1-2013 од 28.8.2013.

3.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Лист бр.3.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ У ГРАНИЦАМА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	Р 1:1000
Лист бр.4.	ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Р 1:1000
Лист бр.5.	ПРЕЛИМИНАРНА ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА.....	Р 1:1000
Лист бр.6.	ОБЈЕКТИ И ЗОНЕ ЗАШТИТЕ.....	Р 1:1000
Лист бр.7.	ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ, КОРИДОРИ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	Р 1:1000

ПЛАНСКИ ДЕО

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

4.1.1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се три урбанистичке целине односно зоне:

- **ЗОНА ЈАВНИХ САДРЖАЈА - ДОМ ВОЈСКЕ ЈУГОСЛАВИЈЕ**

Објект Дома Војске изграђен на к.п. бр.329 може да се ревитализује и мења намену према конкретним потребама власника, само уколико то неће угрозити споменичка својства.

- **ЗОНА МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА СА ЗАШТИЋЕНИМ ОБЈЕКТИМА**

Обухвата парцеле у источном делу планског подручја и то к.п. бр. 330, 331, 332, 338, 339/1 и део парцеле 339/2, са затеченим објектима грађанске архитектуре под претходном заштитом.

- **ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

Обухвата к.п. бр. 346/1, 346/3, 347, 348, 351, 352, 353, 356/1, 356/2, 357, 358, 362, 363, 364, 365, 368, 369, 370, 371, 372, 373/1, 373/2, 374 и део парцеле 339/2 К.О. Рума.

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

У овој зони је затечен објект под претходном заштитом -Индустријски објект изграђен на к.п. бр.346/1. Објект може да се ревитализује и мења намену, под условом да све те промене не угрозе споменичка својства објекта.

Биланс површина у границама планског подручја:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
зона јавних садржаја	12a 09m ²	6,87%
улични коридори	3m ²	0,02%
	12a12m²	6,89%
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ		
вишепородично становање	1 ha 33a14m ²	75,65%
мешовито становање (заштићена целина)	30a 73m ²	17,46%
	1 ha 63a 87m²	93,11%
укупно	1 ha 75a 99m²	100%

4.1.2. ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Предвиђено грађевинско подручје дефинисано је обухватом плана и представља део блока 3-2-1 у централној зони у Руми.

У оквиру планског подручја, земљиште је већином остало грађевинско земљиште, осим к.п. бр. 329 - Дом Војске као и незнатне корекције регулације на делу к.п. бр. 356/1 и 356/2, део к.п. бр. 356/1 планира за јавно земљиште, односно припада се парцели

улице к.п. бр. 7281, док се део површине јавне намене (део к.п. 7281) припаја се катастарској парцели бр. 356/2.

Ова корекција регулације спровешће се израдом пројекта препарцелације за исправку границе парцела.

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

цела к.п. бр. 329 К.О. Рума

и делови парцела: 356/1 К.О. Рума.

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ сачињавају све остале површине између линија разграничења (Р.Л.), унутар планског подручја, свих облика власништва на земљишту.

У односу на укупну површину планског подручја (1,7ha), земљиште за јавне намене заузима 6,89 % укупне површине.

4.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

У планском подручју формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта.

Регулациона линија се задржава као у постојећем стању осим на делу к.п. бр. 356/1 и 356/2 где се врши незнатна корекција регулације.

Цела к.п. бр. 329 са изграђеним објектом Дома Војске Југославије представља површину јавне намене.

4.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Подручје обухваћено Планом се налази на релативно равном терену који има благ пад ка југоистоку. Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

+111.34мнв - на раскрсници Ул. Главна и В. Назора

+112.64мнв - на раскрсници Ул. Главна и Д. Јерковић

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих нивелета, јер је подручје обухваћено Планом изграђено.

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, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу Лист бр.4.

4.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Задржава се постојећа регулација улица Главне, Владимира Назора и Д. Јерковића, са изграђеним двосмерним коловозима ш=6,0м, обостраним тротоарима који су довољно конфорни, бициклистичким стазама, паркиралиштима са комплетном мрежом комуналне инфраструктуре.

4.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У коридору Главне улице, на коју се непосредно наслања планско подручје, изграђена је комплетна инфраструктурна мрежа, као што су водовод, фекална и кишна

канализација, електроенергетска мрежа, телекомуникациона мрежа и гасовод, као и одговарајуће инсталације у објектима.

Водовод

У улици Главна, са јужне стране изграђена је транзитна водоводна мрежа АЦ Ø250, а са северне стране водоводна мрежа ПВЦ Ø100, у улици Д. Јерковић водоводна мрежа а АЦ Ø150 простира се источном старом улице, док је у улици В. Назора обострано АЦ Ø100. Постојећа мрежа задовољава потребе постојећих потрошача и има резерве за прикључење нових потрошача.

Канализација

У коловозу улице Главне изграђен је колектор фекалне канализације ПВЦ Ø250. Постојећа канализациона мрежа задовољава потребе постојећих потрошача и има резерву за нове прикључке.

Електроенергетика

Постојећи објекти у планском подручју напајају се електричном енергијом преко посебног 1кВ кабловског извода из постојеће ЗТС 20/04кВ "Гимназија". За изградњу појединачних стамбених и пословних објеката могуће је задржати постојећи начин напајања са кабловске НН мреже у улици Главна. За изградњу вишепородичних објеката прикључак ће се вршити преко нн сабирнице на постојећој ЗТС 20/0,4кВ "Гимназија" тј. неопходно је обезбедити посебан нн извод у НН блоку ЗТС.

Гас

У коридору Главне улице, са јужне стране изведена је полиетиленска гасна мрежа ниског притиска ($p < 4\text{бар}$) са припадајућим прикључцима са којих је могуће извршити прикључење потенцијалних потрошача у капацитету уобичајеном за планирану намену .

Телекомуникациона мрежа

У коридору Главне улице, обострано је изграђена тт мрежа која припада телекомуникационој мрежи Рума-центар, кабловском правцу број 9. капацитет постојеће телекомуникационе мреже задовољава постојеће кориснике који су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова, па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Не постоји довољна резерва за будуће кориснике, те се постојећа мрежа мора ширити према конкретним потребама.

Атмосферска канализација

Решена зацењено са обе стране уз ивицу тротоара, односно између тротоара и бициклистичке стазе.

4.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.5.1. Саобраћајнице

Планско подручје се директно ослања на три градске улице, улицу Главну са севера, улицу Владимира Назора са истока и са запада на улицу Душан Јерковић. Поменуте саобраћајнице, нарочито улица Главна су решене и изведене као савремене градске

саобраћајнице са свим неопходним елементима (коловоз, пешачки тротоари, бициклистичка стаза, паркинг простор, улично зеленило као и сва комунална инфраструктура) и у потпуности се задржавају у постојећем стању. Све евентуалне корекције проистекле из потребе планиране градње у овом делу блока, решаваће се као појединачни случајеви уз сагласност надлежног општинског предузећа надлежном за локалне саобраћајнице.

4.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

Правила за прикључење и изградњу електроенергетских објеката

Објекти се прикључују на постојећу електроенергетску мрежу нисконапонску, или средњенапонску. У случају потребе изградње нових трафостаница прикључак се изводи на постојећу трафо станицу "Гимназија", каблом одговарајућег пресека. Ако се прикључак изводи на нисконапонску мрежу, повезивање се врши преко постојећих нисконапонских прикључних ормарића (улаз, излаз).

Будуће трафо станице градиће се на парцелама корисника, са обезбеђеним приступним путем, минималне ширине 3 м, на растојању 3 м од других објеката.

Електроенергетски каблови полажу се у траси постојећих средњенапонских и нисконапонских каблова у улици Главна, или ако је то немогуће поред постојећих траса, водећи рачуна о доувољеном растојању (1 м за напоне од 20 КВ од телекомуникационих каблова, односно 0,5м за напоне до 20 КВ; 1м од водоводних цеви; 0,5 м од гасовода).

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

Телекомуникациони каблови се полажу у траси постојећих каблова у улици Главна, или у постојећој кабловској канализацији.

За КДС могу се користити постојећи телекомуникациони каблови, или положити нови у траси постојеће телекомуникационе мреже.

Објекти се повезују са телекомуникационом мрежом преко постојећих прикључних ормарића, или постављањем нових оптичких каблова.

Прикључење на телекомуникациону мрежу објеката чија се градња планира изводиће се парцијално, односно зависиће од степена изграђености.

Зависно од динамике изградње, неопходно је да се Телеком Србија, ИЈ Срем. Митровица, обавести у писаној форми за прикључак на тк мрежу, најмање 6 месеци пре постављања објекта у функцију ради реализације прикључка на ТК мрежу.

Правила за прикључење на гасоводну мрежу

Планирани објекти ће се прикључити на постојећу ПЕ мрежу типских (до $10\text{м}^3/\text{h}$), групних (објекти вишепородичног становања са или без пословања) и индивидуалних гасних прикључака ($>10\text{м}^3/\text{h}$), технологијом електрофузијског спајања.

Цевовод се води праволинијски, најкраћим путем од дистрибутивног гасовода до објекта.

Најмање дозвољено растојање прикључног цевовода од осталих подземних инсталација

- 0,2м код паралелног вођења

- 0,4м код укрштања,

- 1,0м од темеља објекта

Дубина полагања прикључног вода од 0,6м до 1,0м, изузетно 0,5м до 2,0м. Минимална дубина полагања испод пута износи 1,35м (прелаз преко улице).

Гасни прикључак почиње на мрежном прикључном фитингу, а завршава главним запорним цевним затварачем на улазу у МРС. МРС или РС се лоцира на зиду објекта власника или самостојећа изведба.

За прикључење на гасоводну инфраструктуру за сваки појединачан објекат, инвеститор је дужан да поднесе Захтев за издавање одобрења за прикључење објекта на дистрибутивни систем природног гаса, надлежном јавном предузећу Гас-Рума.

Правила за прикључење на водоводну мрежу

У што већој мери искористиће се постојећи прикључци на водоводну мрежу, посебно за објекте породичног становања. Прикључни цевовод биће водоводна мрежа PVC Ø100 на северној страни Главне улице. За потребе нових потрошача могућа је изградња новог, пратећег цевовода PVC Ø100 паралелно са постојећим транзитним водом АС Ø250 на јужној страни улице Главне.

Сви прикључци морају бити изведени према важећим прописима и стандардима, и према условима датим овим Планом, а уз услове водоснабдевања који тада буду на снази.

Прикључци ће бити димензионисани у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити.

за сваки планирани објекат издаће надлежно водопривредно предузеће издаће услове прикључка, а према условима водоснабдевања који тад буду на снази.

На парцелама предвидети спољне и унутрашње хидранте према потребама будућих објеката (или целог блока) и свим важећим прописима и стандардима.

Правила за прикључење на фекалну канализациону мрежу

Планирани објекти ће се на канализациону мрежу прикључити преко постојећих шахтова или отварањем нових шахтова на постојећем колектору фекалне канализације у Главној улици.

Правила за прикључење на мрежу атмосферске канализације

Атмосферске воде ће се одводити (преко постојеће и планиране мреже зацевљених секундарних канала) до одговарајуће атмосферске канализације у Главној улици, где је на месту прикључења потребно урадити шахт.

Све радове на пројектовању и извођењу атмосферске мреже извести у складу са важећим прописима, стандардима и норматива и на основу сагласности и техничких услова надлежног предузећа.

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 објеката јавне намене, саобраћајних и пешачких површина

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина прикључка за парцеле породичног становања је 3,0м, за парцеле вишепородичног становања 3,5м.

Колске саобраћајнице

Коловозне саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) постојећих ободних улица се задржавају.

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

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката користиће се максимално постојећи саобраћајни прикључци уз корекцију саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

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

У случају реконструкције или новоградње, 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 уградњу канализационих елемената за ефикасно прикупљање и одвођење кишних вода. Паркинзи у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док ће паркинг простори у унутрашњости блока опслуживати планиране вишепородичне објекте. Капацитет јавног паркинг простора у Главној улици је око 40 места

4.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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 објеката.

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

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.

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

Постојећи дрворед у Главној улици 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.

4.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

4.6.1. ЗАШТИТА 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 објекта, а за сеизмичке утицаје 8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објекта 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.

4.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања нових објекта неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта 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 објекта са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09), Правилником о садржини и начину израде техничке документације за објекте високоградње ("Сл. Гласник РС", бр. 15/08), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91).

Приликом изградње гаража за путничка возила 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 негоривих материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објекта треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу.

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, што ће обезбедити инвеститор у фази прибављања грађевинске дозволе.

4.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

4.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У планском подручју евидентирана су четири објекта која уживају претходну заштиту, од којих су три објекта грађанске архитектуре и један индустријски објекат.

Објекти грађанске архитектуре:

1. *Стамбени објекат у улици Главна 106*, изграђен на к.п. бр.339/1. Обликован је у стилу сецесије.
2. *Стамбени објекат у улици Главна 110*, изграђен на к.п. бр. 331.Обликован у стилу модерне
3. *Дом Војске Југославије (бивши Хрватски дом) у улици Главна 114*, на углу са улицом В. Назора, изграђен на к.п. бр. 329.

Индустријски објекат:

4. *Стари магацин "Сцхмее" (Шме) у улици Главна 102*, изграђен на к.п. бр.346/1. Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је Услове заштите непокретних културних добара у делу блока 3-2-1 у Руми.

А/ Општи услови заштите

Општи услови заштите у делу блока 3-2-1 односе се на постојећу уличну матрицу и на непокретна културна добра (свих врста и категорија) која се налазе унутар планског подручја:

- обавезно очување постојеће регулационе и грађевинске линије, односно уличне матрице која дефинише блок 3-2-1;
- обавезно очување свих непокретних културних добара (као реперних објеката) констатованих унутар блока 3-2-1.

Б/ Посебни услови заштите

Посебни услови заштите у делу блока 3-2-1 односе се на констатована непокретна културна добра. Сва констатована НКД унутар блока 3-2-1 спадају у категорију објекта који уживају претходну заштиту.

Посебним условима заштите одређују се елементи чувања, одржавања и коришћења ових културних добара, као и ограничењима у погледу врста грађевинских интервенција на објектима. Посебним условима заштите обухваћене су следеће категорије НКД-а: археолошки локалитети, објекти грађанске архитектуре и објекти утилитарне архитектуре (индустријски погони, изложбене хале, складишта).

Археолошки локалитети

У планском подручју тренутно не постоје археолошки локалитети проглашени и категорисани као непокретна културна добра нити евидентирани археолошки локалитети.

Планско подручје представља простор на коме је обавезан археолошки надзор у складу са законом о културним добрима, приликом извођења било које врсте земљаних радова у овој зони.

Било која врста радова на изградњи инфраструктуре или грађевинских објеката ниско или високоградње, дозвољена је уз претходно прибављање појединачних услова за спровођење мера заштите за конкретну катастарску парцелу, од стране надлежног завода у Сремској Митровици.

Објекти грађанске архитектуре

Заштита објеката грађанске архитектуре у зони дела блока 3-2-1 у Руми подразумева очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара.

Дозвољена је ревитализација објеката и промена намене заштићених непокретности која неће угрозити споменичка својства.

Било које врсте интервенција на објекту (санација, конзервација, реконструкција) могуће су уз прибављање појединачних услова од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе у Срем. Митровици.

Забрањено је уклањање (рушење) објеката која поседују споменичке карактеристике, ако и сви радови којима се угрожава стабилност и којима се угрожавају споменичка својства непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту.

Утилитарни објекти

Заштита објеката утилитарне архитектуре у зони дела блока 3-2-1 у Руми подразумева очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара.

Дозвољена је ревитализација објеката и промена намене заштићених непокретности која неће угрозити споменичка својства.

Било које врсте интервенција на објекту (санација, конзервација, реконструкција) могуће су уз прибављање појединачних услова од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе у Срем. Митровици.

Забрањено је уклањање (рушење) објеката која поседују споменичке карактеристике, ако и сви радови којима се угрожава стабилност и којима се угрожавају споменичка својства непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту. Могуће је парцијално уклањање дела објекта према појединачним условима службе заштите и надлежног Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

У планском подручју нису идентификовани меморијални споменици и спомен обележја.

4.7. 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, биомаса и геотермални извори);
- Улични простор осветлити штедљивим светиљка, са контролом нивоа осветљености , с обзиром на прометност;
- Неке зграде као што су историјски споменици, привремени објекти и сл.могу бити изузети из ових мера .

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Према претежно дефинисаним наменама зоне (блока) одређује се и намена појединачних парцела, односно намена главног и помоћних (пратећих) објеката на парцели.

- **у зони јавних садржаја**

На Постојећем објекту Дома Војске Југославије изграђеном на к.п. бр. 329, могућа је ревитализација као и промена намене која неће угрозити споменичка својства. Могућа промена постојеће намене објекта у друге јавне намене.

- **у зони вишепородичног становања**

На парцелама је могућа изградња:

- вишепородичног стамбеног објекта
- стамбено- пословног објекта
- пословно стамбеног објекта
- пословног објекта
- помоћног објекта уз становање или пословање

На постојећем индустријском објекту на к.п. бр. 346/1, могућа реконструкција са променом намене у објекат гараже (или неку другу намену), којим би се делимично решио проблем паркирања у блоку. За све радове на овом објекту неопходна сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

На постојећим објектима је могућа адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката до привођења простора планираној намени.

- **у зони мешовитог становања са заштићеним објектима**

На парцелама које припадају овој зони могућа је:

- реконструкција, санација и текуће одржавање постојећих породичних објеката (који нису под заштитом)
- доградња и надзиђивање постојећих објеката осим заштићених објеката
- промена намене објеката (вишепородично становање, пословање)
- легализација постојећег стамбеног објекта изграђеног на к.п. бр. 332, изграђени без грађ. дозволе.
- на објектима који су под претходном заштитом могућа је ревитализација као и промена намене која неће угрозити споменичка својства уз обавезно прибављање појединачних услова за планиране радове од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе.

5.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

На осталом грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

Парцелацијом се од једне к.п. формирају две или више грађевинских парцела, према утврђеним параметрима за поједине намене.

Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објеката према планираним наменама.

Исправка границе између парцела се врши између парцеле у јавној и парцеле у приватној својини.

Све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

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

- **Парцеле јавних садржаја**

К.п. бр.329 са затеченим објектом Дома Војске задржава се у постојећем облику и није је могуће парцелисати.

- **Парцеле вишепородичног становања**

имају следеће параметре:

- минимална површина парцеле 600м², најмања ширина уличног фронта 20,0м.
- оптималне парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног, стамбено пословног или пословног објекта су површине 1000м², ширине уличног фронта 25,0м
- максимална величина парцеле није ограничена, односно једну грађевинску парцелу може чинити две или више катастарских парцела.
- целокупна активност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле.

- **Парцеле за мешовито становање**

У овој зони задржава се постојећа парцелација - парцеле породичног становања, с тим да се, уколико се стекну услови (уколико се скине статус заштићених објеката), могу планирати и веће парцеле, нпр. спајањем две парцеле у једну за изградњу вишепородичних објеката у свему према параметрима утврђеним за зону вишепородичног становања.

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

На основу постојећег стања, смерница за реконструкцију Блока и концепције просторне организације утврђене су регулационе линије објеката.

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 (индекс заузетости, индекс изграђености), потребним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

Успостављају се грађевинске линије (Г.Л.):

- предња грађевинска линија
- грађевинске линије према суседима (задња и бочне г.л.)

- За **објекат Дома Војске** задржавају се постојеће грађевинске линије. Изузетно ће се Урбанистичким пројектом утврдити нове грађевинске линије.
- За парцеле **мешовитог становања** предња грађевинска линија утврђена је на регулацији Главне улице. Бочне грађевинске линије се поклапају са границама суседних парцела, осим на к.п. бр. 330, грађ. линија према к.п. бр. 329 са објектом јавне намене, се задржава у постојећем стању на растојању од 2,4м. Задња грађевинска линија 0,5м од задњег суседа или на граници са суседом, само за помоћне објекте.

- За парцеле **вишепородичног становања са пословањем или чисто пословање**

Предња грађевинска линија објеката, према Главној улици са севера и према улици Душан Јерковић са запада, утврђена је на регулационој линији (поклапа се са регулацијом).

Бочне грађевинске линије планираних објеката се постављају на границу са суседом, тј удаљавају се у односу на суседни објекат за ширину дилатације. Код овако планираних објеката неопходно је да се обезбеди пролаз у дно парцеле у ширини од најмање 3,5м висине 4,0м или одмакнут од границе за ширину колског пролаза.

Колски пролаз у дно парцеле је обавезан код свих објеката, с тим да два или више објеката могу користити заједнички колски пролаз, уколико постоји могућност организовања заједничког дворишта.

Дубина уличног тракта према Главној улици може бити променљива, максимално до 17,0м (препоруча 16,0м).

Објекти могу да имају и дворишно крило (тракт), које се поставља једном својом ивицом на границу са бочним суседом.

Ширина (дубина) дворишног тракта је највише половина ширине уличног тракта, ако се гради са истом спратношћу као и улични тракт (под јединственим кровом). Уколико је нижи од уличног тракта, дворишни тракт може бити и шири али не више од 10,0м.

Грађ. линија према суседу са јужне стране утврђена је на граници са суседом или на 1,0м од границе за све парцеле.

За утилитарни објекат који је под претходном заштитом, изграђен на к.п. бр. 346/1 грађевинска линија утврђена у постојећем стању, уз ситну корекцију дограђеног предњег дела објекта и могућност уклањања дела објекта према условима завода за заштиту споменика културе Срем. Митровица.

Приступ гаражама у подземној етажи мора се остварити са сопствене парцеле.

Грађевинске линије су утврђене за надземне етаже, док се у подземним етажама грађевинске линије могу поклапати са границама парцеле.

При извођењу објеката, посебно подземних етажа које су на граници са суседом, водити рачуна да се не угрози стабилност постојећих објеката на суседним парцелама.

5.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- **Парцела јавних садржаја**

Индекс заузетости и индекс изграђености се задржавају као у постојећем стању. Уколико се јави потреба за променом намене објекта у неку другу јавну намену, са евентуалном изградњом пратећих објеката, индекс изграђености и заузетости утврдиће се Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде уз прибављање сагласности и услова надлежног Завода за заштиту споменика културе.

- **Парцеле мешовитог становања**

Индекс заузетости макс 50%, индекс изграђености 1,6, за породично становање, за парцеле које садрже и вишепородични објекат индекс заузетости је највише 70%, индекс изграђености макс. 2,1.

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

Индекс заузетости макс 70% ; индекс изграђености макс 3,0

5.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Највећа спратност за **планиране објекте вишепородичног становања са пословањем** је од П+3 до П+4+Пк (са или без подрума или сутерена). Помоћни објекти, гараже су максималне спратности П+1.
- За објекте породичног становања П+2+тав, са или без подрума и сутерена, осим за објекте грађанске архитектуре који су под претходном заштитом споменика културе.
У зони заштићених објеката максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта је П+2 са или без подрума или сутерена.
- Помоћни објекти на парцелама мешовитог становања у заштићеној целини су максималне спратности П+0

5.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА МЕЋУСОБНО И ОБЈЕКТА ОД ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Планирани вишепородични објекти са пословањем или чисто пословни објекти се постављају уз суседне објекте (на граници са суседом), где је утврђена удаљеност између објеката ширина дилатације. Уколико се одмичу од бочне границе, удаљеност објеката на суседним парцелама је најмање 4,0м.

Најмања удаљеност између суседних објеката на парцелама породичног становања је ширина дилатација или најмање 3,0м за пролаз у дно парцеле.

Пратећи (помоћни) објекти на парцелама породичног становања могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0м.

5.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

-на парцелама мешовитог становања, поред главног објекта могућа изградња помоћног објекта у функцији главног објекта, спратности П+0.

- на парцелама вишепородичног становања, могућа изградња помоћног објекта - гараже, нарочито ако се не гради дворишно крило објекта. Максимална спратност П+1.

5.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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, односно надлежног органа за урбанизам), а према јавном простору, прописани су услови за највеће могуће испусте на објектима.

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.

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту морају бити у складу са правилима прописаним за одређену врсту објекта (описано у поглављу 5.8. Архитектонски услови).

5.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

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 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.

Кровне равни косе, са нагибом ка улици и властитој парцели, нагиб крова у зависности од кровног покривача.

Кишна вода са кровних равни води се обавезно на властиту парцелу, односно уличну канализацију.

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала; може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал.

Пратећи (помоћни) објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни, у функцији главног објекта.

Овакви објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објеката.

Овакви објекти морају у естетском смислу бити у складу са главним објектом на парцели.

Објекти у зони мешовитог становања

Објекти у Главној ул. 106, 110 и објекат Дома Војске Југославије улица Главна 114

- Ово су објекти грађанске архитектуре који уживају претходну заштиту
- Могући радови су: конзервација, рестаурација, реконструкција и адаптација.
- Објекти су грађанског типа и задржавају се као функционално обликовне целине и "реперни" објекти уличног низа, у начелу с постојећом наменом - породично становање и улични локали
- Веће промене могу бити на помоћним и пратећим дворишним објектима, који не спадају у аутентичан функционални склоп главног објекта.
- Пројектовање и извођење било којих радова на поменутих објектима градитељског наслеђа може се вршити само у складу са сагласностима, техничким условима и под надзором надлежног Завода за заштиту споменика културе у Ср. Митровици.

Објекти породичног становања у зони мешовитог становања

За објекте породичног становања је могућа само реконструкција, адаптација, доградња (у дворишном делу) као и нова изградња уз обавезно задржавање континуитета уличних фасада. За породичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте важе следећа правила:

- породични 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 и да заузима до 30% бруто површине објекта; такав објекат се третира као стамбено-пословни; уколико пословни простор заузима више од 50% бруто површине објекта, такав објекат се третира као пословно-стамбени (није

могуће да намена објекта буде чисто пословање, тј. у оваквом објекту је обавезно формирање једне стамбене јединице)

- од пословања могу бити заступљене следеће делатности: трговина, занатство, угоститељство, здравство, култура, забава, различитих форми пословања, услуга и др.
- 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 режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру
- основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (реконструисаном, адаптираном) односно, на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- пословни (радни) простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених и да задовоље све важеће нормативе техничке, санитарне и др. услове за обављање појединих делатности
- намена етажа стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта:
 - подрум - за помоћне евентуално радне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, радионица, евентуално гаража и сл.),
 - приземље - за стамбене и интерне и јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену
 - приземље са галеријом - за пословне просторије
 - спрат - за стамбене и интерне радне просторије, евентуално за пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - поткровље - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену изградњу
 - таван може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље (уколико то није у супротности са прописаном највећом дозвољеном спратношћу објекта)
- на грађевинској парцели изводиће се објекти и уређује се целокупна површина парцеле као једна функционална и обликовна целина, а све према концепту и условима изградње и уређења
- кота пода приземља реконструисаних стамбених објеката може да буде од 0,50м до 1,20 м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не
- за пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20м до 0,50м
- оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара
- све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели
- за колске рампе са падом према сопственом објекту планирати да се одвод површинске воде реши дренажом или на други погодан начин
- за све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле)

Објекти вишепородичног становања

- Предвиђено је рушење постојећих објеката на парцелама планираним за вишепородично становање, рашчишћавање локације и изградња нових објеката намењених вишепородичном становању са пословањем
- Планирани објекат ће се поставити на регулациону линију Главне улице, дубина уличног тракта до макс.17,0м (препорука 16,0м)
- Могућа је изградња објеката са дворишним трактом и то, уз једну границу парцеле - дворишни део објекта (објекат на "Г"); Ширина дворишног тракта је 1/2 ширине уличног тракта уколико је исте спратне висине са уличним трактом. Уколико је дворишни тракт нижи од уличног ширина може бити и већа али не већа од 10,0м.
- У приземљу је неопходно обезбедити "ајнфорт" мин ширине 3,5м и висине 4,0м (или већих димензија из архитектонских, саобраћајних или функционално-техничких разлога) .
- Планирани објекти вишепородичног становања су објекти у низу (додирују обе бочне границе суседних парцела, тј удаљени су за ширину дилетације од суседног објекта)
- 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,
- Пословање је обавезно у приземљу вишепородичног стамбеног објекта уз Главну улицу, док преостали део приземља може служити за становање.
- Према ангажовању бруто површине објекта за пословање, објекти могу бити *стамбено-пословни* када пословање заузима мање од 50% површине, пословно стамбени кад пословање заузима преко 50% бруто површине
- 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 објеката 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 предупредити 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, техничком 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 изузетно (и према посебним условима) и само ако 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 (Локацијска дозвола) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације
- Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:
- *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (подземна гаража за потребе станара, а могући су и следећи садржаји: котларница, трафостаница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори и сл.)
- *приземље* - јавне или интерне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије; приземље намењено пословању може садржати галерију;
- *спрат и поткровље* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу
- *таван* - може да се користи као остава (није дозвољена адаптација тавана у поткровље)
- *галерија* - по правилу се предвиђа у пословном простору приземља објекта, односно намењена је за радне сврхе; галерија се не може сматрати или претворити у спратну етажу
- У свим објектима (вишепородичним стамбено пословним, пословно стамбеним и чиосто пословним) је обавезна уградња лифта, Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност; светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40м - 2,70м а помоћних просторија 2,2м.
- У поткровљу наиздак од 1,2м до највише 1,8м; пословних просторија треба да буде начелно 3,00 м односно зависно од планиране делатности, а у приземљу 4-4,50 м ако је у тој етажи дозвољена галерија ; помоћних просторија (шупе у подруму, гараже и сл.) - мин. 2,10 м (2,20),
- Одступање од максималне дозвољене спратности објекта може бити до $\frac{1}{2}$ висине стандарде стамбене етаже (због дозвољене примене галерија у приземљу објекта)
- Кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условом, с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објекта у уличном фронту; свођење воде вршити у сопствено двориште, односно уличну канализацију
- Равни кровови се не препоручују, али се могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објекта у блоковима односно уличним потезима где не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре; и у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров,
- 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, на крову се могу поставити мањи лежећи кровни прозори за осветљавање тавана (ове отворе је искључиво могуће формирати на дворишној страни објекта), димњаци треба да су обрађени у духу фасаде
- Уличну фасаду и коси кров планираних објекта пројектовати истовремено у складу са задржаним објектима "грађанске" архитектуре (у уличном потезу Главне ул.) и савременим обликовним изразом;
- кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2 м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара;
- кота пода приземља пословних просторија (и помоћних просторија) у приземљу вишепородичног стамбеног (стамб. - пословног ; послов. - стамб.) објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта);

- *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 објеката
- *Заједничке просторије* као што су сушионица и евентуално перионица веша, просторија за скуп станара и сл., треба по правилу да садржи сваки вишепородични објекат, поготово онај са већим бројем станова,
- Стамбени (стамбено-пословни, пословни) објекат 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 :
- Ови објекти који представљају објекте 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
- Код објеката који су постављени на уличну регулацију у јавни простор смеју прећи :
 - у приземљу излози до 0,20 м
 - на висини изнад 3,00 м односно на спратним етажама : испусти до 0.20м, стрехе до 0,80 м, балкони, еркери и сл. до 1,2 м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада); с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде
- Код објекта који садржи пословање у приземљу изнад висине од 2,5м испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20 м
 - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 м, платнене или пластичне надстрешнице на монтажано-демонтажној металној конструкцији, испуштене до 2,0м изнад тротоара
- 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, односно надлежног органа за урбанизам
- За планиране вишепородичне објекте неопходно је прописати начин склањања људи у ванредним околностима, а у складу са условима надлежног органа народне одбране (склониште у склопу објекта-склониште допунске заштите или евентуално блоковска склоништа, а све у зависности од процене надлежног органа народне одбране).
- Сви прикључци на градску инфраструктурну мрежу по правилу треба да су подземни, као и расплет у оквиру парцеле

Помоћни објекти

- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. градиће се у дну парцеле
- Могуће их је лоцирати и у наставку главног објекта
- Могу се постављати на граници са бочним и задњим суседом уз сагласност суседа или одмакнути мин 0,5м од границе са суседом
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

5.10. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно.

Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле ("нужни пролаз") за изузетне потребе - опште (пожар, санитарско возило) и посебне - везане за делатност на парцели.

Парцеле породичног становања:

- Колски приступ на јавни пут за парцеле породичног становања мора бити мин ширине 3,0м (оптимално 3,5м).
- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин 3,0м или кроз покривени колски пролаз ("ајнфорт") ширине 3,0м, висине 4,0м.

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:

- Колски приступ парцелама вишепородичног становања са пословањем планиран је из Улице Главне са севера и западно из улице Душан Јерковић.
- Приступ у дно парцеле обезбедиће се колском саобраћајницом кроз ајнфорт ширине 3,5м, за објекте који се граде на граници са оба суседа или 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 подземне етажне у самом објекту.
- Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).

5.11. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима.

- Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину;
Доградња (у случајевима где је то дозвољено овим Планом) постојећих објеката је могућа до дозвољеног степена изграђености и степена заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације;
Доградња над објектом (надзиђивање) је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).
- Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.
Реконструкција ће се одобравати само у случајевима где је то дозвољено планом.
- Адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

- Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентираних непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова.
- Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.
- Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.
- Уклањање објекта или његовог дела јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта.
Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње планираних објеката (у случајевима где је то утврђено Планом) и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

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

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013), као и другим прописима и стандардима (IATA, UIC, ICAO)који регулишу ову област.

Елементи приступачности за савладавање висинских разлика

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

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

Рампе

-нагиб рампе не сме износити више од 5% (1:20), док за кратка растојања (до 6м) нагиб рампе може износити до 8,3% (1:12);
-највећа укупна дужина рампе у посебном случају износи 15м;
рампе дуже од 6м, а највише 9м у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150см, док је најмања чиста ширина рампе за

једносмеран пролаз 90см а за двосмеран пролаз 150см, са одговарајућом подлогом.
Код двокраких рампи потребно је обезбедити подест најмање величине 150x170см;
-рукохвати рампи су продужени у односу на наступну равну рампу за 30см;
-рампе заштити ивичњацима са спољне стране висине 5см и ширине 5-10см и опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Степенице и степеништа

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

Лифт

-прилаз лифту на нивоу улаза у зграду треба да има слободан простор димензија 150x200см;
-унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110x140см;
-врата кабине лифта, која су смичућа или се отварају према спољној страни, имају ширину чистог отвора најмање 80см;
- 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, примењују се подизне платформе.

Вертикално подизне платформе

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

Косо подизна расклопива платформа

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

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 180см, а изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см;
-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, висице рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250см у односу на површину тротоара;

- клубе треба да имају седишта на висини од 45цм и рукохвате на висини од 70цм изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клуба. Поред клуба се обезбеђује простор површине 110цм са 140цм 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.

Места за паркирање

- места за паркирање возила особа са инвалидитетом планирати 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 и дечји вртић, обезбедити најмање једно место за паркирање. На паркиралиштима уз домове здравља, болнице, домове старих и друге здравствене и социјалне установе, 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 370цмx480цм;
- место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500цм са међупростором ширине 150цм;
- 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 140цм;
- Приступачно паркинг место се пројектује у хоризонталном положају, а никад у уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од највише 2%.

5.13. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депонованье отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности) или заједничком дворишту (код објеката вишепородичног становања). 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).

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.

Неоходно је планиране пешачке површине опремити одговарајућим бројем канти за отпатке.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонске разраде локације је обавезан за к.п. бр. 329 са изграђеним јавним објектом - Дом Војске Југославије, осим радова на реконструкцији, ревитализацији и промени намене објекта без извођења већих грађевинских радова.

7. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

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.

-Локацијском дозволом за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре.

-Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде за парцелу у јавној намени.

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

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