

ОПШТИНА РУМА



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Рума, август 2021.године



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума** ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
e-mail:jap.ruma@japruma.com; jup@planruma.rs ;

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

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:
**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА**

ДИРЕКТОР :
ЈЕЛЕНА БРКЉАЧ , дипл. правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

СТРУЧНИ ТИМ:
ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, дипл.инж.арх.
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл. инж. саобр.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.

Рума, август 2021. године

САДРЖАЈ :

I. ОПШТИ ДЕО	1
УВОД	
1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	1
2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	1
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА	2
3.1 ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА	2
3.2 ИЗВОД ИЗ РЕГИОНАЛНОГ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА АУТОНОМНЕ ПОКРАЈИНЕ ВОЈВОДИНЕ	2
4. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	4
5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА	8
5.1 ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И УЛОГА РУМЕ У ОКРУЖЕЊУ	8
5.2 ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И УСЛОВИ	9
5.3 СТАНОВНИШТВО	10
5.4 ПРИВРЕДА	11
5.5 ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА	13
5.5.1 . ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ: САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	13
5.5.2 ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	19
5.5.3 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА	28
5.5.4 СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	41
6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА	45
II. ПЛАНСКИ ДЕО	47

1.1 ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	47
1.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ САДРЖАЈА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	49
1.2.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	50
1.2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА	51
1.2.3. ЗОНЕ СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА	52
1.2.4. ЗОНЕ РАДНИХ САДРЖАЈА	52
1.2.4. ЗОНЕ ПОСЛОВАЊА МАЊЕГ ОБИМА	54
1.2.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА	54
1.3. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА	54
1.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	77
1.4.1. ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	77
1.4.2. ЈАВНО И ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	100
1.4.3. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	104
1.4.4. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	121
1.4.5. АЛТЕРНАТИВНИ И ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕГИЈЕ	127
1.4.6. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	128
1.4.9. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА	131
1.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	133
1.6. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	135
1.7. ГЕНЕРАЛНА РЕГУЛАЦИОНА, НИВЕЛАЦИОНА И ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА	138
1.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО – ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	140
1.9. ЗАШТИТА ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ	146
1.10. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ	148
1.11. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	149
1.12. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ОБЛИКОВАЊА НАСЕЉА	151
1.13. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	153
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	158
2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	158
2.1.1. ПРЕДЛОГ ЦЕЛИНА ИЛИ ЗОНА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ	158
2.1.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊА ЈАВНИХ АРХИТЕКТОНСКИХ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ КОНКУРСА	158

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА	158
2.2.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	159
2.3. ЗОНЕ СТАНОВАЊА	161
2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА	161
2.3.2. ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ВпСт)	174
2.3.3. МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (МСт)	186
2.3.4. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ	187
2.4. РАДНЕ ЗОНЕ	188
2.5. ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА	193
2.6. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	194
2.7. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА	195
2.8. ПОСЕБНИ (СПЕЦИФИЧНИ) УСЛОВИ	196
3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	197
4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ КОЈИ ПРЕСТАЈУ ДА ВАЖЕ	197

III ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.	ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА -НАМЕНА ПРОСТОРА	Р 1: 50.000
2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПРОСТОРА	Р 1: 5.000
3.	НАМЕНА ПРОСТОРА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА	Р 1: 5.000
4.	ПЛАН ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Р 1: 5.000
5.	ИНФРАСТРУКТУРА (ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА)	Р 1: 5.000
6.	ИНФРАСТРУКТУРА (ВОДОВОД, ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА, ТОПЛОВОД, ГАСОВОД)	Р 1: 5.000
7.	РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА И СОБРАЋАЈ СА ХИЈЕРАРХИЈОМ УЛИЧНЕ МРЕЖЕ	Р 1: 5.000
8.	ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	Р 1: 10.000
9.	СПРОВОЂЕЊЕ, ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ КОЈЕ ЗАХТЕВАЈУ ДАЉУ РАЗРАДУ	Р 1: 5.000

I. ОПШТИ ДЕО

УВОД

Мотив за израду Плана генералне регулације Руме су обавезе проистекле из Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/2009, 81/2009-испр. ,64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019,37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021) за усаглашавање одредби плана са изменама Закона, Просторног плана општине Рума ("Службени лист општина Срема" број 7/2015) и исказаних потреба од стране Општине Рума за бржим економским развојем. Основни разлог доношења овог плана је просторно уређење насеља и изналагање оптималних, рационалних и економичних просторних решења у циљу стварања планских предуслова за развој и инфраструктурно опремање планског подручја.

План се доноси за грађевинско подручје Руме, у складу са чланом 25. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/2009, 81/2009-испр. ,64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 7/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021).

Планско подручје обухвата простор од 1652,14 ха, који углавном чини постојеће грађевинско подручје одређено Генералним планом Руме ("Сл.лист општина Срема" број 35/08, 13/15) и незнатно проширење у северном делу града. У обухвату плана налази се земљиште у К.О. Рума и делом у К.О. Вогањ .

План генералне регулације дефинише намену простора и утврђује начин и поступак реализације исте, даје плански основ за директно спровођење урбанистичко-планских условљености за поједине зоне (као што је зона становања) и дефинише плански основ за прибављање одговарајућих дозвола у складу са Законом.

На основу Закона о планирању и изградњи, ради упознавања јавности са општим циљевима и сврхом израде плана, могућим решењима за развој просторних целина и ефектима планирања, након доношења Одлуке о изради Плана генералне регулације Руме обављен је поступак раног јавног увида.

Планска решења су усклађена са важећим законским и другим техничким прописима, који посредно или непосредно регулишу ову област.

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана генералне регулације Руме је:

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/2009, 81/2009-испр. , 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019,37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл . гласник РС" број 32/2019);
- Одлука о изради Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема" Број 24 /15).

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Плански основ за израду Плана генералне регулације Руме је :

- Регионални просторни план АП Војводине (" Службени гласник АПВ" бр 22/2011);
- Просторни план општине Рума ("Службени лист општина Срема" 7/2015) .

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА

3.1 ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА

Општи циљеви развоја подручја општине Рума проистичу из усвојених циљева и одређења Просторног развоја Републике, Регионалног просторног плана АП Војводине и специфичности подручја општине у просторно-функционалном смислу и подразумевају:

- постизање рационалне организације и уређења простора, усклађивањем његовог коришћења са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима и са потребама дугорочног социјалног и економског развоја,
- обезбеђење просторних услова за реализацију концепта трајно одрживог и уравнотеженог развоја подручја, нарочито у области сфере животне средине, економске и социјалне сфере,
- обезбеђење адекватне превенције, минимизирања, мониторинга и контроле свих облика загађивања,
- дефинисање просторних услова развоја подручја, као дела интегралног управљања у оквиру целокупног система заштите животне средине.

Општи циљ просторног развоја Општине Рума је дефинисан хијерархијом развојних интереса Републике Србије и локалне средине, те је неопходно утврдити и хијерархију циљева и интереса.

Општи циљ просторног развоја Општине Рума је :

- Стварање планског основа за уравнотежен развој укупног простора Општине Рума у складу са просторним, економским и социјалним могућностима уз очување животне средине и усмеравање ка процесима европских интеграција;
- Рационално коришћење простора ради повећања функционалне и развојне ефикасности;
- Равномернији размештај привредних и других активности у складу са потенцијалима појединих делова простора општине;
- Обезбеђивање услова за заштиту и унапређење животне средине;
- Заустављање деградације простора, угрожавања и уништавања природних ресурса и добара;
- Усклађивање организације, уређења и коришћења простора са потребама заштите од елементарних и других непогода; заштита простора, становништва, активности, природних и створених ресурса;
- Функционално коришћење необновљивих ресурса и коришћење обновљивих извора енергије.

Просторним планом се дефинишу основе просторног развоја и правила коришћења, уређења и заштите простора на начин који ће омогућити да се општина Рума приближи овом циљу и, стварајући могућност приступа европским структурним фондовима, поставила основе свог будућег развоја.

3.2 ИЗВОД ИЗ РЕГИОНАЛНОГ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА АУТОНОМНЕ ПОКРАЈИНЕ ВОЈВОДИНЕ

РЕГИОНАЛНИ ПРОСТОРНИ ПЛАН АП ВОЈВОДИНЕ

("Службени лист АПВ", бр. 22/2011)

Визија просторног развоја АП Војводине је да буде препозната и јасно артикулисана као један од региона Републике Србије али и у мрежи европских региона, са предзнаком динамичног економског развоја и конкурентна, уређеног и

заштићеног природног и културног наслеђа, квалитетније животне средине, видљивих вредности мултикултурне заједнице и социјално кохерентна.

Простор АП Војводине треба да буде институционално дефинисан и у развојном смислу компатибилан са стандардима ЕУ, визијом, принципима, концептом и стандардима развоја Републике Србије, са територијално усклађеним демографским, урбаним и руралним развојем, животном средином која се штити и унапређује и препознатљивом културном и природном баштином, регион у којем се развија партнерство јавног, приватног и цивилног сектора и који пружа једнаке могућности за све грађане.

Решења и смернице за реализацију овако конципираног простора АП Војводине морају се развијати на више нивоа како би били употребљиви за регионалне, локалне или секторске планове, акције и програме. Такође, потребна су решења која се односе на свеукупан урбани простор Војводине, као и она која ће бити примерена групацији градова и насеља. Неопходно је утврдити решења од значаја за локални ниво, као и основе, мере и смернице за даљу и детаљнију разраду стратешких решења на нивоу политика, планирања (различитих нивоа) и осталих регулаторних механизма.

Основни циљ **развоја градова и осталих урбаних насеља** је просторно, функционално, економски, социјално и еколошки уравнотежен урбани развој уз развијање територијалне повезаности на принципима одрживог развоја, активирање свих капацитета (природних и створених) градова и осталих урбаних насеља, повезивање са окружењем, интензивирање урбано-руралне сарадње као и умрежавање и груписање мањих територијалних јединица, трансграничну и интеррегионалну сарадњу.

Основни циљ **руралног развоја** је очување биолошке виталности руралних подручја, кроз повећање квалитета живота, обнову и развој њиховог економског и социјалног нивоа, као резултат децентрализације градова и општина.

Основни циљ ангажовања **грађевинског земљишта** је рационално коришћење и успостављање одрживог, економски ефикасног и социјално праведног система управљања грађевинским земљиштем. Потребно је даље повећање површина под грађевинским земљиштем свести на ниво утврђен ППРС, односно на 0,5% садашњих површина под грађевинским земљиштем.

У ППРС је извршена просторна диференцијација животне средине према стандардима и искуствима ЕУ, а узимајући у обзир постојеће стање квалитета животне средине и тренд у наредном периоду територија АП Војводине је просторно издиференцирана на категорије.

Општина Рума спада у категорију подручја са локалитетима деградираних животне средине (локалитети са прекорачењем граничних вредности загађења, урбана подручја, подручја отворених копова лигнита, јаловишта, регионалне депоније, термоелектране, коридори аутопутева, водотоци IV „ван класе“) са негативним утицајима на човека, биљни и животињски свет и квалитет живота.

Према моделу функционално урбаних подручја АП Војводине 2020. године општина Рума припада ФУП-у чији је центар град Београд, а према предложеној мрежи центара АП Војводине општина Рума спада у групу субрегионалних центара односно центара кластерисања ФУП-ова који ће поред великих градова, односно центара функционално урбаних подручја, бити носиоци развоја на простору АП Војводине.

На територији АП Војводине регистровано је седиште 11 кластера од којих је један у Руми и то на правцу Нови Сад-Београд где је већ формиран урбани кластер са урбаним насељима Инђија, Рума, Стара Пазова, Панчево. Перспективну комплементарност и функционално повезивање имају групе градова и урбаних насеља од којих једну чине Шид-Сремска Митровица-Рума-Пећинци.

Како је општина Рума препозната као субрегионални центар обавезан садржај који је потребно да субрегионални центар садржи је: општа болница, завод за здравствену заштиту, библиотека, галерија и изложбени простор, музеј, мањи спортски центри, а могући садржај, ако постоји интерес и економска оправданост

је: више и високо образовање, сценско-музичке делатности, архив и спортски центри који задовољавају стандарде за међународна такмичења.

У општини Рума планиране су индустријске зоне и индустријски паркови.

Примарни, међународни туристички правци су у коридорима постојећих и планираних аутопутева и осталих европских путева на релацији – гранични прелаз Батровци (Хрватска) – Сремска Митровица – Рума – Београд. Секундарни, национални туристички правци су у коридорима магистралних путева на релацији – Нови Сад – Рума – Шабац.

Главним пројектом гасификације града предвиђено је да се изгради мрежа средњег притиска до свих индустријских потрошача ($17.600 \text{ Cm}^3/\text{x}$) и до 3 мерно-регулационе станице (МРС) за широку потрошњу, капацитета по $3.500 \text{ Cm}^3/\text{x}$ (укупно $10.500 \text{ Cm}^3/\text{x}$) и излазног притиска 1-3 бара. Од ових МРС дистрибутивна мрежа ниског притиска треба да снабде 7.700 индивидуалних и већи број комуналних потрошача. Планирано је да се обезбеди гас за сва домаћинства, индустријску и комуналну потрошњу као и за будући развој града и привреде.

Напајање Руме електричном енергијом још увек није задовољавајуће. У северном делу града (северно од Главне улице) све ТС су преведене на напон од 20 kV и тај део углавном има решено напајање. Јужни део града још увек није задовољавајуће снабдевен, јер је напон углавном од 10 kV, али се спроводе активности за прелазак на 20 kV напон.

У складу са условима надлежног предузећа за електронске комуникације планиране су оптичке везе између комуникационих чворишта Рума – Шабац.

Оптимална дугорочна оријентација снабдевања водом становништва претпоставља изградњу регионалних и међурегионалних водоводних система у које би били интегрисани и постојећи водоводни системи. Рок израде ових система је 2020. година.

У планском периоду очекује се формирање пет регионалних система, од којих је један Сремски систем. Сремски систем се ослања на два моћна алувиона: дрински, на ушћу Дрине и савски, на сектору Јарак – Грабовац. Из дринског изворишта вода ће се упућивати преко Богатића и Сремске Митровице до Руме, док се други део насеља Срема снабдева из савског изворишта. Постоји могућност повезивања са београдским системом.

Међу регионалне центре у Војводини на основу стратегије управљања отпадом спада и општина Инђија као носилац активности изградње регионалне депоније. Ириг, Рума, Сремски Карловци, Пећинци, Стара Пазова су општине које заједно са Инђијом чине обухват регионалног центра за управљање отпадом.

Међу приоритете и стратешко развојне пројекте прве етапе спровођења плана до 2030. године спадају активности на путном правцу државни пут I реда Нови Сад (М-7) – Рума – Шабац (М-21) (са краком за Лозницу и веза са Босном и Херцеговином (М-19) – Ваљево – Пожега и даље веза ка Ивањици (М-21.1):

- ревитализација и модернизација пруга у складу са приоритетним потребама и могућностима финансирања – регионална пруга: Рума – Шабац – Брасина – државна граница;

- планирани водови 110 Kv, нови вод Рума 1 – Рума 2 (надземни, А1/Ћ150, дужина 7-8 km, етапа изградње до 2025. године), евентуална замена за стари постојећи вод дуг 27,1 km.

4. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Пошто је за К.О. Рума дефинисан ДКП (дигитални катастарски план), веће преломне тачке дате су координатама од тачке Т1 до тачке Т86. Тачке од Т87 до Т94 налазе се у К.О. Вогањ (проширење грађевинског подручја Руме) и оне су дефинисане описом тачке.

Од тачке Т1 граница грађевинског подручја иде на исток, прати северне границе парцела 8998, 8997/1, 8997/2, сече пут 12667/2 и наставља северном границом К.П. 9153, 9152, сече пут 12670, даље иде северном границом парцела 9272, 9271, 9270/3 до Т2. У тачки Т2 ломи се ка северу, па на запад до Т3. Од Т3 наставља ка северу, сече К.П. 9265, 9257, 9256, 9250 и 9248 до тачке Т4.

Из тачке Т4 опис границе прави лом ка истоку, сече пут 12671/3 до Т5. Од Т5 прати северну границу парцеле 9355 до тачке Т6. Даље наставља према југу до Т7. Од Т7 иде поново на исток и прати јужну границу К.П. 9383, сече парцелу 12673/2 до Т8, од које иде истим правцем, прати јужну границу парцеле 9495, сече 12674/1, наставља јужном границом парцеле 9530 до Т9.

Из Т9 граница се ломи ка северу до Т10. Од Т10 се поново ломи ка истоку до Т11.

Наставља на север, прати западне границе парцела 9531, 9526/1... до 9515/3 до тачке Т12.

Од тачке Т12 скреће на запад до Т13. Из Т13 наставља тако што се ломи на север, сече К.П. 9193, 8192... до 12676/1 и долази до Т14. Даље наставља на запад, јужном границом парцела 8164/6,... до 8164/2 и Т15. Од Т15, прати западну и јужну границу К.П. 8164/22 до тачке Т16. Из Т16 ломи се на север, прати западну границу К.П. 8164/1 и 8164/2 до Т17.

Од Т17 скреће на запад до Т18, даље наставља на северо-исток до Т19. Од Т19 иде на север, западном границом 12813 до Т20. Из Т20 наставља на запад до Т21, па даље на север, западном границом К.П. 12811, 12807 и 12805 до тачке Т22. Од тачке Т22 иде на исток, северном границом парцеле 12805 до Т23. Из Т23 наставља у истом правцу до Т24, где се ломи према југу, прати источну границу К.П. 12821 до Т25. У Т25 се ломи на исток до Т26. У тачки Т26 скреће на југ, прати источну границу К.П. 8140, па јужну до тачке Т27 и Т28.

Даље наставља тако што се ломи према југу, прати источну границу К.П. 12680 до Т29.

Граница се од тачке Т29 ломи на исток, иде јужном границом К.П. 12682 до Т30. Од Т30 иде на југо-запад до Т31. Затим скреће на исток, сече 12656 и 10368/6 до Т32. Из тачке Т32 иде на исток, северном границом 10368/4 до Т33. Даље иде ка југу, источном границом парцела 10369/2, 10370/1,... 10374/1, северо-источним границама 10391/1, 10391/2,... 12696/2, сече 10437/1, 10396/1 до Т34, где се ломи и иде на југ до Т35. Од Т35 иде на исток, прати северну границу парцела 10409/1, 10409/2 и 10409/3 до Т36. Граница даље наставља на југ, источном границом парцела 10409/3 и 10410/2 до Т37, па на исток до Т38. Од Т38 иде према југо-западу, прати западну границу К.П. 10438/1 до Т39, сече парцелу 10438/1, иде на југ до Т40, у којој се ломи према истоку и Т41. Даље наставља на север и Т42. Затим иде на исток до Т43.

Од тачке Т43 иде истим правцем, сече 10463 и 10464, северном границом парцеле 10465 до Т44. Даље наставља северном границом парцеле 10555 до тачке Т45, па сече парцеле 10557, 10558 и 12702/1, наставља северном границом К.П. 10560 и 10561 до тачке Т46, сече 12703/1 до Т47. Од Т47 иде северном границом парцела 10656/1, 10656/2, 10657 до Т48, па онда према северу до Т49. Наставља северном границом 10661 до тачке Т50.

У Т50 се ломи ка северу, прати западну границу парцеле 10708/4 до тачке Т51. Од Т51 иде на југо-исток, западним границама парцела 10707/2 и 10708/6 до Т52. Наставља тако што скреће на исток до Т53. Даље наставља према југу до Т54, где скреће на исток, северном границом К.П. 5300/11 до тачке Т55, сече парцелу 5300/4 и поток Јеленци (К.П. 12599/1) до Т56, прати северну границу парцеле 10713/2 до Т57, сече 12699 до Т58. Наставља у истом правцу према истоку, северном границом парцеле 10718 и 10717 до тачке Т59, где се ломи на југ, прати источну границу парцеле 10717, сече 12666 до Т60. Од Т60 ломи се према западу, јужном границом пута К.П. 12666 до Т61. Даље наставља на југ, источном границом 10924, сече 12716 до тачке Т62. Од тачке број Т62 наставља на запад, јужном границом парцеле 12716, сече поток Јеленци (К.П. 12599/1) до тачке Т63. Даље иде према југу, северо-западном границом потока (К.П. 12599/1) до тачке број Т64. Поново према истоку сече поток до Т65, прати

северну границу парцеле 10945 и 10944 до Т66,затим на југо-запад,границом К.П. 10944 до Т67.

Од Т67 се ломи на југо-исток до Т68,затим на југо-запад,сече парцелу 12664 до Т69,па на југ до Т70,затим на запад до Т71 и на север до тачке Т72.

Од Т72,ломи се на запад ,јужном границом парцеле 11033/2,сече 12599/1 до Т73.У тачки број Т73 се поново ломи према југу,прати северну границу парцеле 12599/1 до Т74,па на југ до Т75,затим на исток до Т76.Из тачке број Т76 ломи се на југ,источном границом 12730/1.сече парцеле 12634/2 и 12634/1 до Т77.Наставља на запад,јужном границом парцеле 12634/1 до тачке Т78.Иде према западу до Т79,па на југ до Т80.Граница грађевинског реона наставља на запад,јужном границом К.П. 11281 до тачке Т81.у истом правцу,наставља јужном границом 7407 до Т82.

Од Т82 наставља јужном границом парцеле 12601(Борковачки поток) до Т83.Истом границом потока (К.П.12601) наставља до тачкеТ84,сече Кудошки поток до Т85,где се ломи ка северу и прати западну границу потока К.П. 12802,7423 до Т86.

Тачка Т86 се налази на истој граници потока парцела 7423, у пресеку са јужном границом К.П. 1028/5(К.О. Вогањ).

Од тачке Т86 граница наставља према западу,улази у К.О. Вогањ и иде јужном границом парцеле 1028/5,пресеца 1022,417 и 1018 до Т87.Тачка Т87 се налази на западној граници парцеле 1018 у пресеку са продужетком јужне границе парцеле 1028/5.

После тачке Т87 граница грађевинског реона ломи се ка северу,иде западном границом парцеле 1018,па 1017 до Т88,која се налази на северо-источном темену К.П. 1015/1 К.О. Вогањ.

Од тачке Т88 граница обухвата иде на север,западном границом К.П. 417 и 907 до тачке Т89.Тачка Т89 се налази на западној граници парцеле 907 у пресеку те границе и продужења северо-западне границе парцеле 470.Од Т89 граница наставља на северо –исток,сече парцелу 417,иде северо-западном границом парцела 470 и 469 до тачке Т90.

Тачка обухвата грађевинског реона број Т90 се налази на темену између парцела 472/1,472/3,469 и 475/4.

Даље наставља тако што се ломи према југу,прати северо-источну границу парцела 469,472/4,472/8,северну границу 472/9 до следеће тачке број Т91,која се налази на северо-источном темену 472/9.

Од Т91,наставља на исток, сече путну парцелу 1209 до Т92.Тачка број Т92 налази се на западној граници парцеле 1267/1, на пресеку продужења северне границе парцеле 472/9 и западне границе 1267/1.

Од Т92 се ломи на север до Т93 која се налази на северо-западном темену 1267/1.

После тачке Т93 линија описа границе иде према истоку,прати северну границу парцеле 1267/1 до Т94.Тачка Т94 налази се на тромеђи између парцела 1267/1,1267/2 и 7423 (Кудошки поток - К.О. Рума).

Од тачке Т94 иде према северу,западном границом Кудошког потока (К.П.7423) до почетне тачке Т1.

T1	7405438,53	4986641,89
T2	7406212,56	4986703,87
T3	7406206,88	4986734,41
T4	7406199,64	4986872,54
T5	7406275,33	4986875,60
T6	7406624,53	4986971,38
T7	7406630,15	4986967,28
T8	7407001,45	4987086,18
T9	7407416,34	4987218,58
T10	7407414,06	4987225,19
T11	7407444,43	4987235,25

T12	7407469,82	4987479,77
T13	7407375,14	4987447,59
T14	7407147,36	4988159,58
T15	7407297,94	4988205,99
T16	7407312,72	4988205,31
T17	7407195,34	4988582,00
T18	7407147,27	4988566,26
T19	7407150,31	4988570,95
T20	7407024,52	4988927,32
T21	7407005,67	4988921,10
T22	7407043,11	4989162,53
T23	7407246,10	4989236,45
T24	7407386,80	4989246,40
T25	7407481,47	4988676,23
T26	7407572,54	4988713,28
T27	7407664,20	4988356,51
T28	7407599,30	4988335,75
T29	7407912,51	4987273,72
T30	7408490,10	4987461,49
T31	7408465,67	4987375,94
T32	7408503,90	4987376,43
T33	7408560,92	4987394,94
T34	7408769,93	4986959,79
T35	7408754,70	4986826,79
T36	7408846,66	4986804,69
T37	7408823,59	4986711,41
T38	7408832,82	4986707,78
T39	7408668,09	4986329,94
T40	7408662,25	4986206,96
T41	7408718,19	4986195,83
T42	7408728,80	4986229,77
T43	7408808,23	4986212,24
T44	7408865,80	4986194,61
T45	7408927,34	4986185,47
T46	7409110,99	4986145,14
T47	7409116,47	4986152,31
T48	7409229,83	4986136,11
T49	7409234,91	4986155,25
T50	7409298,32	4986144,77
T51	7409325,28	4986226,26
T52	7409465,35	4986007,90
T53	7409513,37	4986005,13
T54	7409544,01	4985914,54
T55	7409762,37	4985914,71
T56	7409784,28	4985920,33
T57	7409858,50	4985936,80
T58	7409860,87	4985929,44
T59	7410097,80	4985951,81
T60	7410157,63	4985515,02
T61	7409887,37	4985490,27
T62	7409906,60	4985103,54
T63	7409610,42	4985129,41
T64	7409405,73	4984735,59

T65	7409411,20	4984729,24
T66	7409471,65	4984704,49
T67	7409431,31	4984663,56
T68	7409505,32	4984589,05
T69	7409476,16	4984566,90
T70	7409476,22	4984546,12
T71	7409430,10	4984545,90
T72	7409430,03	4984558,47
T73	7409297,19	4984558,39
T74	7408639,97	4983968,08
T75	7408636,09	4983952,14
T76	7408656,54	4983968,44
T77	7408656,15	4983415,14
T78	7408263,86	4983355,24
T79	7408160,41	4983360,81
T80	7408160,42	4983354,81
T81	7407739,43	4983315,77
T82	7407261,66	4983331,75
T83	7406411,40	4982792,07
T84	7405905,58	4982534,53
T85	7405885,89	4982533,75
T86	7405017,60	4984999,55

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

5.1. ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И УЛОГА РУМЕ У ОКРУЖЕЊУ

Рума се налази у средишту равног Срема, тачно на 45-том степену северне географске ширине, у умерено-континенталном климатском појасу, на просечној надморској висини од око + 111 m.

Настала је половином 18. века као колонизовано насеље уз мању постојећу насеобину.

Економски, друштвени и просторни развој Руме определили су изузетан положај на важним друмским и железничким саобраћајним правцима, плодно земљиште, као и одговарајућа политика развоја у одређеним периодима њеног постојања.

Уз оближњу Сремску Митровицу (регионални центар), Рума са око 30.000 становника је најразвијеније градско насеље (град средње величине у нашим условима) у Срему. У њој постоје различити привредни капацитети, као и развијене јавне и друге делатности од интереса за грађане Руме, али и окружења.

Гравитациона зона Руме, као субрегионалног центра (према ППРС), је првенствено подручје румске општине, чији становници своје радне, административне, образовне, културне и друге потребе претежно задовољавају у општинском средишту. На Руму су делом упућени и становници суседних, мање развијених општина, Ириг и Пећинци.

С друге стране, Рума је упућена на околне, блиске а развијеније центре: Сремску Митровицу (регионални центар) као управно-административни центар Срема, донекле на Шабац (регионални центар), Нови Сад (макрорегионални центар) као административни, привредни и културно-образовни центар Војводине, те на Београд (центар државног и међународног значаја).

Однос града и приградских насеља

На први поглед је уочљив ексцентрицитет Руме као седишта општине у односу на општинску територију, па тиме и на одређени број насеља-села. Рума је северно од Аутопута и уз саму северну границу према општини Ириг и приближно у центру групације села: Вогањ, Стејановци, Павловци, Мали Радинци, Жарковац, Путинци, Доњи Петровци, Краљевци и Добринци. Групацију села јужно од Аутопута и удаљенију од Руме чине : Буђановци, Хртковци, Никинци, Платичево, Кленак, Витојевци и Грабовци.

У северном делу општине, сем Руме, значајније насеље су Путинци, који имају и своје микрогравитационо подручје (Жарковац, Доњи Петровци). У јужном делу је карактеристично да постоје 3 развијена сеоска насеља: Хртковци, Платичево (некада општинско седиште) и Кленак, који је под јаким гравитационим утицајем Шапца.

Рума са селима има више или мање квалитетне друмске везе, са некима и железничку. Разне функције и делатности одвијају се у мрежама на нивоу општине па и шире. Међутим, не може се говорити о планском, интегрисаном просторно-функционалном развоју Руме са наслањајућим насељима, која се развијају мање или више независно од развоја Руме. Једини наговештај таквог концепта је приближавање најближег насеља Вогња Руми, што се огледа и у великом притиску за изградњу у међупростору.

5.2. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И УСЛОВИ

Геоморфолошке карактеристике - подручје Општине Рума је, у складу са геоморфолошким карактеристикама, подељено на четири морфолошке целине: Фрушку гору, лесну зараван, лесну терасу, и алувијалну раван.

Геолошке карактеристике - подручје Општине Рума састављено је од стена различите старости и на релативно малом пространству заступљена је, читава геолошка прошлост, од најстаријих палеозојских творевина преко мезозоика, неогена и квартара, до најмлађе геолошке периоде која траје и данас. Седименти скоро свих периода документовани су богатим палеонтолошким материјалом - фосилима.

Педолошке карактеристике – на подручју Општине Рума налазе се велике површине под земљиштима врло високе производне вредности, погодним за узгој свих пољопривредних култура: чернозем карбонатни мицеларни на лесној тераси и лесном платоу, чернозем са знацима оглејавања у лесу и ливадска црница карбонатна на лесној тераси.

Климатске карактеристике - подручје Општине Рума припада појасу умерено-континенталне климе са великим годишњим колебањима температуре. Средња годишња температура ваздуха износи 11⁰С, мразни дани просечно су годишње заступљени са 22,2%, а просечна годишња заступљеност ледених дана износи 5,3%. Учесталост топлих и јако топлих дана (25⁰С и 30⁰С) износи просечно годишње 25,3% односно 8%. Средња годишња температура у вегетационом периоду (април-септембар) је врло повољна и износи 17,6⁰С.

Умерена влажност ваздуха је са средњом влажношћу од 77,4%. Релативна влажност ваздуха опада идући од хладнијих ка топлијим месецима. Облачност у просеку износи 53% покривености неба. Најведрији месец је август, а најоблачнији децембар.

Падавински (плувиометријски) режим има карактеристике средње европског, подунавског режима са неравномерном расподелом падавина током летњих месеци.

Средња годишња висина падавина износи 617,3mm, јуни је најкишовитији, а септембар најсувљи месец. Висина падавина у вегетационом периоду износи просечно 331,9 mm.

Вредност годишњих честина праваца ветрова и тишина показује да највећу учестаност има источни (E) ветар који је заступљен са 242, а најмању јужни ветар (S) са 19‰ у годишњој расподели.

Хидрографске и хидрогеографске карактеристике - у геоморфолошком погледу нагнутост терена од севера према југу омогућава отицање вода природном гравитацијом према Сави, при чему на јужној половини општинског подручја (због смањења нагиба) има више правих, лучних и овалних депресија у којима се вода задржава приликом великих киша.

Територија Општине има неуједначено распрострањене количине подземних вода. Северни део Општине сиромашан је у погледу издашности и првог и другог водоносног слоја.

Површинску хидрографију Општине чине извори, фрушкогорски потоци, река Сава, забарени поток Вогањ и каналска мрежа.

На подручју Општине постоје потоци: Стејановачки, Кудош, Борковац, Јеленце и Међеш.

Сава, као гранична река, протиче јужним делом Општине у дужини од око 30 km. Пад реке на овом сектору је врло мали (0,098‰), а ширина варира између 200m и 600m.

Сеизмичке карактеристике- подручја Општине Рума се, према подацима Републичког сеизмолошког завода, налази у зони 8⁰ MCS.

5.3. СТАНОВНИШТВО

Анализа демографских кретања у Општини Рума показује да у 17 насеља живи 54339 становника. Пораст укупног броја становника на нивоу Општине у највећој мери везан за пораст броја становника централног насеља – Рума где живи 55,25% становника.

Насеље Рума, као једино градско насеље у општини, има већи број становника од просечног града у Војводини (30026 - АПВ 22946).

Табела 3: Кретање укупног броја становника у граду

Насеље	Укупан број становника								Просечна стопа раста
Рума	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.	(2011/1948)
	14001	15619	19446	24933	27699	28582	32229	30026	2.148

Природно кретање становништва Општине има изражене негативне карактеристике што се огледа у високом морталитету од 15,6‰ ниском наталитету од 8,5‰ и негативном природном прираштају од -7,1‰.

Стога је укупан пораст броја становника Општине искључиво резултат механичког прилива становништва.

Укупан број домаћинстава расте, а просечна величина домаћинства опада.

Највеће учешће имају домаћинства са 1-3 члана (62,4%).

Овакве тенденције последица су раслојавања породице, константног пада наталитета и погоршања старосне структуре популације.

Рума, као центар Општине, има најповољнију образовну структуру, у којој доминира становништво са завршеним средњим, вишим и високим образовањем.

5.4. ПРИВРЕДА

Као традиционално пољопривредни регион Рума и данас поседује солидну основу за развој ове делатности, било кроз индивидуални сектор, било кроз одговарајуће више облике прераде (прехранбено-прерађивачка индустрија). У структури румске привреде заступљене су следеће индустријске гране: индустрија коже и обуће, текстилна индустрија, дрво-прерађивачка индустрија, индустрија пољопривредне пнеуматике, металопрерађивачка индустрија, индустрија делова за аутомобилску индустрију, индустрија меморијске пене и прерада пластике, рециклажна индустрија и друге).

Рума, такође, има и дугу традицију у трговини, а у том погледу је свакако најпознатији румски вашар који се одржава сваког трећег у месецу и окупља велики број посетилаца из земље и региона. Нажалост, занатство, које је некада такође било заштитни знак Руме, постепено замире и пресељава се у историју.

У границама планског подручја и у радним зонама изван граница грађевинског подручја последњих година нагло се развија привреда. За све радне зоне урађени су планови детаљне регулације.

Индустријска зона "Румска петља" налази се у подручју раскрснице аутопута Е-70 и државног пута IV реда 21 (Нови Сад - Шабац). Простире се на 238 ha грађевинског земљишта изван граница грађевинског подручја насеља у својини општине Рума. Планом детаљне регулације обрађена је целокупна површина радне зоне. Опремљена је електромрежом, водоводном и канализационом мрежом, као и гасоводном мрежом и поседује приступне саобраћајнице. Зона је блоковски подељена, са сервисним путевима унутар блокова и у њој се могу обављати све делатности осим производње и транспорта опасних материја. Величине парцела су од 1,5 до 50 ha. У овој зони изграђене су : кинеско-данска Фабрика меморијске пене „Everest production“, Фабрика туљака за производњу капа и шешира „Capital group“, непалска Фабрика тестенина и нудли „Inconect“, Фабрика челичних конструкција "Rumekon", Ruma, а тренутно се граде и друге фабрике.

Индустријска зона "Запад" је у потпуности инфраструктурно опремљена. Обухвата површину од 195 ha, од чега је планском документацијом обрађено 97 ha. Смештена је обострано уз државни пут II А реда 120 на потезу од Риговог млина до Улице Владимира Назора. У овој индустријској зони су већ смештени неки од најзначајнијих индустријских објеката попут "Митаса" (производња гума за радне и пољопривредне машине), „Румапласта“ (производња ПВЦ цеви); британска „Agera“ (производња клипача за Фордове моторе), „Andric company“ (производња расветних уређаја), „Инсерт“ (компанија која се бави производњом горњих делова обуће за највеће светске брендове), словеначка „Menina“ (прерада дрвета), текстилна фабрика „Адриана текс“ (која послује у оквиру „Calzedonia“ групе), "Matis", индустрија тапацираног намештаја, француска компанија „Hutchinson“ која се бави производњом гумених црева за аутомобилску индустрију, "FIXA", производња обуће, "Jakob Becker" (привремено складиштење отпада).

Радна зона "Исток" простире се дуж државног пута IV реда- 21. Површина ове зоне је 42,5 ha, а планском документацијом је обрађено 40 ha. Зона је опремљена свом неопходном комуналном и саобраћајном инфраструктуром. Планском документацијом је предвиђено да се на овој локацији развијају "мала" привреда, трговина и саобраћајне делатности. Постојећи привредни комплекси, пре свега домаћих инвеститора, су: „Фриго -Жика“ Рума (производња расхладних тела), „Руметал“ (трговина шрафовском робом), „Румапромет“ (трговина и прерада тестенина), „Прометал“ (производња намештаја и ентеријера), „Евротом“ (производња козметике и лекова на бази меда), "Уљарице Бачка" (складиштење житарица), "Матешић транспорти" (шпедиција), Фабрика „Фероплет“ (производи од метала).

Радна зона "Југ 1" простира се на површини од 50 ха и у значајној мери је прожета становањем. Смештена је северно од железничке пруге Београд-Шид, уз државни пут II А реда 120 на потезу од Улица Владимира Назора до државног пута IV реда- 21. Ова радна зона је углавном комплетирана и није могуће веће проширење наведених комплекса. На овој локацији су смештени погони индустрије "Андријашевић", грађевинско предузеће "Боровица транспорт", „Електродистрибуција“ Рума, Фабрика коже, "Сигма", "Анђелић транспорт", "Агросеме", "Симпа превоз" и др.

Радна зона "Југ 2" се простира на 390 ха и целокупна површина је обрађена Планом детаљне регулације. Зона се налази између коридора пруге Београд - Загреб, коридора канала Кудош/Јеленци, аутопута Е-70 и државног пута IV-21. Власништво на земљишту је мешовито, приватно и државно. Инфраструктурно опремање ове радне зоне је у току, а сва потребна инфраструктура је положена источном ивицом ове индустријске зоне. Ово је највећа радна зона у општини Рума. У овој радној зони су смештени "Галеника - Фито фармација", "Сремпут", Асфалтна база и градски уређај за пречишћавање отпадних вода.

Значајна предност румских индустријских зона огледа се у поузданим енергетским ресурсима; капацитети електричне енергије су гарантовани; обезбеђени двостраним снабдевањем што омогућава сигурност и стабилност. Све индустријске зоне су гасификоване, а потенцијални ресурс представљају термалне воде температуре изнад 60°C у количинама погодним за експлоатацију (подручје РЗ Румска петља). Рума је решила водоснабдевање у целини. Покривена је интернетом и телефонским линијама.

Значајно је истаћи да инвеститори који се одлуче за улагања у Руми могу рачунати на максималне субвенције државе за запошљавање радника као и на подстицаје од стране локалне самоуправе. Према "NALED"у, Рума се налази у кругу општина са повољним пословним окружењем.

Начини инвестирања су или "гринфилд" инвестиције у радним зонама или приватизација са проширењем капацитета. Забележено је, до сада, неколико успешних "brownfield" инвестиција:

- „Митас“, компанија која је веома успешно приватизовала компанију "Румагума" и тренутно проширује своје производне капацитете;
- Италијански бренд "Luxury tannery" приватизовао фабрику коже;
- Фабрика обуће.

Захваљујући изузетном геосаобраћајном положају, близини великих градова заштићеним објектима природе и обиљу културно-историјских споменика, Рума има одличне услове за развој транзитног, конгресног, спортско-рекреационог туризма. Рума поседује солидне смештајне капацитете : Хотел „Парк“, Хотел „Борковац“, „Гарнет хотел, Вила „Хит“, Ресторан „Вулин“, Кућа за одмор „Асторија“ и сл. у којима се бележи раст ноћења из године у годину.

На излетишту Борковац, изграђен је спортски објект са олимпијским базеном који отвара могућности за развој спортско-рекреативног туризма.

Рума је данас, на почетку 21. века, један од привредних и културних центара Срема и њена данашња економска улога одраз је њене богате историје предузетништва. Индустрија, занатство, трговина и пољопривреда чине јаку економску основу на којој су створени услови за даљи развој општине Рума и њено напредовање, како на пољу економије, тако и на пољу културе и образовања.

Рума има разноврсну привреду која је кроз свој развој имала успоне, али и падове. Свој допринос развоју општине у свим њеним сегментима свакако су имала предузећа као што су: „Фабрика кожа“, „Румагума“, „Румапласт“, „Агрорума“, „Сремпут“, „Румен“, „Руматранс“, Фабрика обуће „Фрушка гора“, „Житопромет“ и др. Нека од ових предузећа су у новонасталим тржишним условима привређивања престали са својом делатношћу или се преоријентисала на нове производње. Већина некад друштвених предузећа променила је власничку структуру, те је приватни капитал постао доминантан. Ту свакако треба поменути: „Андријашевић“, „Румикс“, „Фриго Жика-Соко“,

“ББ Електроник”, “Боровица”, “Мрвић Стил”, као и велики број самосталних занатских, угоститељских и трговинских радњи.

Као традиционално пољопривредни регион Рума и данас поседује солидну основу за развој ове делатности. Велики број домаћинстава се још увек бави пољопривредом.

5.5. ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

5.5.1. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ: САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

У обухвату плана грађевинско земљиште у јавној намени планира се за: јавне делатности, спорт и рекреацију, комуналне објекте и површине, насељско зеленило, мрежу саобраћајница и објекте и површине комуналне инфраструктуре.

Постојеће и планиране површине јавне намене предвиђене овим планом су дате у табели:

Постојеће улице (КО Рума):

6768/1	7334/5	7334/6	7334/7	6767/2	6768/1	7334/5
7334/6	7334/7	6767/2	6768/1	7334/5	7334/6	7334/7
3880/6	3883/37	3880/2	3883/41	3883/32	7292	7291
7290	7267	7281	7297	7282/2	7282/3	7273
7314	7305	7304	7307	7302	7303	970/2
980	7306	7266	7265	7261	7264	7263
7313	7312	7311	5677/5	7282/1	7295	7299
7300	7294	7298	21	27	16	6
245	7269	7271	7270	7268	7309	7310
7308	7301	7272	3/2	2	3/1	228/2
9	15	968/3	3888/7	4305/2	6764/2	6808/2
6476	3883/3	6664/2	6846/3	7325	7283	7383
7347/1	7346/1	7343/1	7341	7350	6829/2	7331
7344/1	3895	7319	7342/1	7334/1	7337	7345/1
7326/1	7348	7285/3	3883/21	6900/2	7355	7357
3883/17	6682/2	3883/4	6684/3	7285/6	7329	3824/1
3820/5	3820/7	3817/1	6700/3	6657/3	6660/1	6381
7330	6354/1	6750/4	6679/6	6669/3	6665/2	6750/6
6679/4	6845/13	6734/2	6845/20	7285/2	3883/27	3883/32
7328	7333	3740/7	7289	7288	3818/3	3818/6
7358	7356	6854/19	6707/5	6697/3	6698/13	6698/12
7354	7351	7352	7353	6317	6771/2	6655/2
6777	6803/2	6668/3	6757/2	6845/17	6743/2	6681/2
6679/17	6189/2	6189/3	7332/1	7336	7335	6642
6599	6677/29	3884/2	3884/11	7324	4149	7339
7338	7315	7340	3888/16	7285/1	3745/4	3745/11
3883/23	3821	7286	7287	3823/33	3823/1	3823/32
3824/12	3823/34	3822/1	3822/2	3819/3	7158/10	6854/15
6854/17	6883/5	7384/4	7384/6	6883/7	6853/3	6704/6
6697/5	6941	6806/2	6831/2	6815/2	6813/2	6741/2
6651/2	6641/3	6776/2	6767/2	6768/2	6660/11	6761/6
6665/4	6754/2	6674/2	6679/3	6666/7	7347/2	6677/27
6677/6	4308/2	4307/2	6539	6551	7345/2	7346/2

3885/7	7327	3915	3744/1	3745/2	7343/2	7344/2
3883/35	7318	7317	7316	3741/3	3739/6	3819/2
3819/4	3849	3878	6854/25	6845/26	6845/24	6854/28
6848/2	6704/4	6706/2	6705/2	6707/7	6707/9	6701/4
6702/3	6703/9	6703/7	6703/5	6698/14	6805/2	6804/2
7342/2	6807/2	6811/2	6819/2	6814/2	6744/2	6738/2
6733/2	6732/2	6749/3	6778	6653/2	6773/2	6659/2
6768/1	6769/2	6661/2	6762/2	6668/2	6759/2	6756/3
6669/7	6751/2	6749/2	6679/5	6679/16	6662/8	6670/3
6678/2	6678/3	6677/30	6400	3884/4	3887/2	3886/2
4300/2	4302/1	6432/2	6458	3745/3	3742/2	3740/11
3740/9	3740/5	3818/2	3817/4	7334/5	7334/6	6854/21
6854/23	6854/27	6854/26	6704/3	7334/7	6883/3	7138/2
6830/2	6818/2	6845/19	6845/18	6845/21	6812/2	6742/2
6739/2	6740/2	6735/2	6736/2	6737/2	6750/5	6679/19
6679/18	6652/2	6774/2	6775/2	6654/2	6772/3	6772/4
6657/2	6658/2	6656/2	6770/2	6763/2	6761/8	6761/7
6761/10	6761/9	6760/2	6758/2	6669/8	6756/4	6669/6
6669/5	6752/4	6752/3	6753/2	6750/3	6679/10	6643
3886/4	4378	4306/2	4302/2	4303/2	4304/2	3888/17
4299/2	3744/14	3743/2	3817/5	3818/5	3819/5	3823/35
7378/5	7366/5	7365/3	6081/4	6069/12	6069/11	6070/3
7118/3	6070/2	6069/4	7051	7119/10	6062/5	6062/6
7367/1	7373/2	7375	5678/5	5678/1	6063/11	3240/2
7322	6094	6096	6062/2	7370	7369	4493
5680/27	5708/1	7296	7374/1	6070/2	6069/5	7061/2
7061/1	7378/9	6062/8	4482/6	4499	4484/8	5681/7
3159/1	3161/1	7321	5680/17	5678/7	5679/4	7374/2
4540/11	7364	7065/1	5826	4539/2	3192	7377/2
5679/5	6098/1	7362/3	4540/2	5680/80	5678/6	4561/2
7225	7274	7228	7276	7277	7278	7279
7280	7275	7262	5105	7227	4842/2	7224
7223	7222	5095	5247	4992	7226/1	4991/3
4983	7221	7226/2	4991/2	4982	7256	7231
1641	3019/3	7230/6	7230/5	7230/3	7229/4	7229/1
7230/2	7232/1	7230/8	7233/2	2849/24	7236/2	7238/2
7242/1	2675/10	2654/9	7246	7252	2545/129	2546/98
2545/197	7243	7238/1	2960/3	7253	7260	7259
7258	7257	7245/1	7244	7250	7249	7248
2544/1	7247	2537/9	2537/25	2545/38	9403/2	9344/7
7234/6	7237/1	7236/1	7235/1	7233/1	7242/2	7240/1
7239/1	7240/2	7241/1	7230/4	7230/7	7232/2	7233/3
7235/2	7236/3	7237/2	7238/3	9336/6	9335/5	9334/4
9333/2	7251	1592/1	7255	7254	2545/85	2545/91
2545/55	7230/1	3021	3026/4	3030/2	2946	2960/2
7241/3	9331/2	2546/92	2546/93	2546/94	2544/53	2544/18
2545/40	2739/1	2741/13	7239/2	2670/2	7240/3	2670/4
2657/2	2658/2	7229/5	9406/7	9340/2	2545/235	2545/184
2545/159	2545/142	3030/5	2546/96	2546/97	2545/44	2960/1
9332/2	2653/9	9330/2	9327/7	9326/4	2673/10	2673/11
2655/11	2672/7	2655/10	2656/7	2656/5	2741/12	2668/9
2661/9	7229/3	2899/2	9409/5	9410/3	9411/2	9405/4
9343/3	2564	2563	2642	2641	2545/204	2545/218
2545/223	2545/230	3029/2	3029/3	3030/6	9328/2	9329/2

9326/5	9326/6	9320	2673/8	2654/10	2671/4	2668/4
2668/7	2669/2	2656/9	2741/11	2741/10	2741/7	2741/9
2750/2	2667/7	2662/2	2663/2	2664/2	7234/8	2900/2
9410/2	9407/3	9408/7	9408/5	9406/12	9406/11	9406/10
9406/9	9406/8	9404/3	9342/4	9341/2	9339/2	9338/2
9337/2	9336/5	9336/4	12686/1	9311/6	12672/2	9416/1
12673/2	12673/3	4910/5	9571	9582/2	4908	8161/5
8161/4	8163/3	9552/1	9565/1	9569/2	9575/2	9576/2
9580/2	9390/3	12661/2	12661/3	12661/4	9345	9050/17
9050/14	9059/1	9059/29	9059/31	9059/30	12667/1	12696/2
9598	9599/3	9455/2	9416/2	9415/2	9451/1	12674/3
11072/7	10708/5	10708/4	9050/16	12671/1	9036/8	12675/2
9464/3	9473/7	9494/5	9492/2	9491/2	9489/3	9480/3
9565/3	9577/3	9387/2	9390/1	9395/2	9394/2	9487/2
9346/2	9599/2	8163/4	8163/5	12820	11068/5	11069/5
11067/5	9050/15	9311/3	9312/8	9312/9	9063/4	9043/2
9042/2	9041/2	9040/2	9035/4	9035/3	9036/7	9036/6
9036/5	9033/2	9098/2	9097/2	9087/3	9076/2	9074/2
9073/2	9063/8	4912/2	9582/6	9468/1	9469/2	9569/4
9577/2	9578/1	9583/3	9584/2	9584/3	9456/2	9457/5
9458/3	9459/3	9460/2	9461/2	9462/2	9463/2	9474/2
9452/1	9454/2	9453/2	9393/2	9392/2	12672/3	9392/4
9391/2	9451/2	9480/2	9483/3	9484/2	9486/2	9483/2
9399/2	9398/2	9397/2	9389/2	9390/2	9396/2	9402/2
9384/4	9386/4	9387/4	9388/4	9389/4	9390/4	9554
9482/4	9558/2	9559/2	9563/2	9488/7	9489/5	9490/2
9487/5	9481/2	9534/2	9534/3	9535/2	9535/3	9536/2
9536/3	9537/2	9537/3	9540/2	9540/3	9541/2	9543/5
9542/2	9543/8	9545/6	9545/7	9545/9	9545/10	9546/2
9546/4	9547/2	9547/4	9548/2	9549/2	9550/2	9551/2
9552/2	9552/3	9564/1	9564/3	9482/5	9488/4	9494/3
9493/7	9493/8	9493/9	9490/3	9487/3	9486/3	9485/2
9488/2	9494/2	9489/2	9493/4	9493/5	9493/6	9386/2
12676/2	8163/6	7366/3	6767/2	4301/4	11292	11291/1
11291/11	12657	11291/2	11291/3	11291/4	11291/7	11291/8
11291/9	11291/5	11291/10	7119/3	5681/1		

Постојеће улице (КО Вогањ):

909	437	908	472/7	1268/1			
-----	-----	-----	-------	--------	--	--	--

Парцеле пута 1.6 21, Нови Сад - Шабач

6070/4	5683/2	5680/45	5680/5	7378/2	6068/3	6039/2	5942/2
5972/5	7367/4	5941/3	5994/3	5993/2	6063/2	6062/3	5681/13
6002/2	6024/2	5999/2	5998/3	6000/2	6001/2	5941/2	5970/2
5971/3	5972/4	6042/2	5689/2	5680/6	7365/1	6025/2	6026/2
6022/2	6023/5	6023/4	6023/3	7367/5	5997/2	5972/3	6038/2
5971/1	5969/2	5965/3	5967/2	5966/2	6041/2	6040/3	6043/2
5684/2	5688/2	5686/2	5687/2	5300/3	11064/2	12599/3	11072/6
12634/2	12800/2	12730/2	11072/9	11065/3	11066/3	11068/4	11069/4
11067/4	12599/2						

Парцеле и делови парцела нових улица:

7052	7035	6110	6109	7031	7038	7033	7034
7037	7363	7361	7039	7036	6101	6102	6103
6104	6105	4480	6161	6162	6163	6164	6153
6168	6154	6132	6130	6139	7026	7030	6121
6122	6169/1	6167	6155	6113	6117	6118	6131
6112	6136/4	6136/3	6136/2	6136/1	6135	6172	6140
6141	6142	7015	7016	7017	7020	7021	7022
7023	7024	7027	7028	7029	7032	4500/2	4501
4500/1	6128	4484/6	6099	6106	6108	6107	6111
6137	6136/5	6138	6143	6144	6120	6119	6176
6169/2	6171	6170	6125	6124	6166	6158	6159
6160	6165	6100	6114	6115	6116	6133	6126
4484/7	4481	6156	6157	4498	232	235	258/1
258/2	260/1	259	252/2	256	255	254	253
257	3036	9273/3	9274/3	9275/3	9276/3	9277/3	9281/3
9282/3	9283/3	9290/3	9291/3	9292/3	9293/3	9294/3	9297/3
9309/6	9075	9077	9146	9153	9150	9149	9148
9147	9078	9094	9108	9125	9116	9115	9114
9113	9112	9087/2	9126	9306/2	9309/5	9311/5	9068
9086	9085	9089	9088	9110	9066	9111	9024
9029	9300	9307/2	9307/3	9294/2	9306/3	9309/1	9081
9080	9079	9093	9092	9083	9082	9100	9099
9095	9105	9104	9103	9102	9063/6	9107	9106
9072	9031	9030	9101	9098/1	9288	9270/3	9129
9144	9143	9152	9151	9145	9117	9128	9118
9132	9011	9009	9010	9123	9122	9020/2	9019
9018	9012	9023	9021	7366/1	7378/10	6069/7	6029/1
7367/2	6039/1	6066	5995	5996	6040/2	4380	4342
4379	4352	4304/1	4305/1	4298/1	4299/1	4308/1	4307/1
6414	4301/2	4300/1	4301/1	4303/1	6764/1	6757/1	6765
6767/1	6766	6759/1	6761/1	6761/5	6761/4	6761/3	6761/2
6752/2	6755	6753/1	6751/1	6754/1	6756/1	6756/2	6754/3
3767/2	3768	3753	7284	3767/1	3807	3801/3	3801/2
3801/1	3788	3792	3793	3794	3800	3776	3779
3780	3781	3782	3786	3787	3769	3806	3809
3810	3811	3812	3813	3814	3815	3816	3884/1
3886/5	3799	3802	6677/1	3885/1	3760	3761	3762
3754	3751	3752	3746	3747	3748	3749	3750
3777	3778	3783	3784	3785	3789	3790	3795
3796	3797	3798	3803	3804/1	3804/2	3804/3	3805
3808	3758	3759	6845/7	6698/8	6698/7	6698/6	6690/1
6691/1	6691/3	6691/2	6692	6693	6694	6695/1	6695/2
6695/7	6695/6	6695/5	6695/4	6695/3	6695/8	6695/9	7285/5
6718	6717	6701/1	6730	6716/1	6721	6728	6729
6698/5	6698/2	6726	6701/2	6715	6720	6719	11294/3
11296	11295						

Парцеле које припадају коридору железничке пруге:

7384/1	7384/1	6846/2	7384/5	7384/2	6853/2	7389	7387
7385	7386	6845/25	7411	7390/1	7420	7412	7416
7415	7394	7408	7414/2	7400	7418	7401	7421

7414/1	7413	7399	7403	7393	7395	7397	7391
7402	7404	7422	7392	7396	12634/2	12639	

Површине под јавним објектима:

887	897/1	839/1	867	897/3	59	233	57
240	860	847	1	56	262	861	6409/2
6409/1	6405/3	6409/3	3741/2	3882	3883/34	6405/1	6404/1
6404/3	6404/4	6405/2	5765	8162/1	1775	2829/1	3030/1
9437	8196						

Парцеле и делови парцела намењени зеленилу (заштитно зеленило, "Парк шума Борковац")

3880/4	3883/49	3883/41	6764/1	6846/2	6845/23	6845/1	3883/20
6698/8	6695/8	6695/9	7285/5	6727	6845/16	6816	3807
3801/3	3801/2	3801/1	3788	3792	3793	3794	3800
3782	3786	3787	6700/2	6750/2	3883/16	3883/29	3818/1
7159/13	6854/6	6707/4	6728	6729	6757/1	6845/2	7158/11
7220/2	7359	7220/1	7220/3	6853/2	6704/1	6845/4	6845/15
6765	6767/1	6766	6759/1	6761/1	6761/5	6761/4	6761/3
6761/2	6752/2	6755	6753/1	6751/1	6754/1	6754/3	6754/5
6750/1	6749/1	3883/26	3808	6705/1	6701/3	6698/11	6707/8
6704/2	6702/2	6703/1	6703/2	6703/3	6081/2	4518	4515
6086	6087/1	6109	6067/1	7378/10	7092	7093/1	7087
7091	7093/3	7084	5682	7378/1	6064	6063/12	3225
3239/1	3218	3224/2	7361	4534/6	6067/2	6069/3	6068/2
7378/6	7366/6	6069/7	6098/2	6101	6102	6103	6097
6069/6	7067	6104	6105	6121	6122	5680/16	5680/20
3156	4540/1	7398	7365/2	7104/1	7105	7108	7096
7099	7100	7103	7095/2	7078	7077/2	6068/1	6065
6113	6084/2	6085	6084/1	6112	4495	4494	3229/2
3230/1	4500/2	4500/1	5680/22	3223	3222	3221	7320/1
3160	3224/1	3220	3219	5680/18	7094	7115	7117/2
7117/4	7068	7110	6099	7065/2	6087/2	6106	6108
6107	6088/4	6111	6082	6083	6120	6119	6125
6124	6076	4510/2	4516	4496	5684/1	5689/1	5680/23
5680/24	5680/19	5680/1	7083	7089	6100	6067/3	6114
6115	6116	6081/3	6126	4498	3229/1	3230/2	3228
3226	3227	5688/1	5686/1	5687/1	3155	3154	5170
5186	5171	5173	4735	5196	5167	4737	4732
5300/5	3136	3049	3045	3056	5136/1	1777	1775
5300/2	5300/12	5300/11	3076/1	3102/3	3074	3075	3116
3115	3114	3113	5195	5194	4715	4718	5175/1
4747	4745	4720	5175/3	4741	4734	4784	3064
5151	5140/1	5140/2	5144	5150	5142/1	5142/2	5159
5157/2	5161/2	5155	5153	5157/1	1759/1	1759/2	5190
4724/2	4726	4743/2	1780	1761	1760	1762/1	1762/2
3076/2	3077	1728	5187	4725	2545/42	2545/43	2545/128
2545/47	2545/45	2545/41	2544/2	2544/54	11064/1	10715	11072/5
11072/4	11287	11288	11289	11290/1	11290/2	10931	9038/2
9038/1	10374/1	10373/1	10371/1	10370/1	10369/2	10368/4	10390
10372/1	10372/4	10394	11072/10	10933	10714	9002	10391/1
10392/5	10393/1	10392/4	10392/1	10392/6	10396/1	10395	11066/2

11065/2	11068/3	11069/3	11067/3	10932	10713/2	9037	9001
9000/2	10437/1	10369/4	3076/1	3074	3075	3097	3078
3057	3073	3059	3058	3076/2	3077	1728	3883/41
4772	4778	4773	4769	4801/1	4801/2	5016	4774
4775	4776	3040	4787/1	4787/2	4799	4795	4793
4789	4790	4786/1	4960/2	4806	4979	4834/2	4926/1
4926/3	4837	4838/2	4832	4830	4836	4826/2	4808
4809/1	7382	4960/1	4916	4959	4826/1	4810	4826/3
4749	4751	4756	4760	3066	3060	3061	4752
4753	3096/2	3071/2	3080/1	3063	5005	5006	4991/1
5022	4782	4780	4783/2	4783/1	4784	3064	4754/1
3038	5015	5013	5014/1	4977	4980	4981/1	4978
4955	4956	4758	4764	4766	4754/2	4791/1	4781/1
4791/2	4779	5011	5008	5004	4838/1	4954	4958
4957	4918	3079	3041	4761	4765	5018	5000
7226/2	4919	8191/2	8189/2	12680	8189/4	12679/1	9607
9603	9608	9605/2	9604	9614	9613	9628	9623
9622	9619	9618	9615	9629	9609	9612	9600
9633	9599/1	9606	9636	9635	9597/1	9596	9594
9595/3	9592/2	9590/2	9590/1	9602	9611	12679/2	9637
9630	9631	9627	9634	9624	9621	9620	9616
9601	9610	9605/1	9605/3	3883/46	7405	8161/6	8163/1
8161/2	8161/1	8140	8158/1	8160	12821	8162/2	8161/3
5681/1							

Парцеле и делови парцела парковских површина :

5677/1	55	261	7326/2	7326/1	7356	3884/1	3739/4
6414	6432/1	7119/5	3150	5094	7223	2546/95	7230/1
3026/3	3030/3	3023/2	9416/3	9415/1	12673/3		

Парцеле повшина намењених спорту и рекреацији:

12817	12814/4	12814/3	12824	12822	12814/1	12813	12816/1
12809	12811	12808	12807	12816/4	8162/1	8164/1	12818
8163/2	12823	12819	12810	5677/1	6669/1	4308/1	4307/1
6407	3706	6670/2	4306/1	6070/1	4950	5136/7	5137/4
5136/6	5138/1	5136/5	5136/4	5137/2	5136/8	5137/3	5137/1
5136/3	5138/5	2829/2	2545/155	2543	3020/1	2625	3020/9
3020/3	2626						

++++

Потоци и језеро:

7423	7423	7380	7378/8	7378/3	7381	12601	8161/2
8161/1	8140	8158/1	8160	12821	8162/2	8161/3	8161/6
8163/1	12599/1	12821					

Парцеле и делови парцела резервисани за гробља:

6185	6187	6184	5177	5178	5179/1	5176	5136/2	5157/2
5155	5157/1	5162/1	5162/2	5165	5163	5164	5135	5134

10398	10401	10399	10410/1	10409/3	10409/4	10408	10434	10433
10432	10431	10423	10422	10402	10403	10417	10394	10400
10419	10421	10415	10416	10414	10411	10407	10405	10435/3
10397/1	10395	10418	10420	10429	10428	10427	10426	10430
10412	10413	10410/2	10406	10404	10409/2	10409/1		

5.5.2. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На површинама намењеним за јавне потребе, остварује се јавни интерес и квалитет живљења у граду кроз изградњу објеката јавних намена, комуналних делатности, саобраћајних површина и објеката остале инфраструктуре.

Јавно коришћење простора обезбеђује се изградњом и концентрацијом садржаја за јавну употребу и уређивањем простора на начин који одговара таквој употреби.

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ОД ЈАВНОГ ИНТЕРЕСА

ЈАВНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Рума, као насеље градског карактера, али и као општинско средиште и центар одређеног гравитационог подручја (субрегион), има и даље развија јавне делатности, односно друштвене активности као што су: школство, здравство, социјална заштита, култура, спорт и рекреација, информисање, али и делатности као што су управа, администрација, правосуђе, друштвене, политичке и верске организације.

У протеклом периоду у Руми су изграђени витални капацитети из овог сектора активности, те се не очекују значајнија нова инвестирања осим у побољшање и унапређење постојећег стања, с тим да План генералне регулације не сме да буде препрека евентуално исказаним новим потребама и инвестицијама које су извесне.

Образовање

Основне школе - у Руми постоје 4 основне школе: "Вељко Дугошевић", "Душан Јерковић", "Иво Лола Рибар" и "Змај Јова Јовановић" и нижа музичка школа "Теодор Тоша Андрејевић".

Демографска кретања, нажалост, говоре о смањењу млађе популације, тако да је оријентација на унапређење постојећих капацитета, а не на значајнији развој мреже школских установа. У протеклом периоду одређени капацитети основних школа су побољшани.

Локације 4 основне школе су све у Главној улици и удаљене од периферних делова града и до 2,00 км.

ОСНОВНА ШКОЛА "ВЕЉКО ДУГОШЕВИЋ" РУМА	
Квадратура	4.396 m ²

ОСНОВНА ШКОЛА "ДУШАН ЈЕРКОВИЋ" РУМА	
Објект	3.269 m ²
Остали објекти	1.361 m ²

ОСНОВНА ШКОЛА "ЈОВАН ЈОВАНОВИЋ ЗМАЈ" РУМА	
Објект - Главна 177	970 m ²
Објект - Змај Јовина улица	3920 m ²

ОСНОВНА ШКОЛА "ИВО ЛОЛА РИБАР" РУМА	
Објекти	Квадратура
<i>Објекти - Главна 270 Рума</i>	1611 m ²
Земљиште	7945 m ²
Број учионица	13
Фискултурна сала	170 m ²
Спортски терен	1084 m ²

ОСНОВНА МУЗИЧКА ШКОЛА "Теодор-Тоша Андрејевић" РУМА

Објекти	Квадратура
Објекти	477 m ²
Земљиште	988 m ²
Број учионица	10
Број запослених	32

Средње школе - у Руми постоји 4 средње школе : Гимназија "Стеван Пузић", Средња стручна школа "Бранко Радичевић", Средња техничка школа "Миленко Брзак Уча" и Средња пољопривредно-прехранбена школа "Стеван Петровић Бриле".

У оквиру средњошколског образовања се дешавају одређене промене при избору врста занимања, односно интересовању ђака, те су присутне дневне миграције овог дела школске популације и ка другим школским центрима у околним општинама (Ср.Митровица, Пећинци, Шабац), али и обрнуто. Стање је тренутно доста недефинисано, али и код преласка на друге видове наставе, постојећи капацитети би били окосница развоја у тим правцима, уз евентуалне доградње и адаптације постојећих објеката.

ГИМНАЗИЈА "СТЕВАН ПУЗИЋ" РУМА

Објекти	Квадратура
Школска зграда	600 m ²
Фискултурна сала	700 m ²
Фудбалски терен	1125 m ²
Кошаркашки терен	375 m ²
Атлетска стаза	945 m ²
Број учионица	16 - 960 m ²
Број кабинета	10 - 600 m ²
Лабараторија за хемију	90 m ²
Библиотека	90 m ²

Број одељења	16
Укупан број запослених	51

Половина површине припада ССШ "Бранко Радичевић" Рума. Власништво фиктурне сале је ССШ "Бранко Радичевић" Рума. Од укупног броја учионица 10 припадају ССШ "Бранко Радичевић" Рума, Број одељења није се менјао задњих 8 год.

ПОЉОПРИВРЕДНО ПРЕХРАМБЕНА ШКОЛА "СТЕВАН ПЕТРОВИЋ БРИЛЕ" РУМА	
Објекти	Квадратура
Школска зграда и други објекти	5.310 m ²
Земљиште (не рачунајући оно под објектом)	28.085 m ²
Рукометни терен	813,15 m ²
Кошаркашки терен	433,32 m ²
Одбојкашки терен	271,83 m ²
Обрадиво земљиште и стаје за стоку са основним стадом	102 ha
Број кабинета	8
Специјализована учионица	1
Број учионица опште намене	18
Информатички кабинет	1
Фискултурна сала	1
Спортски терен	1
Библиотека	1
Број одељења	16
Укупан број запослених	54

СРЕДЊА СТРУЧНА ШКОЛА "БРАНКО РАДИЧЕВИЋ" РУМА	
Објекти	Квадратура
Објект	3.280 m ²
Број учионица	15
Број запослених	84
Број одељења	23
Број ученика	527

СРЕДЊА ТЕХНИЧКА ШКОЛА " МИЛЕНКО БРЗАК-УЧА" РУМА	
<i>Објект - Трг Б.Радичевића 1</i>	295 m ²

Сала	330 m ²
Кухиња	80 m ²
Објекат - Лењинова 1 Библиотека	67 m ²
Дигитални кабинет	68 m ²
Предшколско	69 m ²
Остале просторије	616 m ²
УКУПНО:	1.525 m ²

Више и високе школе - на овај вид образовања, свршени средњошколци су упућени на околне мање или веће центре, првенствено на Нови Сад и Београд.

Наука

У овој области не постоји у граду нити у општини ни једна институција научног карактера, а плански није зацртана ни у једном релевантном документу, те се ни не планира у наредном периоду.

Здравство

У Руми постоје основне просторне предпоставке за обављање ове делатности на квалитетан начин и ова установа је комплетирана просторно, кадровски и технички.

Дом здравља Рума (изгр. 1975-87), као развијена здравствена установа, је носилац опште здравствене заштите градског, општинског и ширег подручја.

Здравствена установа је јединствена и уређена целина на којој је изграђен комплекс Дома здравља "Рума" (1975-1987), који се простире на к.п. бр. 3030 и делом залази на к.п. бр. 3021 - улицу 22. Децембра. План детаљне регулације за Блок 4-5-4 Дом здравља у Руми („Службени лист општина Срема“ број 20/2014) је формирана зона здравства која се простире преко делова катастарских парцела бр. 3030, 3021, 3028/1. Зона здравства заузима површину од 88а 39 m². Здравствена заштита у приватном сектору добија на замаху (опште и специјалистичке ординације, апотекарство и др.).

Социјална заштита

Развој друштвене и социјалне заштите одвија се кроз заштиту деце и омладине и кроз развој социјалне заштите одраслих.

Заштита деце - Установа за предшколско васпитање и образовање "Полетарац" Рума, има васпитно-образовну, превентивну-здравствену и социјалну функцију, кроз организовање целодневног и полудневног боравка деце од 1-7 година. Располаже са пет објеката, три комбинованог типа и два за јаслице.

Друштвена брига о деци условљава да план мреже предшколских установа обухвати 50 % деце јасленог узраста (до 3 године) и 100 % деце предшколског узраста (4-6) и да равномерно покрива све делове града.

Установа за предшколско васпитање и образовање "Полетарац" Рума

Објекти	Квадратура
Објекат "Центар" В. Дугошевића 144 Рума	Површина вртића 1214 m ² Површина дворишта 500 m ² Фискултурна сала 98 m ²
Објекат "ПРВОМАЈСКА" Првوماјска бб Рума	Површина вртића 1708 m ² Површина дворишта 1700 m ² Фискултурна сала 70 m ²
Монтажни објекат у дворишту "ПРВОМАЈСКА" Првوماјска бб Рума	Објекат је приземан, правоугаони основе 324 m ²
Објекат "КОЦКИЦА" Алексе Шантића бб Рума	Површина вртића 1359 m ² Површина дворишта 1,2 ha Фискултурна сала 97,83 m ²
Објекат "ЈАСЛИЦЕ" Главна 73 Рума	Површина вртића 412 m ² Површина дворишта 250 m ²
Објекат "ЛИВАДЕ" Змај Јовина бб Рума	Површина вртића 250 m ²
Објекат "УПРАВА" Главна 146 Рума	Површина вртића 300 m ²
Јаслице Рума	412 m ²
ОШ Змај Јова Јовановић -Ливаде	250 m ²
ОШ Змај Јова Јовановић Рума	120 m ²
Објекат у Улици 3. војвођ. удар. бригаде	250 m ²

Заштита одраслих - социјална заштита одраслих лица одвија се у више облика и за различите категорије угрожених и потенцијално угрожених, посебно старих и немоћних лица. Домови или клубови пензионера и инвалида рада пружају одговарајуће услуге односно заштиту одговарајућим категоријама. Дом здравља је такође укључен у ове активности.

Центар за социјални рад је основна надлежна стручна служба за овај вид заштите становништва. Смештен је у Железничкој улици, близу центра, у адаптираном објекту за ову сврху.

Геронтолошки центар у Руми је развијена регионална установа за смештај, бригу и негу старије популације. Поседује сопствену, наменску локацију у северном делу града, склоп објеката различитих функција је наменски пројектован и изграђен у фазама, окружен је уређеним и озелењеним слободним површинама. Може се сматрати завршеним комплексом, али се периодично изводе радови мање изградње, доградње, реконструкција и адаптација, у складу с потребама и организацијом установе, у циљу побољшања услова рада и боравка.

Локација геронтолошког центра је у Блоку 4-16-3.

Култура

У развоју културе доминирају они видови и садржаји културних делатности којима се обезбеђују потребе свих грађана Руме, насеља у румској али и суседним општинама. Поред Културног центра, основни носиоци културног живота су су Градска библиотека, Музеј, али и школе као база културног развоја у области књижевности, сликарства, вајарства, музичких и сценских делатности и др.

Рума такође располаже и са објектом у коме се одржавају ликовне колоније. Објекат се налази у Излетишту Борковац на к.п. 8161/1.

Простори у Културном центру и у Музеју редовно се користе за ликовне изложбе.

ЗАВИЧАЈНИ МУЗЕЈ РУМА

ОБЈЕКАТ	КВАДРАТУРА
Објекат Главна 182, Рума, к.п.	538 m ²
Земљиште (без објекта)	1058 m ²
Објекат уметности Борковац, Борковачка бб	178,11 m ²
Земљиште (без објекта)	4450,89 m ²

КУЛТУРНИ ЦЕНТАР „БРАНА ЦРНЧЕВИЋ“ РУМА

Културни центар у Руми је отворен у октобру 1985. године. Изграђен је средствима самодоприноса грађана Општине Рума. Објекат Културног центра је предвиђен за извођење професионалних позоришних представа, концерата, музичко – сценских представа, филмских пројекција, ликовних изложби, такође за рад културно уметничких друштава, одржавање конференција, семинара и састанака.

Културни центар се простире на површини од 3.700 m² у Блоку 4-1-6. У склопу објекта налази се велика дворана (700 седишта), мала дворана (262 седишта), конференцијска сала (80 седишта), велики хол (мултимедијалне намене, капацитета до 120 мобилних столица). Поменути простори су опремљени савременом аудио и визуелном опремом, а позор-ница велике дворане има и ротациону бину што све заједно омогућава извођење и најкомплекснијих програма у Културном центру.

ГРАДСКА БИБЛИОТЕКА“ АТАНАСИЈЕ СТОЈКОВИЋ“РУМА

Градска библиотека "Атанасије Стојковић" у Руми бави се делатношћу Архива и библиотека. Располаже са фондом од 70.000 књига и то је њен оптимум у овом тренутку јер нема више простора за смештај књига Библиотека располаже са 560 m² радног простора и 20 m² сервисног простора .Библиотека има 11.000 чланова. Библиотека намерава да недостатак простора отклони адаптацијом таванског простора чиме би седобило још 400 m² простора. У техничком смислу библиотека прати најсавременија достигнућа у области своје делатности и на томе ће базирати своје будуће развојне планове.

Техничка култура

Некад широко заступљен вид *техничког образовања* у организацији Народне технике, скоро да је замро. Парадоксално је да је у међувремену техничко стваралаштво доживело велики напредак у разноврсности, квантитативном и квалитативном погледу. Техничко образовање заступљено је у школама, али недостаје перманентно и иновирано образовања омладине и грађана уопште. Поједине области, као што су обука за вожњу аутомобила је издвојена у специјализоване фирме, или за рад на комјутерима где има различитих организатора. Још увек постоје за то намењене просторије, али за спровођење активности недостаје иницијатива, концепт и организована, посебно материјална друштвена подршка.

Информисање

Информатичка делатност се одвија у складу са друштвеним кретањима и одредељенима у овој области. Посебно су значајна технолошко-техничка достигнућа у овој области, која пружају основ за вишеструки развој и ширење информатичке мреже. *Новинска и издавачка делатност* се развија у складу са потребама и могућностима.

Физичка култура, спорт и рекреација

Спортско-рекреативне активности у Руми су релативно развијене и у том погледу у граду постоји дуга традиција. У Руми су од спортова заступљени фудбал, кошарка, рукомет, одбојка, атлетика, куглање, шах, џудо, тенис а у последње време и други борилачки спортови. У појединим периодима поједине румске екипе су у веома високим ранговима такмичења (напр. џудо).

Школски терени нису до краја уређени, иако већина школа има довољно слободних површина, и томе треба посветити већу пажњу. Све школе имају *фискултурне сале*, које повремено у рекреативне сврхе користе и грађани и спортски клубови.

У мрежи објеката за спорт и рекреацију у Руми у излетишту Борковац је изграђен *комплекс са отвореним базенима*.

УСТАНОВА СПОРТСКИ ЦЕНТАР

ОБЈЕКАТ	КВАДРАТУРА
Објекат "Спортска хала" В. Дугошевића 100, Рума	4507,10 m ²
Објекат "Базени Борковац" Борковац-Рума	3651,20 m ²

Остале активности

Рума је административно-управни центар и једино градско насеље у општини са укупно 17 насељених места (16 села), има заступљене све облике организовања служби неопходних за функционисање града као општинског средишта, као и разне облике друштвеног, политичког и верског организовања.

Општина Рума - има све потребне службе локалне самоуправе, које су дисперговане у више или мање погодних објеката у центру града.

Четири месне заједнице - располажу одговарајућим објектима у различитим деловима града који могу да задовоље потребе грађана и служби.

Правосуђе - *Општински суд* (са катастром) смештен је у, својевремено, наменски пројектовану и изведену зграду, у међувремену надграђену и адаптирану, која за сада одговара потребама, изузев што недостаје више судница. Тужилаштво се такође налази у самосталном објекту у непосредној околини Општинског суда и по расположивом простору задовољава потребе.

Прекршајни Суд је смештен у властити одговарајући, адаптирани објекат за ове сврхе, који до даљњег може задовољити потребе.

Републички органи - имају своје службе размештене у више или мање погодним објектима, самостално или у оквиру смештаја других служби. Потребно је обезбедити повољније услове за смештај и рад.

Полицијска станица је смештена у наменски пројектованом и изведеном објекту на Брегу, довољног капацитета.

Друштвене и политичке организације - користе више или мање одговарајуће објекте односно просторије у сопственом власништву или изнајмљене.

Верске организације – користе се и одржавају постојећи објекти, с могућношћу доградње, реконструкције, адаптације и сл. Постојеће три православне и једна католичка црква спадају у градитељско наслеђе Руме, законом су заштићене као културна добра, тако да се било који радови на њима или њиховој зони заштите одвијају према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Најновија црква је подигнута у насељу Кудош и она представља тековину из 21. века.

КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ

Комуналне делатности у Руми су развијене и унапређују се према објективним могућностима. За сада се тим делатностима бави *ЈКП "Комуналац"* (гробља, пијаце, вашариште, зеленило, одвоз смећа). Комплекс Предузећа је на Вашаришту (у Блоку 1-7-2), са управним и радним објектима, а постоје услови за даљу изградњу и развој.

ЈП "Водовод" у свом домену има водовод и фекалну канализацију. Локација Предузећа је у Борковцу (у Блоку 4-16-9), на којој се налазе управни и радни објекти, резервоари и водоторањ. Комплекс је углавном уређен, с могућношћу за евентуално проширење.

Фабрика воде се налази јужно од града уз државни пут IV 21.

Гробља

У Руми постоји пет гробаља :

- Старорумско-православно (7.802 m²),
- Православно (18.363 m²),
- Римокатоличко-мешовито (31.841 m²),
- Јеврејско (3.200 m²), ван употребе и уклопљено у Ново гробље "Баруновац"
- "Баруновац" (око 16,00 ha).

Стара гробља су још у функцији, мада при крају капацитета, па се сахрањивање све више усмерава и обавља на Новом гробљу "Баруновац"

Пијаце и вашариште

Градска пијаца (зелена пијаца) је у центру града (у Блоку 2-1-1) и излази на две улице Главну и ЈНА. Простор пијаце је у блиском контакту са објектима Музеј, Пошта, Црква. Простор са пијачним платоом и Тржницом је оптимално организован и перманентно се одржава и сређује. 2016. године је урађена комплетна реконструкција зелене пијаце. Тржницу би требало реконструисати.

Румски вашар је посебна и традиционална градска институција. Настао је у време оснивања Руме као планског насеља односно трговишта пре 250 година, као економска привилегија у тадашњем друштвено-економском устројству, прецизираног карактера, обима и термина одржавања. До данас се одржао као традиција (сваког 3. у месецу) али и потреба, уз неке измене у карактеру, обиму и функционисању.

Водозахват

Извориште (бунари) румског водовода и Фабрика воде су јужно од Руме према Јарку, код "Фишеровог салаша", изван грађевинског подручја, одакле се вода транспортује у Руму и један број места румске и иришке општине.

Уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ)

УПОВ се налази у крајњем југозападном делу насеља, јужно од железничке пруге, на локацији која пружа просторне и техничке услове за функционисање и развој до краја планског периода, што је потврђено кроз израђену пројектну документацију фекалне канализације за цело насеље и УПОВ. Тренутно није у употреби. Неопходна је санација опреме.

Други објекат УПОВ је изграђен 2019. год. у радној зони "Запад" у Руми.

Планира се и изградња пречистача у радној зони "Румска петља" због неопходног пречишћавања отпадних вода из нових фабрика изграђених у овој зони.

Прикупљање, евакуација и депоновање отпадака

Савремена, све богатија цивилизација суочена је с проблемом сопствених нуспродуката односно отпадака, који у сиромашнијим периодима цивилизације није постојао јер су сви нуспродукти били сировина у даљој репродукцији.

Стратегија *управљања комуналним отпадом* обухвата спречавање стварања отпадака, изворно сортирање, прераду и поновно коришћење и депоновање, у првој фази целокупног, а у другој неискоришћеног дела отпада. Тиме се смањује потребан простор, опасност и токсичност по животну средину. Сортирање отпадака и њихово адекватно прикупљање, а касније и коришћење истих као сировина, јер је то компликован и скуп систем рециклаже и још увек се не примењује у оној мери и обиму колико потребе захтевају.

Основне врсте отпадака у Руми су: кућни отпад из градских домаћинстава, кућни и други отпад пољопривредних домаћинстава, кућни отпад других делатности, отпад из индустријске и занатске производње, отпад са јавних површина. Посебна врста отпада јавља се при извођењу грађевинских радова. Према Закону, начин поступања са комуналним отпадом уређује општина. Предузећа и предузетници поступају са отпаcima насталим у обављању делатности у складу са прописима који уређују коришћење, чување и складиштење одговарајућих врста отпадака.

Примарно прикупљање отпадака врши се у различите посуде у двориштима индивидуалних домаћинстава и стамбених вишеспратница, у оквиру локација јавних, привредних и других делатности и у јавном простору. Кроз уређење локација морају се предвидети уређени и приступачни пунктови за одлагање смећа групних корисника, по правилу у унутрашњости блока, односно комплекса. Пунктови са посудама могу бити и у оквиру објеката. Неопходно је обезбедити и обнављати неколико типова посуда као и одговарајући возни парк за евакуацију смећа.

Евакуација и депоновање комуналног отпада у Руми одавно функционише на организован начин, преко ЈКП "Комуналац".

Сточно гробље

Посебна врста отпада су угинула стока из пољопривредне производње, кућне животиње и животиње луталице. У протеклом периоду организовано је и користило се сточно гробље у рубном пределу Руме, с прикључком на пут Рума-Краљевци, али његово уређење и коришћење није адекватно.

Саобраћајне површине и инфраструктурни коридори

Јавне површине односно коридори на којима се одвија саобраћај, дефинисани су према врсти, интензитету саобраћаја односно рангу пута-улице у мрежи саобраћајница. У оквиру попречних профила саобраћајница подразумевају се међусобно усклађене подземне и надземне инсталације примарног и секундарног ранга, као и они садржаји који се утврде планом разраде, односно одобре на основу прописа.

Значајне јавне површине су тргови, скверови, раскрснице, терминали јавног превоза, пешачке улице и др.

За енергетске далеководе, канале за одводњавање, водотокове, евентуално другу инфраструктуру, утврђени се коридори у којима се обезбеђује изградња, функционисање, заштита и несметано одржавање инсталација, на основу прописа.

Путне саобраћајнице и улице - су сврстане у примарну и секундарну градску мрежу, која егзистира у склопу ширег саобраћајног система, града, непосредног

окружења и шире територије. Део мреже путних саобраћајница поклапа се с трасама одређених градских улица. Према важности коју имају у градској уличној мрежи припадају примарној односно секундарној градској мрежи.

5.5.3. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

Каталог непокретних културних добара

Каталог непокретних културних добара у зони обухвата Плана генералне регулације Руме садржи преглед споменика културе, евидентираних непокретности и добра под претходном заштитом.

A/ Споменици културе

1. СПЦ Сошествија Св. Духа, Главна бр. 159;

Статус – споменик културе од великог значаја:

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 81 од 15. априла 1969. године црква Сошествија Св. Духа у Руми, К.О. з. к. бр. улошка 5850, кат. бр. парц. 843 у укупној површини 10 а и 2 м², власништво Српске православне црквене општине, проглашена је за споменик културе.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја ("Службени лист АПВ" бр. 28 од 30.12.1991. године).

Опис: Градња постојеће цркве започела је 1836. године залагањем богатих трговаца Цинцара и стога је позната и као Грчка црква. Претходно је на овм месту постојала старија дрвена црква која се помиње још 1750. године. Изведена је у класицистичком духу, а према пројекту Матијаса Фрелиха из Новог Сада. Радови на изградњу су услед недодатка средстава привремено обустављени, тако да је олтарска преграда, рад дуборезбара Георгија Девиха, постављена 1851. године у недовршену цркву. Радови су настављени 1903. године према пројекту Хермана Болеа. Сликарске радове на иконостасу, троновима и певницама извео је Урош Предић. Црква је конципирана као једнобродна грађевина са полукружном олтарском апсидом на источној и високим звоником на западној страни. Фасадна декорација се састоји од плитких пиластера који наглашавају вертикалну поделу, степенасто увучене полукружне нише и истакнута зона поткровног венца дуж целе цркве. Западно прочеље је наглашено масивним удвојеним стубовима са тимпаноном изнад, високим зидом забата и сецесијском капом звоника. Источно од цркве налази се мања грађевина правоугаоне основе са куполом, кроз коју се улази у гробницу породице Максимовић. Композицију Васкрсења на таваници извео је Урош Предић.

2. РКЦ Уздизања Часног крста и жупни уред, Главна бр. 178 и 180;

Статус – споменик културе од великог значаја:

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 314/77 од 13. априла 1978. године РКЦ Уздизања Часног крста у Руми, кат. парц. бр. 888, земљиште без зграде, површине 17 а и 55 м² и кат. честице бр. 889, земљиште без зграде 9 а 72 м², стамбена зграда - жупни уред са два стана саграђена на парцели бр. 889 и Римокатоличка жупна црква, саграђена на парц. бр. 888, з. к. ул. бр. 274, земљиште у листу А) укњижено је као: Друштвена својина, стамбена зграда - жупни уред уписан у А) листу под II као и црква уписана у А) под III укњижено је у корист Римокатоличке црквене општине Рума, проглашена је за споменик културе.

Приликом обнове земљишне књиге, а на основу члана 37. Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, на земљишту описаном у А листу под I редним бројем укњижено је право коришћења у корист сопственика зграде док на том земљишту постоји зграда.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године **црква је утврђена за споменик културе од великог значаја** ("Службени лист АПВ" бр. 28 од 30.12.1991. године).

Граница заштићене околине: Границу непосредне близине овог споменика чине спољне ивице парцела бр. 890, 892, 896/2, 897/2, 897/3, 897/1 и 7281.

Опис: Римокатоличка црква Уздизања Часног Крста је подигнута 1813. године као једнобродна класицистичка грађевина, оријентисана у правцу север-југ. Основне карактеристике грађевине су полукружна олтарска апсида, издужени наос и високи звоник изнад северног pročеља. На западној страни је подигнута сакристија. Вертикална подела је постигнута плитким пиластерима, а паралелни профилисани венци наглашавају хоризонталу поделу. Лучно завршени портал на северном pročељу уоквирују два пара пиластера надвишена јонским капителима. У пољу изнад портала смештене су нише са скулптурама светитеља и прозорски отвор између њих. Представу Уздизања Часног Крста на главном олтару извео је 1828. године Винценц Дојчер. Резбарење бочних олтара поверено је 1844. године Едуарду Владаршу. Богородица Имакулата и Св. Иван Непомук дела су непознатих аутора. Сликање Св. Вендалине поверено је Константину Пантелићу (1841), а композицију Благовести је урадио мађарски сликар Пешкија (1846).

Зграда жупног уреда је пројектована као једносратница сведене декорације и под снажним утицајем војнограничарске архитектуре са главном фасадом оријентисаном према северу. Подигнута је на месту старијег трошног уреда исте године када и римокатоличка црква. Зграда је једноставно обликована, без сувишне декорације. Покривена је високим и стрмим четворосливним кровом. Фасада је хоризонтално издељена соклom, профилисаним кордонским и поткровним венцем. Средишњи део објекта, у којем се својевремено налазио улаз у објекат, наглашен је у виду благог испуста – ризалита. Приземље објекта је измењено за потребе претварања стамбених просторија у пословни простор, чиме је објекат делимично изгубио своје оригиналне карактеристике. Некадашњи колско/пешачки пролаз (тзв. „ајнфорт“), као и по два прозора са сваке стране, претворени су у локале. Сачувана је вертикална подела пиластрима који су надвишени капителима дискретне профилације. На спрату се налази шест прозора правоугаоног облика који су постављени у осовини отвора приземног дела. Простор испод сваког отвора је наглашен положеним парапетима правоугаоног облика. Сви пиластри у зони спрата су декорисани узаним тракама сачињеним од пластичних полукругова са куглицом у доњем делу. Три средишња пиластра су надвишена са по две конзолице. Источна фасада је хоризонтално рашчлањена соклom и профилисаним кордонским и поткровним венцем. Приземни део објекта је претворен у локале (у склопу је локала који се налази лево од колског пролаза), док су на спрату задржана два прозора правоугаоног облика.

3. Зграда Завичајног музеја (некадашња фрањевачка гимназија),

Главна 182;

Статус – споменик културе од великог значаја:

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 146 од 28. јуна 1967. године, зграда Завичајног музеја у Руми (некадашња Фрањевачка гимназија) у Руми, К. О. Рума, , кат. парц. бр. 887, јавна својина, проглашена је за споменик културе.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја ("Службени лист АПВ" бр. 28 од 30.12.1991. године).

Опис: Објекат некадашње Фрањевачке гимназије подигнут је 1772. године као прва спратна грађевина у Руми, како каже локално предање. Иницијативу за његову градњу је покренуо барон Марко Пејачевић који је након реорганизације Војне границе одредио Руму за своје седиште. На тај начин је значајно допринео економском и урбанистичком напретку града у XVIII веку. Данас је у објекту смештена збирка Завичајног музеја укључујући и два легата – сликара Миливоја Николајевића и Романа

Соретића. Изведен је као издужена угаона грађевина основе у облику ћириличног слова Г. Једноставна обрада фасада, лишена декорације, указује на утицаје војнограничарске архитектуре. Хоризонтална подела изведена је једноставним кордонским и профилисаним поткровним венцем. Низ двокрилних правоугаоних прозора са надсветлом протеже се дуж призменог и спратног дела објекта.

4. СПЦ Вазнесења Господњег, Станка Пауновића Вељка бр. 190;

Статус – споменик културе од великог значаја

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 154 од 30. јуна 1967. године црква Вазнесења Господњег у Руми, К.О. Рума, з. к. бр. улошка 900, кат. парц. 1847, власништво Српске православне црквене општине, проглашена је за споменик културе.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја ("Службени лист АПВ" бр. 28 од 30.12.1991. године).

Опис: Вазнесењска црква подигнута је 1761. године као грађевина барокно-класицистичких стилских одлика, складних пропорција и једноставне концепције простора. Ова издужена једнобродна грађевина има полукружну олтарску апсиду на истоку и звоник изнад западног pročеља. Фасаде су рашчлањене плитким пиластрима и вишеструко профилисаним кровним венцем. Раскошно резбарени иконостас, обликован у складном споју барокних и рокајних форми, осликао је 1772. године Стефан Тенецки, један од најзначајнијих представника украјинског барока код Срба. Представу Свете Тројице извео је Павле Чортановић (1843), а иконе на Богородичином трону Константин Пантелић (1860). Из овог раздобља су и иконе са архијерејског трона, као и јужне и северне двери, рад непознатих аутора.

5. Надгробни споменици у порти Вазнесенске цркве;

Статус – споменик културе

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 212/82 од 13. децембра 1983. године, надгробни споменици, који се налазе у порти СПЦ Вазнесења у Руми, кат. парц. бр. 1847 и 1848 К.О. Рума, зем. књ. ул. бр. 5850, друштвена својина са правом коришћења власника цркве и зграде Српске православне црквене општине Рума док на том земљишту постоје зграде, проглашени су за споменике културе.

Граница заштићене околине: Границу непосредне околине споменика културе чине спољне ивице парцеле бр. 1847 и 1848.

6. СПЦ Св. Николе, Улица 15. августа бр. 55;

Статус – споменик културе од великог значаја

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 142 од 24. јуна 1967. године црква Св. Николе у Руми, К.О. Рума, з. к. бр. улошка 900 кат. парц. бр. 3090, власништво Српске православне црквене општине, проглашена је за споменик културе.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја ("Службени лист АПВ" бр. 28 од 30.12.1991. године).

Опис: Николајевска црква у Руми подигнута је 1758. године и сматра се једном од најстаријих барокних цркава у Војводини. И поред бројних преправки, задржала је своју изворну концепцију. Изведена је као једнобродна грађевина уобичајене оријентације са полукружном олтарском апсидом и правоугаоним певничким просторима. Фасаде су оживљене пиластрима и профилисаним поткровним венцем. Западно pročеље је истакнуто масивним двоспратним звоником. Јужни портал уоквирују полустубови са тимпаномом у врху. Богата дуборезбарија иконостаса изведена је у духу класицизма и рад је Георгија Девића (1847). Сликање икона и зидних слика поверено је новосадским уметницима Петру Чортановићу и његовом

сину Павлу. Композицију Богородице са малим Христом на Богородичином престолу сликао је Павле Симић (1850).

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја - споменици културе

7. Споменик ослобођењу на Градском тргу;

Статус - споменик културе

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 286 од 10. јануара 1978. године Споменик револуције у Руми, кат. парц. бр. 245, К.О. Рума, површине 52а 35 m², зем. књ. ул. бр. 53, друштвена својина, носилац права коришћења Општина Рума, без терета, проглашен је за споменик културе.

Граница заштићене околине: Границу непосредне близине овог споменика чине спољне ивице парцела број: 245, 251/1, 7272, 7267, 7281.

Опис: Простор Градског трга у Руми представља централни мотив у оквиру структуре целине Центар Руме и то пре свега из урбанистичких разлога. Пратећи генезу простора, уочава се да је он од самог настанка и обликовања Нове Руме 1749. године, представљао изграђену парцелу са двором грофа Марка Пејачевића. Након Другог светског рата дворца је уклоњен и уобличен је постојећи Градски трг.

Трг је лоциран уз Главну улицу и настао је претварањем једне угаоне грађевинске парцеле у јавни простор. С обзиром на то, он нема карактеристично уливање токова и правца, односно комуникација је и даље ободно организована. Трг се налази на раскрсници главних токова исток-запад и север-југ, али га они само тангирају. У функционалном смислу решен је као искључиво пешачки и манифестациони простор.

Постојеће уређење трга уследило је 70-тих година XX века када је цео простор претворен у Споменик револуције (1976) који се састоји из скулпторалне композиције, чији интегрални простор представљају и отворени простори амфитеатра и шеталишта трга, односно целокупна парцела од преко 52 а.

Током реконструкције трга из 2006. године, простор трга је редизајниран. Поред споменика изграђена је фонтана.

8. Комплекс “Калварија” на Римокатоличком гробљу;

Статус – споменик културе:

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 308/81 од 30. децембра 1981. године комплекс “Калварија”, који се налази у алеји другог улаза у централном делу римокатоличког гробља у Руми, кат. парц. бр. 6187, К.О. Рума, зем. књ. ул. бр. 53, друштвена својина, носилац права коришћења општина Рума проглашен је за споменик културе.

Граница заштићене околине: Границу непосредне близине овог споменика чине спољне ивице парцеле на којој се налази у свим правцима.

Опис: Калварија се са четрнаест станица Крижног пута налази у другој алеји Римокатоличког гробља у Руми.¹ Комплекс је грађен у неколико фаза почев од руге половине XIX све до почетка XX века. Објект Калварије је смештен у врху друге алеје, а са обе стране приступне алеје асиметрично су постављене станице Крижног пута. Капела је оријентисана у смеру запад-исток, са олтарским простором на источној страни и главним улазом на западној. Споредни бочни улаз се налази на северној страни. На ивицама тространог олтарског простора постављени су контрафори. Олтарска и бочне фасаде су хоризонтално издељене ниским соклем, кордонским венцем и венцем са којим се завршавају. Западна фасада је најдекоративније обрађена. Хоризонтално је рашчлањена ниским соклем, кордонским венцем, фризом и балустрадом са којом се завршава. Фриз је без декорације, само је

¹ Румска гробља, анализа стања и мере санације; приредио: арх. Владимир Матиони, Рума 1990.

на четири места испресецају пиластрима који се пружају од основе до врха капеле, до горње ивице балустраде, коју такође пресецају на четири места. Западна фасада капеле је вертикално рашчлањена пиластрима од којих два средња фланкирају улаз у капелу. Довратници се састоје из степенасто увучених пиластера који су надвишени профулисаним капителима. На капителе се наслањају степенасто увучене архиволте које формирају лучни завршетак улаза. Улаз има изрезбарена дрвена двокрилна врата. У горњем делу крила врата је стилизована биљна орнаментика од кованог гвожђа у комбинацији са стаклом. У лунети врата је такође ковано гвожђе у комбинацији са стаклом.

Лево и десно уз западну фасаду постављена су степеништа која воде на терасу капеле на којој је изграђена Голгота као завршни део Калварије, односно Крижног пута. На источном делу терасе у средини постављено је Распеће Христово, а лево и десно се налазе распећа разбојника (по једно са сваке стране). Крстови и фигуре су веома оштећени.

Саставни део Голготе су објекти четрнаест станица крижног пута, постављених асиметрично са обе стране алеје. Зидане су у облику стубаца правоугаоне основе са четворосливним кровом. На предњем делу сваког ступца налази се по једна ниша са металним вратима.

Компелс Калварије је изведен у историцистичком стилу, употребом декоративних стилских елемената из ранијих епоха.

9. Кућа у Железничкој бр. 43;

Статус – споменик културе: Решењем Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС Београд бр. 320/50 од 27. марта 1950. године, кућа у Железничкој бр. 43, з. к. ул. бр. 249, к. ч. 1040/2 бр. 1168 и к.п. 1047/1 бр. 1170/937 – ставља се под заштиту државе.

Текст на спомен плочи гласи: ” Ова кућа је била од 1939. до 1942. године центар за организовање партијског рада и ширење народноослободилачке покрета у Срему. 22.12. 1950. године, Срески одбор Савеза бораца НОР Рума.”

10. Споменик куги – “Кипови”

Статус – споменик културе:

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 170 од 5. августа 1976. године, споменик подигнут у знак сећања на епидемију куге под именом “Кипови”, на самој граници општина Ириг и Рума, уписан у з. к. ул. бр., односно број поседовног листа 1892 К.О. Ириг на парцели бр. 9724, назив земљишта – Овсиште, површине 16ха, 28 а, 56 m², власништво друштвена својина – јавно добро путевима.

Опис: Ириг су током XVIII века задесиле две велике епидемије куге: прва 1738-1739. године и друга 1795-1796. године, у којој је умрло 2548 особа, чиме је број становника смањен за нешто више од половине. Ириг се никада није опоравио од ове трагедије, а суседна Рума је осећала последице, претежно у привреди.

Током епидемије Ириг је био опкопан шанцем, како би се спречило ширење куге у друга насеља. Грађани Руме су у добровољачкој стражи спречавали пролазак из места у место, тиме и ширење епидемије. У знак захвалности Богу што је њихов град поштедео, 1797. године су на месту добровољачке страже, лево и десно од пута Рума-Ириг, подигли споменик тзв. “Кипове”. О томе сведочи текст на немачком језику на заветној плочи постављеној испод Крста са Распећем Христовим, на делу споменика изведеном у виду римокатоличког олтара.

Барокно обликован заветни споменик је зидан опеком, малтерисан је и бело је окречен. Део споменика, постављен лево од пута идући од Руме, изведен је у облику римокатоличког олтара и декоративније је обрађен од десно постављеног споменика. Наглашен је зиданом оградом а приступни плато је патосан опеком. На врху је постављен Крст са Распећем Христовим, а нешто ниже су лево и десно постављене две скулптуре од камена, у пуној пластици. Сматра се да представљају Светог Рока и

Светог Себастијана, који су међу римокатоличким светитељима поштовани као заштитници здравља. Део споменика постављен десно од пута је изведен у виду постамент са централно постављеним стубом и две базе лево и десно. Сачуване старе фотографије сведоче да је на врху стуба некада постојала широка, ниска ваза.

Споменик је доживео по два обнављања током XIX и XX века, о чему сведоче записи на немачком језику, на укупно четири плоче на делу комплекса у виду олтара. Текст на заветној плочи испод крста са Распећем Христовим у преводу гласи: "За благодарну успомену места Руме поштеђеног од кужне заразе, која је у околини беснела 1795. и 1796. године саграђен, а 1858. године обновљен дарожљивим прилозима румских еснафа и других жупљана. Поново поправљен 1941. године." Записи на остале три плоче на доњем делу споменика сведоче о обнављањима 1899. и 1937. године.

Б/ Евидентирани непокретности

1. Просторно-културно-историјске целине

1.1. Просторно-културно-историјска целина Центар Руме

- Непокретна културна добра од великог значаја у саставу целине су:

1.1.1. СПЦ Сошествија Св. Духа, Главна бр. 159;

1.1.2. РКЦ Уздизања Часног крста и жупни уред, Главна бр. 178 и 180;

1.1.3. Зграда Завичајног музеја (некадашња фрањевачка гимназија), Главна 182;

- Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја – споменици културе у саставу целине су:

1.1.4. Споменик ослобођењу на Градском тргу;

- Евидентирани непокретности под претходном заштитом у саставу целине су:

1. Стари део хотела "Рума", хотел "Срем" (бивши хотел "Орао", надограђен 1924. године), Главна 113;

2. Стамбено/пословни објект (бивши хотел "Круна", надограђен 1924. г.), Главна 115;

3. Стамбено/пословни објект (кућа "Косанић"), Главна 125;

4. Стамбено/пословни објект (кућа "Мићић"), Главна 127;

5. Библиотека "Венац" (бивша кућа Филипа Херцога, биоскоп "Европа"/"Победа"), Главна 131;

6. Стамбено/пословни објект (бивша Немачка народна банка), Главна 137;

7. Зграда Радничког универзитета (бивша кућа "Биорац"), Главна 139;

8. Стамбено/пословни објект (бивша кућа "Бајић и Јарић"), Главна 141;

9. Објект Робне куће, Главна 145-147;

10. Стамбено/пословни објект (кућа "Здравковић", апотека), Главна 153;

11. Градска кућа (бивша кућа "Остојић"), Главна 155;

12. ОШ "Змај Јова Јовановић" (бивша Српска народна основна школа), Главна 177;

13. Стамбено/пословни објект "Земалко" (бивши "Херцегов подрум"), Главна 183/Змај Јовина;

14. Стамбено/пословни објект (кућа "Петричевић", тзв. "готика"), Главна 187;

15. Кућа са ћепенком породице Јерковић, Главна 201;

16. Стамбени објект, Главна 150;

17. Стамбени објект, Главна 152;

18. Пословни објект, Главна 154;

19. Стамбено/пословни објект (кућа "Маленковић"), Главна 160;

20. Парохијски дом, Главна 166;

21. Стамбено/пословни објект (бивша кућа "Ђуришић"), Главна 168;

22. Пословни објект (бивша кућа "Вујић"), Главна 170;

23. Пословни објект СДК/Радио "Срем" Рума (бивша кућа "Каракашевић" и кућа апотекара Јохана Хамфогела), Главна 172/Железничка 4;

24. Стамбено/пословни објект (кућа "Кривошац"), Главна 174/ Железничка;

25. Пословни објект "Атријум" (бивша кућа "Николајевић"), Главна 176;

26. Стамбено/пословни објект, Главна 184/186;

27. Стамбено/пословни објекат (кућа “Максимовић”), Главна 210;
28. Стамбено/пословни објекат, Главна 212;
29. Стамбено/пословни објекат (бивша кућа “Кингова”), Железничка 1;
30. Стамбено/пословни објекат (бивша кућа “Субашић”), Железничка 3;
31. Зграда тужилаштва (бивша кућа Венингер – штампарија), Железничка 13;
32. Стамбено/пословни објекат (бивша кућа “Хранисављевић”), Железничка 6;
33. Зграда “Агроруме” (бивша зграда старе општине – магистрат, подигнута 1838. године), Железничка 12;
34. Зграда у Железничкој 14;
35. Зграда Војног одсека (бивша зграда котарског суда), Железничка 22/ С. П. Вељка;
-меморијални споменици и спомен обележја
36. Спомен плоча палим и стрељаним трговцима у НОБ-у, постављена лево од улаза у Робну кућу
37. Крстови у порти и изван порте цркве Св. Крижа
У порти цркве Светог Крижа чувају се три крста који су ту измештени са оригиналне локације због ширења града и реконструкције улица.
а) “Француски” крст, налази се у јужном делу порте (1906) и означавао је место где су били сахрањени Наполеонов војници страдали од непознате епидемије. Оригинални дрвени крст из 1809. године мештанка Ева Нагел је заменила постојећим каменим крстом (1906).
б) Крст постављен на источној страни порте (1899) на чијем постољу се налази следећи текст: „MAGDALENA FRITZ PRESETANTERIN UND IHR MITGLIDERN 1899”, односно у преводу са немачког на српски: “Магдалена Фриц председница са својим члановима 1899”.
в) Крст постављен испред цркве Св. Крижа, вероватно потиче из 1748. године

Опис: Просторна културно-историјска целина „Центар Руме“ представља урбану структуру насталу у широком временском распону, од осме деценије XVIII века (када је саграђена бивша фрањевачка гимназија, данашњи „Завичајни музеј Рума“) све до четврте деценије XX века када се подижу репрезентативни објекти обликовани у духу модернизма. Највећи број објеката подигнут је у последњим деценијама XIX века и у годинама до Првог светског рата. Одликује их стилска разнородност, условљена пре свега периодом у којем су грађене. Дуж овог уличног потеза нижу се грађевине обликоване у духу романтизма, барока, историзма, сецесије и касније, у периоду између два светска рата, модерне. Изузетно се у оквиру целине својим уметничким вредностима издваја објекат Робне куће, грађен између 1969. и 1971. године, који се због фасадне облоге у виду монументалних мозаичких панела сврстава у врло успешне примере индивидуалног тумачења интернационалног стила. Историјске грађевине које су се нашле у обухвату предметне целине су својим карактеристикама и квалитетом градње унеле значајне стилске новине у архитектонско наслеђе града, а складом и квалитетом извођења обезбедиле су опстанак све до данас. Током процеса валоризације грађевинског фонда констатовано је да предметну целину, као највећу и најзначајнију у односу на преостале градске целине мањег обима, одликују историјска слојевитост и разнородност у погледу архитектонских, историјских и историјско-уметничких обележја.

Граница целине Центар Руме је:

Северна ивица КП 227/1, 227/2, источна ивица КП 227/2 до пресека са северном ивицом КП на броју Главна 113, северна ивица КП на адреси Главна 113 до пресека са западном ивицом КП 260/2, западна ивица КП 260/2, северна ивица КП 260/2, 260/1, 259, источна ивица КП 259 до пресека са северном ивицом КП 258/1, северна ивица КП 258/1, 258/2, 257, западна ивица КП 257, северна ивица КП 257, 256, 255, 254, 253 до пресека са западном ивицом КП 252/2, западном ивицом КП 252/2, северном ивицом КП 252/2, источном ивицом КП 252/2 до пресека са северном ивицом КП 251/4, северном ивицом КП 251/4, западном ивицом КП 251/4, северном ивицом КП 251/4 до

пресека са западном ивицом КП 251/3, западном ивицом КП 251/3, северном ивицом КП 251/3 до пресека са западном ивицом КП 245, западном ивицом КП 245 у правцу до пресека са осовином улице Вељка Дугошевића, осовином улице Вељка Дугошевића на исток до пресека са осовином улице Орловићева, осовином улице Орловићева на југ до пресека са правцем северне ивице КП 829, северном ивицом КП 829, источном ивицом КП 829 до пресека са северном ивицом КП 831/1, северном ивицом КП 831/1, источном ивицом КП 831/1 до пресека са северном ивицом КП 832/1, северном ивицом КП 832/1, 834, 838/1, 839/1 до пресека са источном ивицом КП 836, источном ивицом КП 836 до пресека са правцем северне ивице КП 843/1, северна ивица КП 843/1, 843/2, источна ивица КП 843/2, северна ивица КП 848, 849/2, 852, 850, 854, 855, источна ивица 857 до пресека са северном ивицом КП на адреси Главна 177 /ОШ ЈЈ Змај/, северна ивица КП на адресу Главна 177 у правцу до пресека са осовином улице Змај Јовина, осовином улице Змај Јовина на југоисток до пресека са правцем северне ивице КП 1776, северном ивицом КП 1776, источном ивицом КП 1776, северном ивицом КП 1776, источном ивицом КП 1776 до пресека са северном ивицом КП 1797, северном ивицом КП 1797, 1796, 1795, 1794, источном ивицом КП 1794 до пресека са северном ивицом КП 1792, северном ивицом КП 1792, источном ивицом КП 1792 до пресека са северном ивицом КП 1790, северном ивицом КП 1790 до пресека са западном ивицом КП 1788, западном ивицом КП 1788, северном ивицом КП 1788, источном ивицом КП 1788 до пресека са северном ивицом КП 1786, северном ивицом КП 1786, источном ивицом КП 1786 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на запад до пресека са осовином улице Гробљанска, осовином улице Гробљанска на југ до пресека са правцем јужне ивице КП 871, јужном ивицом КП 871, 872, западном ивицом КП 872 до пресека са јужном ивицом КП 873, јужном ивицом КП 873, 874, 875/2, 876, 877, 878, 879, источном и јужном ивицом КП 879, јужном ивицом КП 879, 880, западном ивицом КП 880 до пресека са јужном ивицом КП 881, јужном ивицом КП 881, 882, 883, 884, западном ивицом КП 884 до пресека са јужном ивицом КП 885, јужном ивицом КП 885, 886/1 до пресека са источном ивицом КП 897/1, источном ивицом КП 897/1, јужном ивицом КП 897/1, западном ивицом КП 897/1 до пресека са јужном ивицом КП 888, јужном ивицом КП 888, 889 до пресека са источном ивицом КП 892, источном ивицом КП 892, јужном ивицом КП 892 до пресека са источном ивицом КП 893, источном ивицом КП 893, 894/1 до пресека са северном ивицом КП 894/2, северном ивицом КП 894/2, источном ивицом КП 894/2, 895/2 у правцу до пресека са осовином улице ЈНА, осовином улице ЈНА на запад до пресека са правцем источне ивице КП 973/1, источном ивицом КП 973/1, 974/2, 974/1 до пресека са северном ивицом КП 975, северном ивицом КП 975, источном ивицом КП 975, 976, јужном ивицом КП 976 у правцу до пресека са осовином улице Жељезничка, осовином илице Жељезничка у правцу југа до пресека са јужном ивицом КП 1970, јужном ивицом КП 1970, 1971, западном ивицом КП 1971 у правцу до западне ивице КП 981, западном ивицом КП 981, 982, 983, 984/1 у правцу до пресека са западном ивицом КП 281, западном ивицом КП 281, 279 до пресека са јужном ивицом КП 274, јужном ивицом КП 274, 272/3, 271, 270, 268, 266, 265, западном ивицом КП 265 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на запад до пресека са правцем западне ивице КП 227/1, западном ивицом КП 227/1 до полазне тачке.

1.2. Просторно-културно-историјска целина „Хрватски дом“

- Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине су:

- 1. Стари магацин “Шме”** (бивши магацин за пиварски јечам и стовариште Вајфертовог пива), Главна 102;
- 2. Дом Војске Југославије** (бивши Хрватски дом), Главна 114/В. Назора;
- 3. Стамбено/пословни објект, Главна 87/Павловачка;**
- 4. Стамбени објект, Главна 106;**
- 5. Стамбени објект, Главна 110;**
- 6. Стамбено/пословни објект (кућа “Станојчић”), Главна 116/ В. Назора;**
- 7. Стамбени објект (кућа “Шатрић”), Главна 122;**

Опис: Просторна културно-историјска целина садржи пет карактеристичних објеката који су грађени у временском распону од краја XIX века све до периода између два светска рата. Одликује их разнородна стилска припадност тако да су заступљени објекти обликовани у духу еклектике, сецесије и модерне.

Граница целине Хрватски дом је:

Северна ивица КП 34/1, 34/3 у правцу до пресека са осовином улице Павловачка, осовином улице Павловачка на север до пресека са правцем северне ивице КП 22, северном ивицом КП 22, КП на адреси Главна 91, источном ивицом КП на адреси Главна 91 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на исток до пресека са источном ивицом КП 318, источном ивицом КП 318, јужном ивицом КП 318, западном ивицом КП 318 до пресека са јужном ивицом КП 319, западном ивицом КП 319 до пресека са јужном ивицом КП 327, јужном ивицом КП 327, 328 у правцу до пресека са осовином улице Владимира Назора, осовином улице Владимира Назора на југ до пресека са правцем јужне ивице КП 329, јужном ивицом КП 329, 330, 332, 338, 339/1 до пресека са источном ивицом КП 339/2, источном ивицом КП 339/2, јужном ивицом КП 339/2, КП на адреси Главна 104, КП 0346/1, западном ивицом КП 346/1, 347 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на исток до пресека са правцем западне ивице КП 34/2, западном ивицом КП 34/2, 34/1 до полазне тачке.

1.3. Просторно-културно-историјска целина “Стара гимназија”

- Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине су:

1. ОШ “Душан Јерковић” (Реална гимназија, подигнута 1924.), Главна 69;

2. ОШ “Вељко Дугошевић” (Немачка народна школа, подигнута 1896.), Главна 71;

3. Дечије јаслице (бивши Дом народног здравља са купатилом), Главна 73;

- меморијални споменици и спомен обележја

4. Биста Вељка Дугошевића, аутора вајара Вање Радауша из Загреба, постављена у парку Основне школе “Вељко Дугошевић”;

5. Спомен плоча постављена на згради забавишта, улица В. Дугошевића 143. Посвећена је формирању I партијске организације у Руми, маја 1919. године.

Опис: Просторна културно-историјска целина садржи три објекта – две основне школе и бивши Дом народног здравља (данас дечије јаслице). Целина се налази на две угаоне локације

Граница целине Стара гимназија је:

Пресек осовина улице Вељка Дугошевића и Врдничке, осовином улице Вељка Дугошевића на исток до пресека са правцем источне ивице КП 55, источном ивицом КП 55 у правцу до пресека са осовином улице главна, осовином улице Главна на запад до пресека са осовином улице Врдничка, осовином улице Врдничка на север до полазне тачке.

1.4. Просторно-културно-историјска целина Вазнесенска црква

- Непокретна културна добра од великог значаја у саставу целине су:

1. СПЦ Вазнесења Господњег, Станка Пауновића Вељка бр. 190;

2. Надгробни споменици у порти Вазнесенске цркве;

- Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине су:

3. Парохијски дом поред Вазнесенске цркве, С. Пауновића Вељка 179;

Опис: Просторна културно-историјска целина садржи два објекта – Српска православна црква Светог Вазнесења (споменик културе од великог значаја) и објект парохиског дома (добро које ужива претходну заштиту). Унутар црквене порте налазе се надгробни споменици који су проглашени за споменик културе. Оба објекта се због својих истакнутих архитектонско-обликовних, историјских и историјско-уметничких одлика сврставају у групу објеката од посебне вредности.

Зона целине Вазнесењска црква обухвата:

Наведене непокретности са припадајућим КП и КП које чине њихову заштићену околину, односно КП 1834, 1835/1, 1835/2, 1838, 1845, 1847 и 1848, као и зона улице Станка Пауновића Вељка, до осовине улице, наспрам наведених КП.

1.5. Просторно-културно-историјска целина Николајевска црква

- Непокретна културна добра од великог значаја у саставу целине су:

1. СПЦ Св. Николе, Улица 15. августа бр. 55;

- Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине су:

2. Парохијски дом код храма Св. Николе (првобитно мала словенска школа), Иришка 37 ;

3. Крст у порти цркве Св. Николе (крст у Содолу);

Опис: Просторна културно-историјска целина садржи два објекта – Српска православна црква Светог Николе (споменик културе од великог значаја) и објекат парохијског дома – бивша мала словенска школа (добро које ужива претходну заштиту). Културно-историјски значај ове целине огледа се у чињеници да је овај део насеља у прошлости био језгро некадашње „Старе Руме“. Два значајна објекта, српска православна црква и вероисповедна школа, значајно су доприносила утемељењу и јачању српских интереса у црквено-школским питањима.

Зону целине Николајевска црква чине:

Наведене непокретности са припадајућим КП на којима се налазе, као и њихова заштићена околина, односно КП 3089, 3088, 3090/1, 3090/2, 3130, 3129/1, 3128/1, 3131, 4705, 4706/1, 4704. и зона улице Иришке и 15. августа, до осовине улице, наспрам наведених парцела.

1.6. Просторно-културно-историјска целина Музичка Школа

- Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине су:

1. Стара гимнастичка зграда (немачки соко – “турн хале”, подигнут 1938. године), ЈНА бр. 130;

2. Зграда ЈП “Рума” (бивша кућа “Ташнер”, потом Дом здравља), ЈНА 136;

3. Зграда Музичке школе, ЈНА 140;

Опис: Просторна културно-историјска целина садржи три објекта у Улици ЈНА који имају статус добара под претходном заштитом: објекат некадашње гимнастичке сале, односно биши немачки „Соко“(број 130), зграда ЈП Рума односно бивша кућа „Ташнер“ (број 136), кућа породице Јанчо, односно зграда Музичке школе (број 140). Целина обухвата и локацију некадашње Синагоге са спомен-обележјем.

Зону целине Музичка школа чине:

Наведене непокретности са припадајућим КП и њихова заштићена околина, односно КП 1004, 1005, 1006, 1016, 1014, 1019, 1020, 1021 и 1022 и зона улице ЈНА и улице Партизанска до осовине улице, наспрам наведених парцела.

1.7. Просторно-културно-историјска целина “Стара пекара”

- Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине су:

1. ОШ “Иво Лола Рибар” (бивша кућа Штајнер/Весел, подигнута 1892. године), Главна 270;

2. Комплекс старе пекаре са житним магацином, Главна 266;

Опис: Просторна културно-историјска целина састоји се из објекта ОШ „Иво Лола Рибар“ (бивша кућа „Штајнер/Весел“) у Главној улици број 270 и индустријског комплекса старе пекаре са житним магацином у Главној улици број 266. Сви наведени објекти унутар предметне целине имају статус добара под претходном заштитом. Због својих изразитих архитектонских, историјских и историјско-уметничких вредности наведени објекти који припадају предметној целини сврставају се у групу објеката од посебне вредности. Предметни градитељски комплекс може се поделити на стамбени и пословно/производни део. Најстарији објекат је житни магацин подигнут у деветој деценији XIX века, уз којег се касније дозиђује постројење пекаре која ће заокружити овај индустријски склоп. Накнадно се одвојено подиже заједнички стамбени објекат

угледних румских породица Штајнер и Весел који ће коначно уобличити урбану физиономију целине и овог дела града.

Зону целине Стара пекара чине :

Наведене непокретности са припадајућим КП које чине и њихову заштићену оклину, односно КП 5765 и 5766 и зона улице Главна КП 7373/2 до освине улице и парцеле, а наспрам наведених парцела.

1.8. Фабрика обуће „Фрушка гора“ (бивша Пинцова фабрика обуће), Орловићева 36-40.

У Руми је 1932. године почела са радом радионица за израду обуће чији власник је био Франц Пинц. Забележено је да је 1941. године радионица запошљавала 90 радника који су производили 250 пари обуће дневно.² У току Другог светског рата власник је подигао нови индустријски објекат и увео индустријски начин производње. Решењем Владе Народне Републике Србије 1946. године основана је фабрика обуће „Фрушка гора“ која је у првим послератним годинама производила неколико десетина хиљада пари обуће и гумених опанака.³

Комплекс се састоји из неколико објеката – три су подигнута на регулационој линији улице у различитим временским периодима. У почетку су вероватно имали стамбену намену да би касније били претворени просторије везане са административно-управне послове. Ови објекти су обликовани у еклектичном духу, без изразитих и препознатљивих карактеристика.

Окосницу комплекса чини слободностојећи индустријски објекат у којем се и данас одвија производња обуће. Објекат је решен у виду два независно обликована дела која су повезана нешто нижим заједничким коридором. Зидани су циглом, без малтерске облоге. Леви део објекта има приземље, два спрата и поткровље. На њему се налази и улаз на којем су масивна двокрилна дрвена врата. Изнад врата је греда поврх које је правоугаоно надсветло од стакла издељеног на мање сегменте. Лево од улаза је прозор, а десно је мањи улаз са двокрилним дрвеним вратима до којих се долази преко уздигнуте бетонске платформе. Једноставна кубична маса овог објекта нарушена је трапезастим забатом који у виду мансарде излази из равни четвороводног крова. По три прозора правоугаоног облика распоређена су у правилном ритму на сваком спрату. Њихова велика површина затворена је једноструким стаклом у металном раму и шпроснама издељена на мање сегменте.

Суседни објекат, који са претходним повезан нижим једносратним коридором, подигнут је на неравном и нешто нижем терену који се у благој денивелацији спушта ка унутрашњости парцеле. То је и условило да се наредни објекат, и поред тога што је двосратан, висински изједначи са претходним. Издужена, правоугаона и масивна грађевина изведена је у најбољој традицији индустријске архитектуре прве половине XX века. Континуиране велике стаклене површине, идентичне онима на суседном објекту, у правилном ритму су издељене зиданим ступцима. Објекат је надвишен светларником који је увучен у односу на кровне равни и има сопствени плитки четвороводни кров.

Индустријски комплекс „Пинцова фабрика“ представља највећи и најбоље очуван индустријски погон у Руми који је сачувао не само своје изворне архитектонске и обликовне карактеристике, него и првобитну намену. Током поступка валоризације, констатовано је да три објекта на регулационој линији улице и индустријски погон у унутрашњости парцеле поседују изразите архитектонске и историјске карактеристике који их сврставају у групу објеката од изразитог значаја за културну баштину града.

- Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине су:

1. **Индустријски објекат** у дворишту компл. фабрике обуће „Фрушка гора“ - Орловићева 36;

2. **Објекат у саставу** комплекса фабрике обуће „Фрушка гора“ - Орловићева 36;

² Ђ. Бошковић, Рума, историјски преглед, Рума 1911, 104.

³ Водич кроз архивске фондове Историјског архива „Срем“, трећа свеска, Сремска Митровица 2005, 80-82.

3. **Објекат у саставу** комплекса фабрике обуће „Фрушка гора“ – Орловићева 38;

4. **Објекта саставу** комплекса фабрике обуће „Фрушка гора“ – Орловићева 40;

Објекат у саставу комплекса фабрике обуће „Фрушка гора“ – јужна зона комплекса издужен, на адреси Орловићева 40.

Зону целине Фабрика обуће „Фрушка гора“ чине:

Наведене непокретности са припадајућим КП и њихова заштићена околина, односно КП 3043, 3045 и 3049 и зона улице Орловићева до осовине улице, наспрам наведених парцела.

2. Појединачни објекти изван Просторно-културно историјских целина: **индустријски објекти:**

2.1. Ригов млин и кућа, подигнути уз раскрсницу пута за Сремску Митровицу и Стејановце;

2.2. Комплекс Старе циглане, подигнут уз пут за Стејановце;

2.3. Стовариште “БИП”-а (бивша “муњара” – електрична централа), Железничка 117;
Објекти јавне намене:

2.4. Бивши Петров двор, селекциона станица (данас је лоциран у оквиру школског комплекса средње техничке и пољопривредне школе), Вука Караџића 70;

2.5. Дом железничара (бивша “мађарска” железничка школа), подигнута 1905. године, Железничка 208;

2.6. Зграда Железничке станице, Железничка бб;

Стамбени и стамбено-пословни објекти:

2.7. Стамбени објекат “Атковић” (бивша кућа “Линебах”), Железничка 40;

2.8. Зграда Занатског дома, ЈНА 166;

2.9. Стамбени објекат (бивша вила “Тихи”, кућа “Грујић”), Вука Караџића 63;

В/ Добра под претходном заштитом

1. меморијални комплекси споменици и спомен обележја изван Просторно-културно историјских целина:

Спомен обележја

1.1. Заједничка гробница на православном гробљу подигнута жртвама стрељаним 1942. године;

1.2. Спомен обележје на железничкој станици посвећено Радовану Гајићу, отправнику возова погинулом у Другом светском рату;

1.3. Биста Стевана Петровића Брила, аутора вајара Јована Солдатовића постављена у кругу касарне;

1.4. Биста Миленка Брзака Уче, постављена у дворишту Техничке школе;

1.5. Биста Миљивоја Савића Триве, постављена пред школском зградом Техничког школског центра;

Скулптуре

1.6. Групна скулптура “Деца са књигом”, аутора Славке Петровић Средовић, налази се у малом (Дечјем) парку у Руми;

Крстови

1.7. Крст са Распећем на Брегу, постављен на месту где се укрштају Главна, улица М. Гупца и улица А. Цесарца;

1.8. “Иришки” крст, постављен на излазу из Руме, са десне стране пута који води ка Иригу;

1.9. Крст постављен на крају Павловачке улице са леве стране пута;

1.10. Крст на углу улица Атанасија Стојковића и Гробљанске улице;

1.11. Дрвени крст, постављен у баштама у потесу “Врхови” између 1896. и 1912. године;

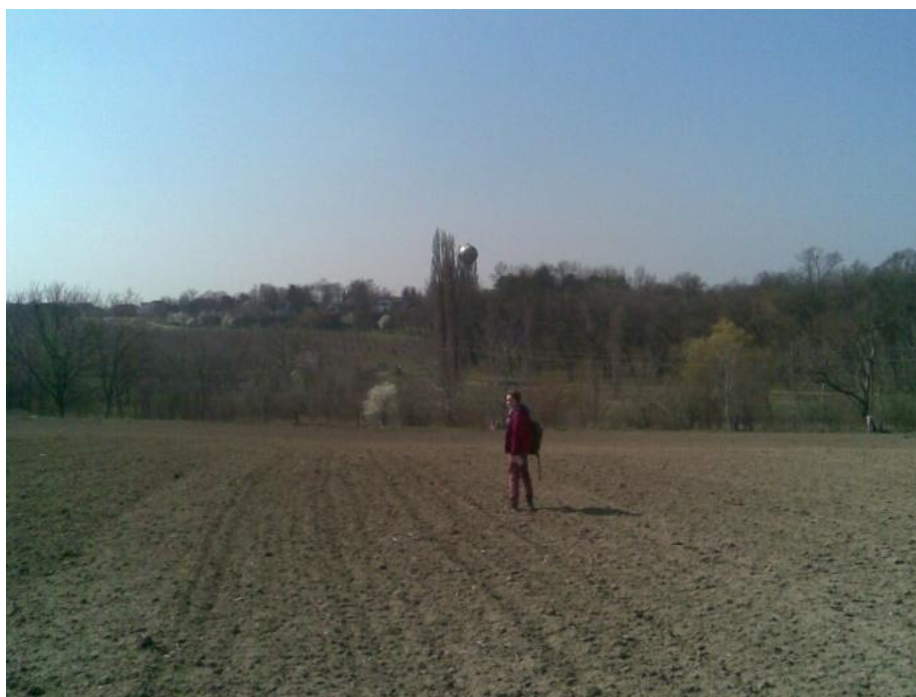
2. археолошки локалитети

2.1. Локалитет на потесу “Борковац” (Археолошки картон 97/В/3)

Локалитет се налази на граници обухвата Плана.

Његово рекогносцирање и проналажење обавила је др. Олга Брукнер, научни сарадник Покрајинског завода 1964. године. На основу резултата ранијег рекогносцирања, а за потребе утврђивање услова за предметни План извршен је понован обилазак терена како би се констатовало стање налазишта. Земљиште раније земљорадничке задруге на ком се налази локалитет сада је у власништви предузећа д.о.о. "Donerra", Орловићева бб. Велики део налазишта сада је под воћњацима. Рекогносцирање је извршено на парцелама које се обрађују. Највећа концентрација површинских налаза констатована је на западном делу гребена (маркирана је на мапи). Констатовани су налази керамике из бронзаног доба и римског периода. Присутне су животињске кости, а на једном месту је констатована концентрација људских костију. На источном делу налазишта констатовани су налази опека мермера и керамике из римско-провинцијског доба.

Карактер локалитета: насеље из бронзаног доба са некрополом и мањи грађевински комплекс из римског периода.



Сл. 1, Локалитет на потесу Борковац

2.2. Локалитет “Код барутане” (Археолошки картон 97/В/4)

Локалитет код Барутане налази се у обухвату предметног Плана. Евидентиран од стране О. Брукнер 1964. године. Ове године извршено је поновно рекогносцирање и његово прецизније позиционирање. Приликом ових и ранијих обилазака на локалитету су констатовани површински налази грађевинског шута, керамике и другог материјала из римско-провинцијског доба, као и зидана гробница.

Карактер: мање насеље и некропола из римско-провинцијског доба.



Сл. 2, Локалитет "Код барутане" у односу на обухват Плана

3. Локалитет "Вашариште" (Археолошки картон 97/В/6)

Налази се североисточно од центра Руме у ваздушној линији око 2.5 km. Ситуиран је на високој обали потока (Јеленче П.) који са западне стране затвара ову долину. Заштитна археолошка ископавања на њему вршена су 1982. године од стране Покрајинског завода за заштиту споменика културе. На локалитету је констатовано насеље, димензија 300 x 50 метара из старијег гвозденог доба (Басараби хоризонт) са отпадним јамама, траговима архитектуре и керамиком.



Сл. 3. Положај археолошког локалитета Вашариште у односу на обухват Плана

5.5.4. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите природе у ширем смислу подразумевају планске активности којима се штите природни ресурси : земљиште, шуме, надземне и подземне воде и ваздух, од негативног утицаја човековог деловања, односно активности којима се то деловање усклађује с капацитетима и карактером ресурса.

ПГР у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу природних ресурса, где се подразумевају изузетни елементи који имају или могу имати статус природног добра. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају чувати, одржавати и унапређивати.

Према Условима Покрајинског завода за заштиту природе 03-228/2 од 06.03.2016. у обухвату плана налазе се следеће просторне целине од значаја за очување биолошке и геолошке разноврсности:

1. Заштићена подручја:

У обухвату ПГР се не налазе заштићена подручја.

2. Станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја

У обухвату Плана се налази део станишта са ознаком ИРИ16, назив: "Пашњаци и акумулација ка Борковцу", категорије станишта: акумулације, ливаде, панонске шумо-степе, степе на лесу. Станиште је део подручја планираног за заштиту „Фрушкогорски лесни плато“.

Станишта су регистрована у бази података Завода у складу са критеријумима Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива Број 110-00-18/2009-03 од 20.1.2010. ("Сл. гласник РС", бр. 5/2010);

- Забрањене су активности које могу да доведу до уништавања јединки заштићених и строго заштићених врста (јединке у свим фазама развоја, нпр. јаја);
- Прибавити посебне услове заштите природе за све активности на овим подручјима којима се мењају карактеристике станишта.

Покрајински завод за заштиту природе је издао услове заштите природе за израду Плана детаљне регулације „Парк шума Борковац“ под бројем 03 - 82 и 03 - 68 од 10.06.2010.

Према условима Завода за заштиту природе неопходно је Концептом озелењавања насеља Руме:

1.1 Формирати систем јавног зеленила и повезати га са просторним целинама од значаја за очување биолошке разноврсности у обухвату Плана;

1.2 Повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању;

1.3 Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зепеним површинама са наглашеном естетском наменом;

1.4 Очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину;

1.5 Приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се

добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања. Формирати заштитни зелени појас између постојећих и планираних радних зона и осталих садржаја.

1.6 Дуж фреквентних градских саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима;

1.7 Избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

На основу увида у Регистар заштићених природних добара утврђено је да се на подручју Плана налази део станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја. Граница Плана се граничи са подручјем у поступку заштите „Лесни профил Циглане у Руми“, чија студија заштите је предата надлежном органу на проглашење.

Чланом 15. Закона о заштити природе (Сл. гласник РС бр. 36/09, 88/10, 91/10 - исправка), заштита врста се „остварује спровођењем мера и активности на очувању самих врста, њихових популација и станишта, екосистема и коридора који их повезују“, а у складу са чланом 16., заштита станишта врши се „спровођењем мера и активности на заштити и очувању природе, одрживом коришћењу природних ресурса и заштићених природних добара, планирањем и уређењем простора.“ На основу чланова 4., 36., 71. и 72., дивље врсте које су угрожене или могу постати угрожене, које имају посебан значај са генетичког, еколошког, екосистемског, научног, здравственог, економског и другог аспекта, штите се као строго заштићене дивље врсте или заштићене дивље врсте. Повољно стање дивљих врста обезбеђује се заштитом њихових станишта и заштитним мерама за поједине врсте, а очување дивљих врста и њихових станишта саставни је део мера и услова заштите природе из члана 9. Закона.

Чланом 7. Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива (у даљем тексту Правилник), заштита и очување строго заштићених и заштићених дивљих врста спроводи се предузимањем мера и активности на управљању популацијама, међу којима је на првом месту заштита станишта. На подручју Плана најзначајније су следеће заштићене и строго заштићене врсте биљака: гороцвет (*Adonis vernalis*) и животиња: (Lanius collurio), велика стрдналица (*Miliaria calandra*), текуница (*Spermophilus cetellus*).

Предстојећим процесом валоризације станишта заштићених и строго заштићених врста треба да се утврди на којим стаништима постоје услови за трајно очување природних вредности, а за које постоје други приоритети одрживог развоја. Станиште је део подручја планираног за заштиту „Фрушкогорски лесни плато“.

Тренутно, пре картирања станишта Србије, Завод располаже само прелиминарним подацима о просторном распореду типова станишта подручја Плана, чије очување и унапређење је предвиђено Правилником о критеријумима за издавање типова станишта, о типовима станишта, осетљивим, угроженим, ретким и за заштиту приоритетним типовима станишта и о мерама заштите за њихово очување Број 110-00-61/2010-01 од 18.5.2010. („Сл. гласник РС“, бр. 35/2010). Уколико Заводу буду достављене геодетске подлоге (катастар), границе станишта ће бити исцртану по катастру.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности, дужни смо да спречавамо уношење и контролишемо или искорењујемо „оне стране врсте које које

угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте". На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће о биљне врсте:

Биљне врсте: циганско перје (*Asclepias glandulosa*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus agnostifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledicija trijacetos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria sun. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Конвенција о биолошкој разноврсности ("Сл. лист СРЈ - Међународни уговори", бр. 11/2001) у Члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења".

Неопходно је подизање високог заштитног зеленила око насеља према обрадивим површинама ради спречавања загађења насеља од еолске ерозије и ношених честица пестицида. Острва зеленила омогућавају опстанак угрожених врста међу којима су и заштићене врсте птица грабљивица, сисара, појединих водоземаца и гмизаваца, а зелени појасеви имају и улогу ремизе за ловну дивљач и обезбеђују гнездилиште птицама певачицама које се хране на пољопривредним површинама.

Заштита биодиверзитета насељених места заснива се на стварању и одржавању јавних повезивању природне средине са урбаним простором а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.).

Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја.

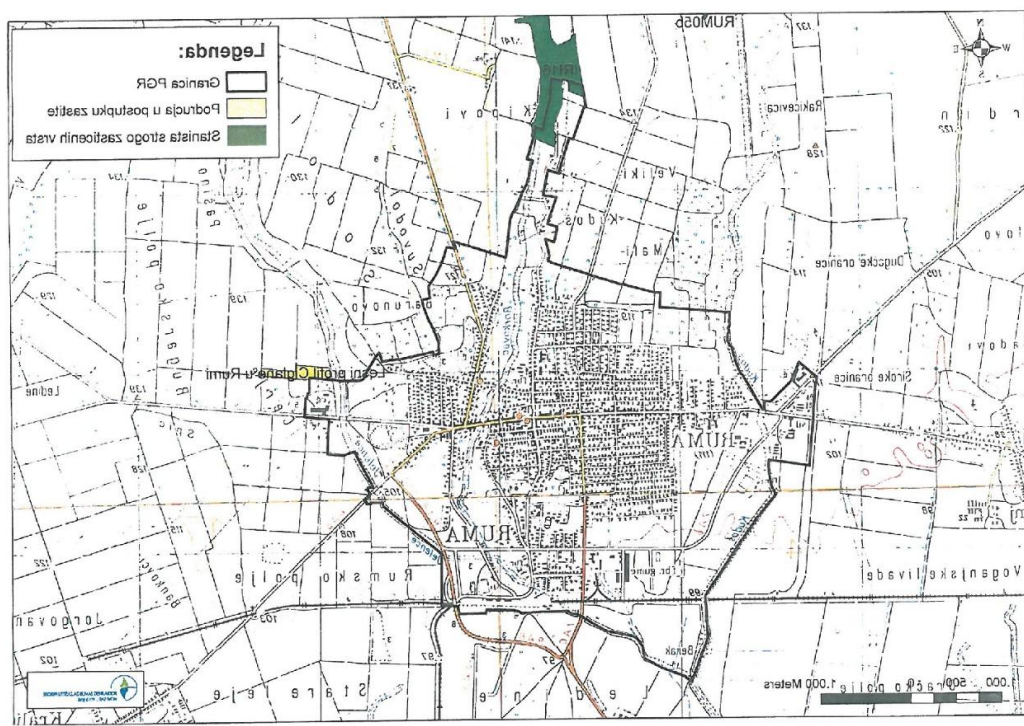
Чланом 18. Закона „...Очување биолошке и предеоне разноврсности станишта унутар агроекосистема и ДРУГИХ неаутономних и полуаутономних екосистема спроводи се првенствено очувањем и заштитом рубних станишта, живица, мећа, појединачних стабала, групе стабала, бара и ливадских појасева, као и других екосистема са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом, ливадском или мочварном вегетацијом.

Приликом укупњавања пољопривредног земљишта мора се водити рачуна о очувању постојећих и стварању нових рубних станишта ради обезбеђења биолошке и предеоне разноврсности екосистема".

Делови геолошког и палеонтолошког наслеђа, као и биолошка документа који имају изузетан научни, образовни и културни значај, могу се штитити као покретна заштићена природна документа. Покретна заштићена природна документа могу бити: сви примерци холотипова, синтипова и генотипова фосила, као и типске врсте фосила, сви појединачни минерали и/или кристали и минералне друзе. На лежишту, сви холотипови и синтипови фосила, типске врсте фосила појединачних минерала и кристала, миколошке, ботаничке и зоолошке збирке, као и појединачни конзервирани препарати органских врста, њихови холотипови и синтипови. Забрањено је сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавања или оштећивање њихових налазишта (за изградњу објеката).

Чланом 23. Закона, „Заштита геолошке разноврсности при коришћењу и уређењу простора остварује се спровођењем мера очувања природе, геолошких и палеонтолошких докумената, као и објеката геонаслеђа а на основу члана 37. Закона, забрањено је

„...сакупљање и/или уништавање покретних природних докумената као и уништавање или оштећивања њихових налазишта.“



Сл. 4. Просторне целине од значаја за очување биолошке и геолошке разноврсности

6. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Плана генералне регулације је стварање планског основа за развој Руме, који ће искористити све предности њеног географског положаја, развијати традиционалне вредности и при томе поштовати савремене принципе развоја и потписане међународне конвенције. У гравитирајућем подручју Руме обезбедити се задовољавање свакодневних потреба становништва комплетирањем дневног урбаног система. Такав развој је могуће остварити на принципима одрживог развоја који подразумева усаглашен економски, социјални и просторни развој и смањење konflikтата између квалитета, односно културе живљења.

Циљ израде овог плана је celовита и детаљна planska razrada teritorije, saobraćajnih i infrastrukturnih sistema, kompleksa i objekata od javnog interesa, kao i najznačajnijih razvojnih poteza i širih prostornih celina od značaja za dalji razvoj Rume. Plan je sinteza detaljnih urbanističkih rešenja, mogućnosti izgradnje i uređenja za ukupno građevinsko područje, proistekla iz preispitanih uslova važećih urbanističkih planova i utvrđivanja uslova za neizgrađene delove teritorije grada.

ЦИЉЕВИ ПРОСТОРНОГ РАЗВОЈА

План генералне регулације је конципиран на начин да Рума оствари своју улогу у сопственом и ширем окружењу као субрегионални центар.

Ослонац је на принципима *одрживог развоја*, што подразумева усаглашен економски, социјални и просторни развој и смањење konflikтата између укупног раста и квалитета живљења, очување необновљивих ресурса и контролисану просторну експанзију. Критеријум *еколошке одрживости* подразумева и пожељан однос између

изграђеног и неизграђеног земљишта. Квалитет живљења мора бити изнад профита, што стално треба имати на уму при дугорочном и краткорочном ангажовању простора.

Потенцира се *уравнотежена изградња супра и инфраструктуре*, уређење зелених површина, унапређење животне средине, заштита и ревитализација наслеђених градитељских и природних вредности.

Нужан је *селективан избор активности*, за које ће се ангажовати простор. Подразумева се даљи развој и унапређење јавних функција. Политика коришћења грађевинског земљишта захтева одржавање равнотеже између појединачних и општих интереса. *Становању* се посвећује посебна пажња, у циљу задовољења жеља, потреба и могућности различитих категорија становништва.

Обликовање града мора се третирати од целине до појединих објеката и обрнуто. Задржава се умерена спратност, потенцира континуитет изградње и уређења блокова који чине ортогоналну просторну матрицу града, као и изградња и уређење свих простора који допуњују и оплемењују укупну структуру града.

Примењиваће се *урбанистички стандарди и нормативи* прилагођени потребама и условима Руме, с тежњом достизања виших и реалних квалитета.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Просторне целине у грађевинском подручју

У Руми, која је урбанистичко-грађевински конзистентна, оквирно се могу дефинисати следеће велике просторно-функционалне целине, које се у неким деловима и преплићу :

- подручје ужег центра града с централним, односно јавним и пословним функцијама, вишепородичном и породичном стамбеном градњом;
- подручје ширег центра са породичном стамбеном градњом и компатибилним функцијама;
- северно-северозападно-западно подручје породичног становања (Борковац-Кудош-Тивол);
- западно-југозападно подручје породичног становања (Тивол-Берак) са енклавом вишепородичног становања у Тиволу;
- јужно подручје породичног становања (В.Назора, Железничка, Гробљанска);
- североисточно-источно-југоисточно подручје породичног становања (Иришка, Брег север-југ);
- подручје привредних активности (потез запад-југозапад-југ-југоисток-исток);
- "зелени коридор " кроз град правца север-југ (Борковачка долина-Врбаре) и уз западну границу Кудошког потока.

У оквиру назначених основних намена површина ових просторних целина, поред поменутих аплициране су и друге насељске функције. Овај ниво поделе служи за генерално планирање размештаја становника, организације простора којом се задовољавају различите потребе становника, посебно јавне службе и површине градског значаја, саобраћајни и инфраструктурни системи.

Урбанистичке целине (зоне, комплекси и потези)

У оквиру просторних целина ближе се могу дефинисати урбанистичке целине, карактеристичне према положају, времену настанка, величини, карактеру, функцијама, садашњој и будућој намени, значају у граду, заокружености целине, условима за уређење и изградњу и другим особинама.

- **Централна зона** - дефинисана је границом у оквиру које се одвија изградња и реконструкција концентрисаних јавних, пословних и стамбених садржаја;
- **Зона Брег** - (са основном школом, СУП-ом, простором Вашаришта, МЗ, КУД и пословним функцијама) посредно наслоњен на центар града - у развоју;
- **јавне површине** - зоне, комплекси, локације и потези, под објектима јавних делатности, саобраћајницама, зеленим површинама;
- **градитељско наслеђе** – за које су предвиђене конзерваторске и урбанистичке мере заштите за поједине уличне потезе, амбијенте и појединачне објекте;
- **зоне породичног становања** - ангажују највише простора у изграђеном делу грађевинског подручја; предвиђена је реконструкција у блоковима ширег центра, у Борковцу, Кудошу, Тиволу, Берку, у Иришкој, на Брегу, на подручју између В.Назора и Железничке односно Гробљанске улице ; попуна подручја

Врбара, А.Цесарца и Брег-југа ; зоне нове градње планиране су у Борковцу (с проширењем грађевинског подручја) и подручју Тивол/Берак ;

- **вишепородично становање** – све више заузима простора у оквиру реконструкције централног подручја , јављају се као појединачни објекти у зонама породичног становања ограничене спратности у разним деловима града, а као посебна енклава налази се и у насељу Тивол, где је груписано више стамбених јединица;

- **мешовито становање** – заступљено је у појединим блоковима Централне зони Руме као и у блоковима северно од Централне зоне (улице Орловићева, 27 октобра, Иве Лоле Рибара, 15 августа);

- **стамбена целина "Игралиште-Детелина"** - је зона мешовитих садржаја (породично, вишепородично и мешовито становање, здравствени центар, пословање, спорт и рекреација, парковске површине);

- **стамбена целина "Тивол"** - је зона мешовитих садржаја, у развоју, по блоковима (породично, вишепородично и мешовито становање, пословање);

- **Секундарни центар - комплекс касарне** - касарна је измештена из града, постојећи простор је намењен градским функцијама : спорт и рекреација, централни садржаји, пословање, вишепородично становање и зелене површине;

- **комплекс око Гимназије** - мешовитих садржаја (средње школе, породично и вишепородично становање, јавна установа, спорт и рекреација, парковске и неизграђене површине);

- **радне зоне** - дефинисане су локацијом, обухватом-величином, опремљеношћу, саобраћајном приступачношћу а разликују се међусобно према степену изграђености односно попуњености и претежним карактером делатности (производња / услуге) ;

- **појединачне привредне локације** - интегрисане су у зоне становања (Фабрика обуће, Млин и пекара, "Сремпут", "Румикс");

- **Борковачка долина-Врбаре** - "зелени коридор" који од севера долази до центра града (Језеро, излетиште Борковац, пољопривредне површине, породично становање на делу обода), планиран је за строгу заштиту и наставак уређења са спортско-рекреативним и пратећим садржајима и озелењавањем ; део кроз Врбаре изграђен је по ободу, а дуж Борковачког потока задржане се зелене односно пољопривредне површине са могућношћу изградње објеката за спорт и рекреацију;

- **спортско-рекреативне површине** – развијене су као мрежа на постојећим већим или мањим просторима у грађевинском подручју;

- **зона Вашаришта** - постојећи комплекс Вашаришта се и даље уређује , а ширира зона развија и уређује у функцији вашара али и других градских потреба;

- **комплекси гробља** – сва три стара румска гробља су у употреби, ново гробље Баруновац;

- **друге комуналне површине** - систем за пречишћавање отпадних вода налази се јужно од пруге и у радној зони Запад, "Водовод" у Борковцу, "Комуналац" на Брегу , Ватрогасна јединица јужно од града . Градска депонија је још увек у функцији;

- **Комплекс железничке станице** је у рангу железничког чвора у железничкој мрежи Републике у коме се сусичу четири пруге, те има карактер робно -путничке и ранжирно-техничке станице – изграђује се и усавршава у функцији основне намене и значаја; непосредно уз станицу налази се Жел/Бус терминал и станични трг који треба уредити на примерен начин;

- **градска путна мрежа** – углавном се води рачуна о унапређењу њихове основне функције и безбедности саобраћаја, али и унапређењу постојећих и планираних садржаја уз њих, посебно у центру и на улазним правцима у град

(IB-21, Индустијска, Главна, Орловићева, Железничка и друге значајније улице);

- **коридори инфраструктуре** - обезбеђују се и штите за смештај одговарајућих водова крупне инфраструктуре, водотоци се штите озелењеним коридорима који ће се користити и за рекреативне сврхе;
- **заштитно и друго зеленило** - релативно мало је заступљено, разних је облика и величина површина и у разним деловима грађевинског подручја.

Систем поделе грађевинског подручја на планске целине и јединице

У циљу ефикаснијег планирања и спровођења плана, односно лакше идентификације просторних јединица, установљен је систем поделе грађевинског подручја на планска подручја, зоне, "суперблокове" и блокове.

- **Планска подручја** поклапају се с територијама 4 градске месне заједнице. Подела на месне заједнице је извршена у односу на главне насељске улице (Главну односно Вука Караџића, Орловићеву и Жељезничку).
- **Зона** је већа планерска јединица која обухвата делове грађевинског подручја (просторних целина), односно већи број блокова, па и суперблокова или њихових делова (зона становања, зона центра, радне зоне ...).
- **"Суперблок"** се углавном састоји од збира грађевинских блокова, омеђен је важнијим саобраћајницама, каналима, границама и сл. Укупно има 54 "суперблока".
- **Грађевински блок** је основна планерска јединица у којој се прате све информације о простору, односно која је предмет планирања и спровођења плана. Укупно има 391 блок.
- постоје још неке просторне јединице, које могу бити предмет разраде, односно утврђивања услова за уређење и изградњу, као : *комплекс, потез, коридор, локација и грађевинска парцела*.

На графици се подела на веће просторне зоне (месне заједнице), суперблокове и грађевинске блокове може идентификовати кроз саме ознаке блока (пример Блок 2-3-5, први број број просторне зоне, други број - број супер блока и трећи број - број грађевинског блока.

1.2. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋИХ КОМПАТИБИЛНИХ САДРЖАЈА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Генерална намена површина подразумева назначавање основних намена појединих простора. Међутим, у појединим зонама односно блоковима заступљене су или су планиране различите намене у различитим односима. Преовлађујућом наменом сматра се она која заузима преко половине укупно изграђене површине просторне јединице.

У зонама породичне стамбене изградње која заузима релативно највећу површину насеља, подразумевају се пратећи садржаји - школе, дечје установе, снабдевачки и сервисни садржаји, парковске и спортско-рекреативне површине и сл., који по правилу заузимају поједине блокове или делове блокова. Дисперзивно, на појединим парцелама, према посебним условима, могу да се појаве одређени видови пословања.

У зонама вишепородичног становања, поред пратећих и централних функција, простора за одмор и рекреацију, такође могу да буду заступљени простори односно објекти одређеног вида пословања: услужно занатство, трговина и други компатибилни садржаји који не угрожавају становање.

У радним зонама, где преовлађују радне односно пословне функције, површине заштитног и парковског зеленила и спортско-рекреативне површине се подразумевају, а могућа је изградња објеката снабдевања и других објеката компатибилних радним функцијама. Објекти, односно простори за становање могући су у категорији пословног становања.

Школски и комплекси дечјих установа по правилу су засебне просторне целине у оквиру или уз стамбене зоне и у Централној зони. Парковске површине предвиђају се дисперговано у свим деловима насеља где је то целисходно и где постоје просторни услови. Аналогно се односи на површине заштитног зеленила. Гробља су релативно аутономна, али деле поједине зоне с другим функцијама.

Поред аутономних спортско-рекреативних површина (стадиони, игралишта), исте се подразумевају у Парк шуми Борковац, а могуће их је уредити и у оквиру масива и потеза заштитног зеленила. На овим просторима градиће се и пратећи угоститељски садржаји.

Најкомплекснији су блокови у оквиру Централне зоне, где се појављује породично и вишепородично становање, централни садржаји са јавним и пословним функцијама, пешачке и зелене површине. и др.

Комбиновање различитих функција односно намена површина регулисаће се делом кроз намену површина, а делом плановима разраде и условима из Плана генералне регулације. Нису дозвољене некомпатибилне функције односно оне које угрожавају основну и остале функције и намене у зони односно блоку.

Грађевинско подручје насеља Руме, у складу са планираном претежном наменом површина, чине следеће целине/зоне:

- зоне централних садржаја,
- зоне становања,
- зоне спорта, рекреације и зеленила,
- зоне радних садржаја,
- пословање мањег обима имплементирано у оквиру других зона,
- зоне комуналних и инфраструктурних садржаја.

1.2.1. Зоне централних садржаја

По Плану генералне регулације планиране су две зоне централних садржаја.

Прва и свакако најбитнија зона централних садржаја налази се приближно у самом средишту грађевинског подручја, са садржајима и уређењем које градски центар подразумева. Језгро центра формирано је настанком Руме, половином 18. века, концентрисаном изградњом јавних, трговинских, занатских, значајних стамбених и других објеката, у централним блоковима у "крсту" улица Главне и Орловићеве-Железничке.

Временом, дуж поменутих улица, посебно Главне (од Иришке до Павловачке), појављују се нови централни садржаји, па је центар почео да поприма линијски карактер. У новије време централни садржаји шире се и дуж Орловићеве и Железничке улице, потом улица Вељка Дугошевића и ЈНА које су паралелне са Главном, чиме је центар проширен, обogaћен и попримио је другачију физиономију.

Тенденција је да се централне функције временом и даље развијају дуж Главне улице, односно Орловићеве до Дома здравља и Железничке до гробља, чиме би се крстати облик центра издужио а у садашњем средишту остало градско језгро са концентрацијом централних функција и вишепородичног становања.

Плански је дефинисана као подручје у коме ће се одвијати изградња и реконструкција концентрисаних јавних, пословних и стамбених садржаја, с циљем да се временом заокружи и обликује као функционално-обликовна целина.

Оквирне границе Централне зоне дефинишу следеће улице : Иришка - источно, Врдничка - западно, 15.маја/августа - северно и Атанасија Стојковића - јужно. Периферни, угаони блокови овог правоугаоника без концентрисаних централних садржаја искључују се, па зона централних садржаја има приближно крстат облик.

Овим планом предвиђена је нова локација секундарног центра на простору бивше касарне. На том простору предвиђена је већа концентрација вишепородичног становања, јавни и пословни објекти, тржни центри и маркети. Конкретна намена појединих делова центра биће дефинисана Планом детаљне регулације.

1.2.2. Зона становања

Облици становања

Основни облици становања су **породично**, **вишепородично** становање, а када се оба облика појављују у једној просторној целини, реч је о **мешовитом** становању. Овим планом се уводи и **социјално становање**.

Вишепородично становање заступљено је и биће заступљено у виду стамбених односно стамбено-пословних вишеспратница у блоковима отвореног, полуотвореног и затвореног типа и то :

- у насељу "Тивол", у оквиру даљег развоја ове зоне,
- у секундарном центру "Касарна",
- у оквиру реконструкције блокова у Централној зони,
- у насељу "Игралиште" код Дома здравља,
- на појединачним локацијама одређеним плановима разраде ПГР-а.

Биће заступљени: слободностојећи објекти (куле, ламеле, трактови); објекти у низу (уграђени између постојећих објеката), максималне спратности П+4+п, (изузетно до П+6+п), са или без пословног простора.

Породично становање заузима и заузимаће претежни део изграђеног дела грађевинског подручја, распоређено је у стамбене блокове груписане у зоне и то :

- у насељима "Борковац", "Кудош", "Тивол", "Берак", "Брег", "Врбаре" на планираним односно започетим локацијама,
- у постојећим изграђеним зонама, у виду реконструкције постојећих блокова (замена постојећих новим објектима, доградња, надградња, реконструкција и др),
- у зонама-потезима градитељског наслеђа - радови према условима заштите и ревитализације.

Биће заступљени слободностојећи објекти (појединачни, двојни), у низу (уграђени између других објеката), максималне спратности П+2 са или без пословног простора.

Мешовито становање подразумева да се у поједним блоковима комбинују оба вида становања: вишепородично и породично. Заступљено је у више блокова, а планирано је :

- непосредно уз зону Централних садржаја,
- у неким новим блоковима ("Тивол"), према намени површина у Плану генералне регулације,
- у оквиру реконструкције блокова у Централној зони.

Социјално становање подразумева изградњу зграда породичног или вишепородичног становања, које се издају у закуп на одређено време без могућности откупа или куповине, у свему у складу са прописима.

Колективно становање у "колонијама" је посебан вид становања у Руми, где су "швапске" куће и слични стамбени објекти на великим парцелама издељени на више стамбених јединица, или је на појединим парцелама изграђен склоп нових стамбених објеката, по правилу са минималним санитарно-хигијенским условима становања и са компликованим имовинско-правним односима. План генералне регулације предвиђа да се свака од тих локација посебно анализира и разради и утврде оптимални урбанистички услови за градитељске и санационе радове који на њима могу да се врше.

1.2.3. Зоне спорта, рекреације и зеленила

Спорт и рекреација заузимају све значајније место у функционалној структури савремено конципираних насеља, пре свега, у циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва.

За задовољавање потреба из области спорта, рекреације, физичке културе и туризма у Руми изграђени су спортско рекреативни садржаји у разним деловима града. У склопу наведених површина могуће су интервенције - обогаћење садржаја, уређење терена, изградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и слично, у циљу побољшања услова функционисања. У наредном планском периоду треба обезбедити и нове спортско-рекреативне садржаје, који ће становништву Руме, а нарочито младима, омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена.

Такође, мањи спортско-рекреативни садржаји, комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, куглане и сл.) се могу развијати и на осталом земљишту, у зони центра, становања или радних садржаја.

Зеленило на подручју града груписано је у следеће категорије: парковско зеленило, улично зеленило, зелене површине за пасивну рекреацију, зеленило физкултурних терена, зеленило уз објекте специфичне намене, заштитно зеленило, парк-шума и остале зелене површине. У посебну категорију (обзиром да велике површине насеља заузима подручје породичне стамбене градње), може се сврстати, али не и адекватно мерити, зеленило окућница. Зелене површине, по правилу, морале би да функционишу у систему, како у оквиру насеља, тако и у спрези с ваннасељским зеленилом.

1.2.4. Зоне радних садржаја

За обављање дела секундарних и терцијарних делатности, у грађевинском подручју одређене су значајне површине које опасује средишњи стамбени и централни део града, од запада, преко југа, до истока и севера и деле се на више повезаних целина.

Радна зона - Запад

РЗ-Запад (постојећа Индустијска зона) чини целину која се протеже дуж дела Стејановачког пута западно, па дуж и с обе стране Индустијске улице до Ул. Владимира Назора југозападно/јужно. Садржи комплексе: "ИГМ-запад" (са ископиштем у наслањајућем рубном пределу), "Митас", "Albon", "Andric company", "Инсерт", "Румапласт", "Menina", "Адриана текс", "Matis", "Hutchinson", "FIXA shoes", "Jakob Becker", затим потез парцела са садржајима терцијарних делатности и велике површине неангажованог (пољопривредног) земљишта.

Основно опредељење Плана генералне регулације је да се ова зона временом комплетира како је од почетка планирано, да с јужне стране Индустијске улице буду смештени већи комплекси индустрије/хемијска и рециклажа, са северне

стране, локације терцијарних делатности ("мале" привреде) са појасом заштитног зеленила према зони становања.

Саобраћајну окосницу чини Индустијска улица, планиран је Јужни пут (јужна индустријска саобраћајница), паралелан с пругом, дуж јужног обода радне зоне, као и везна саобраћајница код "Новоградње". Остале саобраћајнице утврђене су плановима детаљне регулације.

Постојећи индустријски комплекси могу се проширити, допунити новим погонима, евентуално променити програм производње; погони треба да се модернизују, производња да се осавремени, инфраструктура употпуни или реконструише, уреде путне и партерне површине, обезбеде мере заштите животне средине и друге мере.

РЗ-Запад 2 (енклава) - подразумева простор јужно од пруге који омеђује коридор пруге БГД/ЗГБ, коридори канала Кудош/Јеленци и крак спојног пута са IB-21 (М-21) (продужетак Ул.В.Назора) - све уз и унутар границе грађевинског подручја.

У овој зони, првенство има евентуално проширење зоне УПОВ. Западно од локације УПОВ могућа је изградња комплекса нечисте индустрије којој не смета функција УПОВ. Источно од УПОВ је могућа локација садржаја сличног карактера, уз постојеће привредно-техничке садржаје.

Овај простор се може активирати уколико не буде у међувремену неопходан за проширење УПОВ и када се за то исказа интерес с утемељеним планом реализације. Планирано је да се повеже са матичном РЗ-запад путем и надвожњакотом преко пруге, са Ул. В.Назора односно путем IB-21 и РЗ југ-2.

Радна зона - Југ

РЗ-Југ - подразумева простор између Ул. Владимира Назора, западно, до Обилазног пута IB-21 (М-21), источно, од железничке пруге јужно до Индустијске улице, односно подручја Врбаре северно.

Подцелина-1 између улица : Индустијске, В.Назора, Железничке и 4. јула садржи помало углавном пређашње комплексе : складишта огрева и грађевинског материјала, погоне металске индустрије "Андријашевић" и "27. октобар", фабрике ентеријера, погоне "Румапласта" и хладњаче као и компактне потезе породичног становања по ободу.

Подцелина-2 између Железничке, подручја Врбаре/Брег-југ и ДП IB-21, садржи независне комплексе Фабрике кожа "Luxury tannery", Електродистрибуције "Рума", и Ватрогасне јединице, "МС Анђелић транспорт" и склоп комплекса Асф.базе "Боровица-транспорт", "Симпа-превоза", "Агросемена" и рециклаже "Ђаковић", те породично становање дуж дела Гробљанске и А.Цесарца улице.

Комплекс железничке станице Рума - је посебна и специфична радна односно просторно-функционална целина, планира се и обрађује се засебно, или у склопу контактнoг подручја с градом.

Основно одређење Плана генералне регулације је да се привредни и други садржаји ове зоне, која је углавном комплетирана, даље уређују и унапређују на постојећим комплексима, с тим да се функције комплекса узајамно не угрожавају.

Радна зона - Исток

РЗ-Исток - заузима простор дуж Обилазног пута (државни пут IB-21), од раскрснице с Индустијском улицом јужно, до зоне Сметлишта северно, са источном границом која се поклапа са границом грађевинског подручја (ископиште ИГМ-а у рубном пределу) и западном, која је начелно дефинисана деловима улица : 15. августа, Јеленачка, Главна, Краљевачка ; детаљније - у графичким прилозима).

Садржи постојеће комплексе: Вашариште, "ИГМ-а/исток", новореализовани комплекс делатности приватних предузетника уз раскрсницу пута за Краљевце (IIA-120) са IB-21 : "Прометал", вулканизер "Трифковић", "Фриго Жика-Соко Рума",

бензинска станица "Кнез-петрол", "Румапромет", "Руметал", "Румекон", "Матешки-транспорт", "Уљарице-Бачка", потез становања уз Главну/Краљевачку улицу (СУП искључено) и знатне површине планиране за заштитно зеленило.

Планирано је да се ова зона даље развија и комплетира углавном према програмима терцијарних делатности (retail center, "мале" привреде, затим трговинских и саобраћајних делатности).

1.2.5. Зоне пословања мањег обима

Сем постојећих радних зона, више или мање попуњених односно изграђених, као и планираних радних зона, у граду постоје појединачне локације као **пословање мањег обима** : "Житопромет" и "Сремпут" у Врбарама, ДИП "Мрвић стил" на Брегу и Фабрика обуће у северном делу Борковачке долине, „Румикс“- мешаона сточне хране у Иришкој улици, локације на „Иришком друму“ и друге.

Поменути привредни комплекси за сада се задржавају на постојећим локацијама. Проширење постојећих комплекса на суседне парцеле није дозвољено, изузев ако важећим планом разраде то није предвиђено, а могуће су мање корекције граница парцела. Могу да се промене програми производње, погони треба да се модернизују, производња да се осавремени, инфраструктура употпуни или реконструише, уреде путне и партерне површине, обезбеде мере заштите животне средине и друге мере. За било какву изградњу неопходна је израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације.

1.2.6. Зона комуналних и инфраструктурних садржаја

Трасе (коридори), површине и објекти

У грађевинском подручју инфраструктурни системи су у простору заступљени трасама (коридорима), површинама и објектима.

За енергетске далеководне, канале за одводњавање, водотокове и другу инфраструктуру, утврђују се коридори и површине са објектима, у којима се обезбеђује изградња, функционисање и несметано одржавање инсталација, у циљу заштите самих инсталација али и околине од могућег штетног дејства инсталација.

Услови за коридоре и површине утврђују се према прописима и нормативима. У њима се спроводи режим забране друге изградње, земљиште се користи као баште, парковско зеленило и сл.

У оквиру попречних профила улица су подземне и надземне инсталације примарног и секундарног ранга, које се пројектују и изводе у склопу решења улице, према условима из планова и програма ималаца конкретних инсталација, узајамно усаглашених кроз урбанистичке документе.

1.3. БИЛАНС ПЛАНИРАНЕ ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Грађевинско подручје Руме обухвата површину од 1652,14ха.

НАМЕНА ПОВРШИНА		Површина у хектарима			%	
1	ЗОНА ЦЕНТРА			63,79		3,86
	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		5,12			
	образовање	2,59				
	култура	0,47				

	управа и администрација	0,55				
	социјална заштита	0,34				
	СТАНОВАЊЕ		38,72			
	породично	27,90				
	мешовито	2,62				
	вишепородично	9,38				
	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		0,60			
	РЕКРЕАЦИЈА, ЗЕЛЕНИЛО		2,59			
	спорт и рекреација	0,39				
	паркови	2,09				
	заштитно зеленило	0,11				
	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ		0,33			
	пијаце	0,42				
	УКЛИЦЕ, ТРГОВИ		16,43			
2	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ		37,08		42,20	2,55
	образовање	11,90			15,67	
	здравство	0,88				
	култура					
	социјална заштита	24,31				
3	ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ		1,16		1,76	0,11
4	СТАНОВАЊЕ		605,00		643,72	38,96
	породично	565			593,35	
	мешовито	22,562			24,01	
	вишепородично	15,75			25,12	
	социјално становање	1,24				
5	РАДНЕ ПОВРШИНЕ		471,89			28,56
	радне зоне	441,14				
	пословање мањег обима	30,75				
6	РЕКРЕАЦИЈА, ЗЕЛЕНИЛО		217,41		220,00	13,32
	спорт и рекреација	29,85				
	парковске површине	6,43				
	парк шуме	65,53				
	викенд насеље	15,59				
	камп	2,44				
	заштитно зеленило	97,57				
7	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ		95,39		95,72	5,79
	гробља	29,06				
	потоци (каналы и део језера)	18,02				
	водозахват	3,14				
	ватрогасна служба	5,30				
	УПОВ	13,57				
	вашариште	26,29				
8	ИНФРАСТРУКТУРНЕ ПОВРШИНЕ					

саобраћајнице	131,33				7,95
аутобуска станица	1,46				
жељезничка станица	24,13				
станице за снабдевање горивом	2,42				
трафостанице и разводна постројења	0,96				
пошта и телекомуникације	0,11				
УКУПНО				1.652,14	100

Грађевинско подручје КО Рума + КО Вогањ : 1.652,14 ha

ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ ПРЕМА ПРЕОВЛАЂУЈУЋИМ НАМЕНАМА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ПО БЛОКОВИМА

Грађевинско подручје Руме из практичних разлога коришћења (идентификација простора, утврђивање јединице планирања) је издељено на мање просторне јединице-блокове. Примењена је метода координатног система, где се за центар узима централна насељска раскрсница, одакле се у смеру казаљке сата групишу зоне 1,2,3,4 са мање или више сложеним блоковима.

БЛОК : 1-1-1;

Намена блока : централна зона ; вишепородично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације (на делу изграђеног Блока , План детаљне регулације за део Блока 1-1-1 у централној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 30/17,5/20);

БЛОК : 1-1-2;

Намена блока : централна зона ; вишепородично становање, породично становање, објекти јавне намене (општина, основна школа, предшколска установа), црква и парохијски дом;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације, План детаљне регулације за део Блока 1-1-2 у централној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ 2007); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката јавне намене, обавеза израде плана детаљне регулације на делу Блока који није обухваћен планом. За парцеле које задржавају намену породично становање услови за изградњу објеката се издају директно из Плана генералне регулације;

БЛОК : 1-1-3;

Намена блока : централна зона ; породично становање, вишепородично становање, пословање мањег обима, јавни објекти (социјална заштита, школа);

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене, осим за парцеле породичног становања; обавезна израда плана детаљне регулације за дефинисање нових садржаја унутар Блока. За парцеле које задржавају намену породично становање услови за изградњу објеката се издају директно из Плана генералне регулације;

БЛОК : 1-1-4;

Намена блока : централна зона ; породично становање, пословање мањег обима, јавни објекти (социјална заштита, школа);

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене. Обавезна израда плана детаљне регулације за дефинисање нових садржаја унутар Блока. За парцеле које задржавају намену породично становање услови за изградњу објеката се издају директно из Плана генералне регулације;

БЛОК : 1-2-1;

Намена блока : породично становање , мешовито становање интерполовано у породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје и интерполацију вишепородичних објеката ниже спратности (до П+2); могућност израде плана детаљне регулације уколико се због промене регулације за то укаже потреба;

БЛОК : 1-2-2, 1-2-3, 1-2-4, 1-2-5;

Намена блока : породично становање ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-3-1, 1-3-2;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-3-3, 1-3-5;

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;

БЛОК : 1-3-4;

Намена блока : породично становање, црква, пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-3-6;

Намена блока: централна зона (део блока), мешовито становање , пословање мањег обим;

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 објеката вишепородичног становања, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-3-7;

Намена блока :спорт и рекреација (стадион Словен);

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План детаљне регулације „Парк шума Борковац“ у Руми („Службени лист општина Срема“ број 8/11; урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-3-8, 1-3-9;

Намена блока :парк шума, спортски терени;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План детаљне регулације „Парк шума Борковац“ у Руми („Службени лист општина Срема“ број 8/11); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-4-1;

Намена блока : породично становање, пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за парцеле које имају директан приступ на јавни пут, план детаљне регулације за одвајање дела саобраћајнице урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-4-2;

Намена блока : заштитно зеленило, Ново гробље Баруновац;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
Детаљни урбанистички план „Ново гробље Баруновац“ у Руми („Службени лист општина Срема“ број 8/94); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-4-3

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-4-4;

Намена блока :спорт и рекреација;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-4-5, 1-4-6, 1-4-7, 1-4-9;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-4-8;

Намена блока : социјално становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-4-10;

Намена блока : пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације Иришки друм у Руми („Службени лист општина Срема“ број 14/02);План детаљне регулације за формирање коридора приступне

саобраћајнице, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-5-1, 1-5-5;

Намена блока : породично становање, парковска површина;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-5-2, 1-5-3, 1-5-4;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-5-6, 1-5-7;

Намена блока : социјална заштита;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за формирање коридора приступних саобраћајница;

БЛОК : 1-6-1, 1-6-2;

Намена блока : спорт и рекреација, парк шума;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације „Парк шума Борковац“ у Руми („Службени лист општина Срема“ број 8/11);

БЛОК : 1-6-3, 1-6-4;

Намена блока : парк шума.

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације „Парк шума Борковац“ у Руми („Службени лист општина Срема“ број 8/11);

БЛОК : 1-7-1;

Намена блока : вашариште

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације .

БЛОК : 1-7-2;

Намена блока : комплекс ЈКП Комуналац;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације , урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 1-8-1;

Намена блока : заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 1-8-2;

Намена блока : радна зона (бивши комплекс ИГМ);

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације , урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;

БЛОК : 2-1-1;

Намена блока : централна зона ; пословање, мешовито становање;

Блок се налази у самом центру града и карактеристичан је по заступљености више веима важних функција. У овом Блоку се налазе објекти Поште, Музеја, пијаца, зграда пореске управе- банке, католичка црква са портом и парохијским домом.

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације, Детаљни урбанистички план Блока 2-1-1 Нова пошта у Руми („Службени лист општина Срема“ број 8/95) ;

БЛОК : 2-1-2;

Намена блока : централна зона; пословање, породично становање, мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План детаљне регулације за део Блока 2-1-2 у централној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 28/19) ;

БЛОК : 2-1-3;

Намена блока : централна зона ; мешовито становање,

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације , План детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-1-4;

Намена блока : централна зона ; вишепородично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације (на делу изграђеног Блока) , План детаљне регулације за део Блока 2-1-3;

БЛОК : 2-1-5;

Намена блока : централна зона (северни део блока), мешовито становање ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за изградњу објеката породичног становања, план детаљне регулације за реализацију мешовитог становања, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-1-6;

Намена блока : централна зона (северни део блока) ; породично становање (јужни део блока);

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-1-7;

Намена блока : централна зона (западни део блока) ; породично становање (део блока);

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-1-8;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-1-9;

Намена блока : породично становање, верски објекти;

-+Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-2-1;

Намена блока : парк;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 2-2-2;

Намена блока : породично становање, централна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене.

БЛОК : 2-2-4;

Намена блока : породично становање, заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене.

БЛОК : 2-2-3, 2-2-5, 2-2-6;

Намена блока : породично становање , пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-3-1;

Намена блока : зелена површина;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 2-3-2;

Намена блока : Јавни објекат- објекат полициске станице;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 2-3-3, 2-3-4 ;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-3-5;

Намена блока : породично становање , јавни објекат – школа, пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-3-6, 2-3-8, 2-3-7, 2-3-9, 2-3-11, 2-3-13, 2-3-14;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-3-12, 2-3-16;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације;

БЛОК : 2-3-15;

Намена блока : пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, план детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-4-1, 2-4-2, 2-4-3, 2-4-4, 2-4-5, 2-4-6;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за зону становања Врбаре у Руми („Службени лист општина Срема“ број ____/20) ; урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-4-7, 2-4-8 ;

Намена блока : Старорумско гробље;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 2-4-9, 2-4-10, 2-4-11, 2-4-14;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-4-13;

Намена блока : мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за парцеле које задржавају намену породично становање, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за вишепородичне објекте и сложеније садржаје;

БЛОК : 2-4-12;

Намена блока : пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-5-1, 2-5-3, 2-5-7, 2-5-8, 2-5-11, 2-5-12, 3-5-13, 2-5-14, 2-5-15, 2-5-16;

Намена блока : породично становање,

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-5-9;

Намена блока : пословање мањег обима – Комплекс предузећа „Житопромет“;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-5-10;

Намена блока : пословање мањег обима- Комплекс Електродистрибуције Рума;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-5-2, 2-5-4, 2-5-5, 2-5-6;

Намена блока : породично становање, заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-6-1, 2-6-2, 2-6-3, 2-6-4, 2-6-5, 2-6-6;

Намена блока : радна зона „Исток“;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за Источну радну зону у Руми („Службени лист општина Срема“ број 21/06,34/15);

БЛОК : 2-6-8 ;

Намена блока : заштитно зеленило надвожњака;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

Није планирана изградња објеката у зони петље;.

БЛОК : 2-6-7;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-7-1, 2-7-3, 2-7-4;

Намена блока : радна зона „Исток“;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за Источну радну зону у Руми („Службени лист општина Срема“ број 21/06,34/15);

БЛОК : 2-7-2 ;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-7-5 ;

Намена блока : радна зона ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације ;

БЛОК : 2-8-1, 2-8-2, 2-8-4, 2-8-5, 2-8-6;

Намена блока : радна зона ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План детаљне регулације за Источну радну зону 2 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 5/19);

БЛОК : 2-8-3;

Намена блока : породично становање;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-9-1;

Намена блока : спорт и рекреација (стадион „Фрушка гора“);
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-9-2;

Намена блока : Објекти ватрогасног дома;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-9-3;

Намена блока : радна зона ;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План детаљне регулације за Блок 2-9-3 у радној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 26/11);

БЛОК : 2-10-1;

Намена блока : радна зона ;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене. Парцеле које су намењене пословању мањег обима чине један комплекс.

БЛОК : 2-10-2;

Намена блока : породично становање, радна зона ; мешовито становање;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План генералне регулације, План детаљне регулације за формирање нове улице, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 2-10-3;

Намена блока : Заштитно зеленило;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План генералне регулације;

БЛОК : 2-10-4;

Намена блока : Аутобуска и железничка станица;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План генералне регулације, План детаљне регулације, Намена блока : централна зона ;пословање, вишепородично становање;

БЛОК : 2-11-1;

Намена блока : радна зона ;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за Блока 2-11-1 у радној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 31/11, 28/14) ;

БЛОК : 2-11-2;

Намена блока : радна зона ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације ;

БЛОК : 2-11-3;

Намена блока : Заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 3-1-1;

Намена блока : централна зона ;пословање, мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-1-2;

Намена блока : централна зона ;пословање, вишепородично становање, мешовито становање, парк;

Блок се налази у самом центру града и карактеристичан је по заступљености више важних функција. У овом Блоку се налазе објекти Суда и Прекршајног суда, објекат предшколске установе;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене, осим за парцеле породичног становања; Обавезна израда плана детаљне регулације за дефинисање нових садржаја унутар Блока;

БЛОК : 3-1-3;

Намена блока : централна зона ; мешовито становање, породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за објекте породичног становања, План детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-1-4;

Намена блока : централна зона ; мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за део Блока 3-1-4 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 8/11); План детаљне регулације за северни и североисточни део блока, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-1-5, 3-1-6;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-1-7;

Намена блока : централна зона ; мешовито становање, породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за објекте породичног становања, План детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-2-1;

Намена блока : централна зона (северни део блока) ; колективно становање, мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за објекте породичног становања, План детаљне регулације за део Блока 3-2-1 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/14, 3/17); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-2-2, 3-2-3, 3-2-4, 3-2-5, 3-2-6 ;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-3-1, 3-3-2 ,3-3-3, 3-3-4, 3-3-5, 3-3-6, 3-3-7, 3-3-8, 3-3-9, 3-3-10, 3-3-11, 3-6-12 ;

Намена блока : породично становање ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-3-3;

Намена блока : породично становање, спорт и рекреација;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-4-1, 3-4-2, 3-4-3, 3-4-4, 3-3-5, 3-3-6;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене.

БЛОК : 3-4-7, 3-4-8;

Намена блока : вишепородично становање

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 3-4-9;

Намена блока : вишепородично становање

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације за Блока 3-4-9 и 3-4-10 Тивол у Руми („Службени лист општина Срема“ број 22/09);

БЛОК : 3-4-11;

Намена блока : вишепородично становање, мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План генералне регулације;

БЛОК : 3-4-10;

Намена блока : породично становање, котларница;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације;

БЛОК : 3-4-13, 3-4-14;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-4-12;

Намена блока : мешовито становање, породично становање; предшколска установа;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-5-1, 3-5-2, 3-5-3, 3-5-4, 3-5-6, 3-5-10, 3-5-11 ;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-5-5;

Намена блока : породично становање; пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације Блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове Блокова 3-5-5, и 3-5-12 и 3-5-15 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 15/19); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката ;

БЛОК : 3-5-7;

Намена блока : школски комплекс;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката ;

БЛОК : 3-5-8;

Намена блока : породично становање; зелене површине;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План генералне регулације, План детаљне регулације Блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове Блокова 3-5-5, и 3-5-12 и 3-5-15 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 15/19);

БЛОК : 3-5-9;

Намена блока : породично становање; пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План генералне регулације, План детаљне регулације Блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове Блокова 3-5-5, и 3-5-12 и 3-5-15 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 15/19);

БЛОК : 3-5-12;

Намена блока : породично становање; пословање мањег обима, јавни објекат (Национална служба за запошљавање)

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације Блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове Блокова 3-5-5, и 3-5-12 и 3-5-15 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 15/19); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-5-13;

Намена блока : пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-5-14;

Намена блока : вишепородично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-5-15;

Намена блока : породично становање, спорт и рекреација;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације Блокове 3-5-8 и 3-5-9 и делове Блокова 3-5-5, и 3-5-12 и 3-5-15 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 15/19);

БЛОК : 3-6-1, 3-6-2, 3-6-3, 3-6-4, 3-6-5, ;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-6-6;

Намена блока : породично становање, пословање мањег обима:

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-6-7;

Намена блока : радна зона.

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-7-1, 3-7-2, 3-7-3, 3-7-4, 3-7-5, 3-7-6; 3-7-7, 3-7-8, 3-7-9, 3-7-10, 3-7-11, 3-7-12; 3-7-13, 3-7-15, 3-7-16;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-7-14;

Намена блока : породично становање, спорт и рекреација;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-7-17;

Намена блока : заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

Није предвиђена изградња објеката;

БЛОК : 3-7-18;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-8-1, 3-8-2, 3-8-3, 3-8-4, 3-8-5, 3-8-6; 3-8-7, 3-8-8, 3-8-9, 3-8-10, 3-8-11, 3-8-12;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-8-13;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, план детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-8-14;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-9-1;

Намена блока : породично становање, пословање мањег обима:

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-9-2, 3-9-3, 3-9-4, 3-9-5, 3-9-6;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-9-7;

Намена блока : централне функције;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације;

БЛОК : 3-10-1;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-10-2, 3-10-3, 3-10-4, 3-10-6, 3-10-7, 3-10-8;

Намена блока : породично становање .

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-10-5;

Намена блока : породично становање, парковска површина;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-10-9;

Намена блока : заштитно зеленило .

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 3-11-1;

Намена блока : железничка станица, заштитно зеленило, породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-12-1;

Намена блока : спорт и рекреација (стадион 1. мај);

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-12-2;

Намена блока : школски комплекс;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 3-12-3;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације за нову намену или друге садржаје који захтевају одређивање јавног земљишта;

БЛОК : 3-13-1, 3-13-2;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације за Блокове 3-13-1, 3-13-2, 3-8-14 и делове блокова 3-12-3 и 3-8-12 у радној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 30/13, 28/14, 18/15) ;

БЛОК : 3-14-1, 3-14-2 , 3-14-4, 3-14-5, 3-14-6 3-14-7, 3-14-8, 3-14-9, 3-14-10, 3-14-11, 3-14-12;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације за Блокове 3-14-1и 3-14-3 у индустријској зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 14/07); План детаљне регулације за део Блока 3-14-1 у радној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 6/17); План детаљне регулације за Блока 3-12-1,3-16-2 и 3-14-2 у индустријској зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 27/08); План детаљне регулације за део Блока 3-14-2 у индустријској зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 22/07);

БЛОК : 3-14-3

Намена блока : железница;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације за изградњу нових колосека;

БЛОК : 3-15-1, 3-15-2, 3-15-4, 3-15-5;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, - План детаљне регулације „Радна зона Југ 2 “ у Руми („Службени лист општина Срема“ број 15/11,28/14) ;

БЛОК : 3-15-3;

Намена блока : радна зона (пречистач отпадних вода);

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације „Радна зона Југ 2 “ у Руми („Службени лист општина Срема“ број 15/11,28/14) ;

БЛОК : 4-1-1;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-1-2;

Намена блока : централна зона ; вишепородично становање, мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације , План детаљне регулације за део Блока 4-1-2 у Руми („Службени лист општина Срема“ број 33/09); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене, осим за парцеле породичног становања;

БЛОК : 4-1-3;

Намена блока : централна зона (јужни део блока), мешовито становање ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за изградњу објеката породичног становања, план детаљне регулације за реализацију мешовитог становања, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-1-4;

Намена блока : централна зона ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације , Детаљни урбанистички план Блока 4-1-4 у центру Руме („Службени лист општина Срема“ број 2/90,15/91,) ; Нови план детаљне регулације за западни део блока, урбанистички пројекат урбанистичко-

архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене, осим за парцеле породичног становања;

БЛОК : 4-1-5;

Намена блока : централна зона ; вишепородично становање, мешовито становање.

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације , План детаљне регулације за део Блока 4-1-5 у централној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 22/07), план детаљне регулације за јужни део блока, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене, осим за парцеле породичног становања;

БЛОК : 4-1-6;

Намена блока : централна зона, вишепородично становање, мешовито становање; објекти јавне намене (културни центар, спортски центар, библиотека), хотел.

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за Блок 4-1-6 Културни центар у Руми („Службени лист општина Срема“ број 16/12, 34/15, 42/16, 5/20) ;

БЛОК : 4-2-1;

Намена блока : породично становање .

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-2-2;

Намена блока : централна зона (јужни део блока), мешовито становање ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за изградњу објеката породичног становања, план детаљне регулације за реализацију мешовитог становања, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-2-3;

Намена блока : централна зона, вишепородично становање, породично становање; објекти јавне намене (школа, јаслице),

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације , План детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене, осим за парцеле породичног становања;

БЛОК : 4-3-1, 4-3-2, 4-3-3, 4-3-4, 4-3-5, 4-3-6;

Намена блока : породично становање,

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-4-1, 4-4-2, 4-4-3, 4-4-4, 4-4-5, 4-4-6;

Намена блока : породично становање .

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-4-7;

Намена блока : породично становање, мешовито становање, пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-5-1;

Намена блока : вишепородично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 4-5-2;

Намена блока : мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, план детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-5-3;

Намена блока : вишепородично становање, пословање мањег обима, спорт и рекреација;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације; урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-5-4;

Намена блока : вишепородично становање, Дом здравља ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације за Блок 4-5-4 Дом здравља у Руми („Службени лист општина Срема“ број 20/14) ;

БЛОК : 4-5-5;

Намена блока : вишепородично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, план детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-6-1, 4-6-2, 4-6-3, 4-4-5;

Намена блока : породично становање ;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-6-4;

Намена блока : мешовито становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације за изградњу и реконструкцију објеката породичног становања, план детаљне регулације , урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-7-1, 4-7-2, 4-7-3, 4-7-4, 4-7-5, 4-7-6;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-8-1, 4-8-2, 4-8-3, 4-8-4, 4-8-5, 4-8-6; 4-8-7, 4-8-8, 4-8-10, 4-8-11, 4-8-12;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-8-9;

Намена блока : вишепородично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 4-9-1, 4-9-2, 4-9-4, 4-9-5, 4-9-7, 4-9-10, 4-9-11, 4-9-12, 4-9-14;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, Измена и допуна УПР за 4.9.1/Б, 4.9.2/Б, 4.9.3/Б, 4.9.4/Б, 4.9.5/Б, 4.9.6/Б, 4.12.5/Б Кудош („Службени лист општина Срема“ број 4/93) ; урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-9-6;

Намена блока : породично становање, вишепородично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације; Урбанистички пројекат " за део блока 4-9-6 у Руми (насеље Кудош 2) („Службени лист општина Срема“ број 14/02) ; урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-9-8, 4-9-13;

Намена блока : породично становање , спорт и рекреација;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-9-3;

Намена блока : породично становање , спорт и рекреација, верски објекат;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-10-1, 4-10-2, 4-10-3, 4-10-4;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-11-1, 4-11-2, 4-11-3, 4-11-4, 4-11-5, 4-11-6, 4-11-9, 4-11-10, 4-11-11;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-11-7;

Намена блока : јавно земљиште под објектом предшколске установе;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-11-8;

Намена блока : спорт и рекреација, породично становање (задржава се само постојеће)

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-12-1, 4-12-2, 4-12-3, 4-12-4, 4-12-5, 4-12-6;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, Урбанистички пројекат " за делове блокова 4-12-1, 4-12-3, 4-12-4 " у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/93) ; Урбанистички пројекат " за делове блокова 4-12-1, 4-12-2, 4-12-3 " у Руми Борковац 6 („Службени лист општина Срема“ број 14/02) ; урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-13-2;

Намена блока : пословање мањег обима;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, Урбанистички пројекат "Бензинска пумпа на вогањском путу („Службени лист општина Срема“ број 14/02) ; урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-13-1;

Намена блока : спорт и рекреација, заштитно зеленило;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-14-1;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације Блок 4-14-2 у радној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 39/20); урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-14-2;

Намена блока : трафостаница „Рума-запад“;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације;

БЛОК : 4-14-3 ;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације;

БЛОК : 4-15-1;

Намена блока : радна зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације Блок 4-15-1 у радној зони у Руми („Службени лист општина Срема“ број 15/19);

БЛОК : 4-16-1, 4-16-2, 4-16-4, 4-16-5, 4-16-6, 4-16-7, 4-16-8, , 4-16-9 , 4-16-10;

Намена блока : породично становање .

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План детаљне регулације "за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац" у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/2008) , План детаљне регулације за блокове 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми („Службени лист општина Срема“ број 35/19), урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-16-3;

Намена блока : Геронтолошки центар;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације Геронтолошки центар у Руми („Службени лист општина Срема“ број 23/2003), урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-16-11;

Намена блока : Комплекс ЈП "Водовод";

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-16-12;

Намена блока : Зона туристичких објеката;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације ;

БЛОК : 4-16-3;

Намена блока : Викенд зона;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације;

БЛОК : 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације "за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац" у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/2008) урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-18-1, 4-18-2;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, План детаљне регулације "за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац" у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/2008), План детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми („Службени лист општина Срема“ број 35/2019) урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-19-1, 4-19-2, 4-19-3, 4-19-4, 4-19-5, 4-19-8;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, Урбанистички пројекат " за делове блокова 4-12-1, 4-12-2, 4-19-1 " у Руми Борковац 6 („Службени лист општина Срема“ број 14/02), урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-19-6, 4-19-7;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План детаљне регулације "за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац" у Руми („Службени лист општина Срема“ број 4/2008), План детаљне регулације за делове Блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми („Службени лист општина Срема“ број 35/19), урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

БЛОК : 4-19-9, 4-19-10, 4-19-11;

Намена блока : породично становање;

Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:

План генералне регулације, планови детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене;

1.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.4.1.Јавне делатности

Јавним делатностима се омогућује остваривање одређеног вишег нивоа квалитета живљења и развоја насеља на локалном нивоу и постизање виших интереса и циљева развоја па и нивоа опремљености у складу са његовим положајем и значајем у региону.

Већи део јавних делатности планира се у складу са пројекцијама демографског развоја. Обзиром да основну карактеристику становништва представља његово старење, старијој популацији треба посветити све већу пажњу у домену јавних делатности.

Јавне делатности се развијају према нормативима и стандардима који су утврђени одговарајућим прописима.

Јавне делатности су раздвојене од површина са другом наменом, регулационим линијама, које се поклапају са границом грађевинске парцеле.

Дозвољена градња је дефинисана грађевинским линијама.

Јавне делатности се могу појавити у централној зони и у зонама становања.

(а) Образовање

Основно и средње образовање образовање

Развој установа основног васпитања и образовања омогућиће потпуни обухват деце у добној групи 7-14 година из Руме и потпуни обухват у групи 11-14

година из најближих сеоских насеља Вогањ, Добринци, Краљевци, Мали Радинци, Павловци и Стејановци.

Демографска кретања, нажалост, говоре о смањењу млађе популације, тако да је оријентација на унапређење постојећих капацитета, а не на значајнији развој мреже школских установа. У протеклом периоду одређени капацитети основних школа су побољшани, али се и даље морају унапређивати реконструкцијама, доградњама, одржавањем објеката, осавремењивањем наставних средстава и уређењем слободних простора школских комплекса.

Локације 4 основне школе задржавају се до краја планског периода из економских разлога, иако су све у Главној улици па тиме удаљене од периферних делова града и до 2,00 km.

Према ППРС, подручна ОШ (1-4 разреда) организује се на 2.000-3.500 становника, централна ОШ на 3-10.000 становника, односно 12 % броја становника. Максимална удаљеност од места становања за ђаке од 1-4 разреда је 1.500, од 5-8 разреда 2500 м, преко којих дистанци треба да буде организован школски превоз.

Треба створити просторне, материјалне и друге услове за развој Основне музичке школе, па и за формирање средњег нивоа музичког образовања.

Норматив од 2,0m² учионичког, 7,50 m² корисног простора у објектима и 25,00m² слободног простора по ученику (површина комплекса) треба применити код разраде а код реконструкције постојећих школских комплекса овај норматив треба да се поштује максимално према условима локација.

Како су у протеклом периоду одређени капацитети овог степена образовања реконструисани, дограђени и адаптирани, може се сматрати да у наредном периоду неће бити израженије потребе за новим школским капацитетима.

Врсте и распоред средњих школа одређује се на вишем нивоу просветне политике. Према ППРС, заступљеност средњег образовања у насељу зависиће од интереса и економских могућности.

У оквиру средњошколског образовања се дешавају одређене промене при избору врста занимања, односно интересовању ђака, те су присутне дневне миграције овог дела школске популације и ка другим школским центрима у околним општинама (Сремска Митровица, Пећинци, Шабац), али и обрнуто. Стање је тренутно доста недефинисано, али и код преласка на друге видове наставе, постојећи капацитети би били окосница развоја у тим правцима, уз евентуалне доградње и адаптације постојећих објеката.

Потребе за новим средњошколским капацитетима у наредном периоду у Руми зависиће од развоја индустрије, обима и категорија инвестиција и усаглашавања према новим потребама.

Више и високе школе - на овај вид образовања, свршени средњошколци су упућени на околне мање или веће центре, првенствено на Нови Сад и Београд. У Руми је могуће отварање виших и високошколских капацитета, реалније одељења таквих образовних установа са стране, уколико буде постојао интерес и економска основа.

Правила и услови за изградњу школског комплекса основне школе

У оквиру школског комплекса поред постојећих објеката, могућа је изградња објеката намењених васпитању, образовању, као што су објекат за дневни боравак, лабораторије, ученички домови и ученички ресторани-мензе, складишта и сл.

Поред главних објеката у оквиру комплекса могућа је изградња помоћних објеката као што су отворени спортски терени, портирнице, гараже, оставе, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), ограде и сл.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За зграду образовања за одвојена одељења централне основне школе и самосталне непотпуне основне школе површина парцеле треба да износи најмање

5000 m². За зграду образовања за потпуне основне школе површина парцеле треба да износи 8000 m², али не мање 5000 m².

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која је увучена за 5,0 m од регулационе линије.

На регулацију односно предњу грађевинску линију могуће је поставити портирницу.

Грађевинска линија новопланираних зграда је одмакнута најмање 4,0 m од границе даљег суседа.

Грађевинска линија новопланираних зграда је одмакнута најмање 1,0 m од ближег суседа.

Грађевинска линија помоћних зграда је увучена за 0,5 m од границе суседне парцеле.

Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката је:

- објекат образовања највише П+1, с тим да се на етажи могу сместити просторије за више разреде и запослене;
- објекат за дневни боравак највише П+1;
- објекат за исхрану ученика највише П;
- фискултурна сала највише П;
- складишта спратности и висине у зависности од технологије складиштења.

Помоћни објекат може бити спратности највише П+Пк.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаж, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, при чему у сутеренским и подрумским етажама не могу бити просторије за боравак деце.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете приступног пута-тротоара;
- кота приземља зграде или просторија васпитања и деце нижих разреда, треба да је виша за највише 0,5 m од коте нивелете приступног пута-тротоара;
- кота приземља просторија за снабдевање, просторија за више разреде и запослене може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете приступног пута или тротоара;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је највише 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Други објекти на парцели се граде у дубини парцеле или на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Међусобна удаљеност других објеката на парцели је половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Међусобна удаљеност објеката може бити имања од 4,0 m, односно 0,0 m, уколико су задовољени санитарну, противпожарни и други технички услови.

Међусобна удаљеност објеката са објектима на суседним парцелама је половина висине вишег објекта.

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Водонепропусна септичка јама гради се на удаљености од најмање 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Услови за ограда

Ограда се врши тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограда. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Ограда може бити транспарентна висине до 2,0 m. Према суседним садржајима може се формирати жива ограда висине до 2,2 m.

Могуће је преграда функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење школског дворишта од објекта васпитања, разграничење школског дворишта од економског дворишта, школског дворишта од дворишта ученичког дома и др.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде, тако да се не мешају површине предвиђене за школске активности, делови комплекса економског дворишта и делови за снабдевање и сл.

Посебан вид ограда може бити заштитна ограда око појединих спортских терена, ради заштите објекта. То су пре свега жичане ограде или мреже од природних или вештачких материјала постављеним на лаким металним конструкцијама, висине најмање 3,0 m.

Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију.

Отворене спољне степенице и рампе не смеју прелазити грађевинску линију.

Степенице и рампе не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта, као ни суседа. Степенице и рампе које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Положај зграде школе на парцели треба да омогући природно осветљење учионица, односно учионице треба да су окренуте ка југу-југоистоку.

У згради/просторијама дневног боравка не могу се собе за смештај ученика оријентисати према северу.

Отвори, односно величина, број и тип прозора на згради треба да омогућавају природну осветљеност и вентилацију, односно учесталу измену ваздуха.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине пре свега комплекса, у улици, блоку и зони.

Фасаде објекта могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алуобонд и сл.), од фасадне опеке или малтерисане и бојене.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп и лим.

Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

Код објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баха).

Висина надзетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $x=1,8$ м рачунајући од коте завршног слоја пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице.

Пројектном документацијом предвидети места за клима уређаје у објекту и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектном документацијом предвидети и место за истицање име институције и носача заставе. Место за истицање институцију треба да се налази на улазу у комплекс као и поред или изнад главног улаза у зграду, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Зелене површине

Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су: школско двориште вежбалиште-спортски терен и школски врт.

У склопу парцеле/школског комплекса обезбеђено је двориште за одмор и рекреацију.

Отворене површине за физичку културу односно вежбалиште и спортски терени у складу са Правилником, поред терена у оквиру комплекса, могу се обављати у блоку где се налази затрављен фудбалски терен и други садржаји.

Школски врт за експерименталан и практичан рад ученика треба да је површине најмање 1000 m^2 за одвојена одељења школа и непотпуне основне школе, односно до 3000 m^2 за потпуне основне школе.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила на парцели

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За школски комплекс мора се обезбедити колски прилаз ширине најмање 3,5 м са унутрашњим радијусом кривине 7,0 м, и то засебан главни приступ и засебан економски приступ. Пешачки прилаз треба да је ширине најмање 1,5 м. Приступ објекту може бити и наткривена прилазна пешачка стаза.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу најмање једно паркинг место на 70 m^2 корисног простора. На паркиралиштима са мање од 20 места неопходно је обезбедити најмање 1 место за паркирање возила особе са инвалидитетом.

Паркиралиште за запослених и посетилаца школе треба да је изван ограђеног комплекса у којем бораве деца.

У оквиру парцеле предвидети и простор за бицикле површине најмање $1,0 \text{ m}^2$ по бициклу.

У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Услови за доградњу, санацију, адаптацију и реконструкцију

За изградњу, адаптацију, санацију, реконструкцију, доградњу примењиваће се Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе (Објављен у "Службеном гласнику РС-Просветни гласник", бр. 5/2019), односно правилник одговарајућег образовног профила.

Правила и услови за изградњу школског комплекса средње школе

Врсте објеката које се могу градити у оквиру комплекса средње школе су исти као и у комплексима основне школе.

Услови за образовање грађевинске парцеле

За зграду средњег образовања површина парцеле треба да износи 36000 m^2 – 48000 m^2 , односно неопходно је обезбедити 25 m^2 по ученику.

Укупна површина парцеле за дом ученика треба да износи најмање 750 m^2 , односно треба да се задовољи стандард најмање 15 m^2 површине земљишта по ученику.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Локација школског комплекса треба да је приближно равна или благо нагнута у правцу ка југу или истоку.

Објекат школе треба да је удаљен од саобраћајница и извора буке 50 m , а у случајевима веома фреквентних саобраћајница и већих извора буке ово растојање треба да буде веће.

Оријентација наставних просторија треба да је југоисток јер се овом оријентацијом обезбеђује правилна инсолација и стварају повољни услови за образовно-васпитни рад.

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се поставља на грађевинску линију, која је увучена за $10,0 \text{ m}$ од регулационе линије.

На регулацију односно предњу грађевинску линију могуће је поставити портирницу.

Грађевинска линија новопланираних зграда је одмакнута најмање $4,0 \text{ m}$ од границе суседа.

Грађевинска линија помоћних зграда је увучена за $0,5 \text{ m}$ од границе суседне парцеле.

Индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.

Највећа дозвољена спратност објеката

Највећа дозвољена спратност и висина објеката је:

- објекат образовања највише П+2+Пк, с тим да се у поткровљу могу налазити само просторије за администрацију, стручне службе и сл., никако за наставу;
- објекат за смештај ученика П+2;
- објекат за исхрану ученика највише П;
- фискултурна сала највише П;
- складишта спратности и висине у зависности од технологије складиштења.

[колске просторије које се користе за наставу или боравак ученика не могу се налазити испод нивоа земљишта, односно у сутерену школске зграде. У сутерену и подруму се смештају техничке просторије.

Помоћни објекат може бити спратности највише П+Пк.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, при чему у сутеренским и подрумским етажама не могу бити просторије за боравак деце.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете приступног пута-тротоара;
- кота приземља зграде или просторија васпитања и деце нижих разреда, треба да је виша за највише $0,5 \text{ m}$ од коте нивелете приступног пута-тротоара;

- кота приземља просторија за снабдевање, просторија за више разреде и запослене може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете приступног пута или тротоара;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је највише 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Други објекти на парцели објекти се граде у дубини парцеле или на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Најмања удаљеност другог објекта од објекта образовања, односно школе је 8,0 m.

Међусобна удаљеност других објеката на парцели је половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m. Међусобна удаљеност објеката може бити имања од 4,0 m, односно 0,0 m уколико су задовољени санитарну, противпожарни и други технички услови.

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Водонепропусна септичка јама гради се на удаљености од најмање 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Услови за оградавање

Оградавање се врши тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије. Предња ограда школског комплекса може бити увучена у циљу формирања паркинг простора испред школског дворишта.

Ограда може бити транспарентна висине до 2,0m. Према суседним садржајима може се формирати жива ограда висине до 2,2 m.

Могуће је преградавање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење школског дворишта од економског дворишта, школског дворишта од дворишта ученичког дома и др.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде, тако да се не мешају површине предвиђене за школске активности, делови комплекса економског дворишта и делови за снабдевање и сл.

Посебан вид оградавања може бити заштитна ограда око појединих спортских терена, ради заштите објеката. То су пре свега жичане ограде или мреже од природних или вештачких материјала постављеним на лаким металним конструкцијама, висине најмање 3,0 m.

Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију.

Отворене спољне степенице и рампе не смеју прелазити грађевинску линију.

Степенице и рампе не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта, као ни суседа. Степенице и рампе које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Спољни изглед објекта, облик крова, изглед ограде, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектном документацијом.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом.

Положај зграде школе на парцели треба да омогући природно осветљење учионица, односно учионице треба да су окренуте ка југу-југоистоку.

У згради/просторијама дневног боравка не могу се собе за смештај ученика оријентисати према северу.

Отвори, односно величина, број и тип прозора на згради треба да омогућавају природну осветљеност и вентилацију, односно учесталу измену ваздуха.

Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине пре свега комплекса, у улици, блоку и зони.

Фасаде објеката могу бити од стандардних, а и савремених материјала (стакло, алуобонд и сл.), од фасадне опеке или малтерисане и бојене.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп и лим.

Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.

Код објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баха).

Висина надзатка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $x=1,8$ м рачунајући од коте завршног слоја пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице.

Пројектном документацијом предвидети места за клима уређаје у објекту и решење одвођења воде из клима-уређаја. Препоручује се уградња централних инсталација за климатизацију.

Пројектном документацијом предвидети и место за истицање име институције и носача заставе. Место за истицање институцију треба да се налази на улазу у комплекс као и поред или изнад главног улаза у зграду, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Зелене површине

Основне површине које школски комплекс треба да саджи сем објеката су: школско двориште са прилазима и зеленим површинама, вежбалиште-спортски терен, доставне површине и паркиралиште.

Школско двориште је намењено за одмор и рекреацију ученика, као и за наставу и ваннаставне активности. Величина дворишта са вежбалиштем и приступним стазама износи најмање 5 m² по ученику.

Двориште се предвиђа уз објект школе и непосредно повезано са улазом у школу, тако да не омета извођење осталих наставних активности. Двориште мора бити зими изложено сунцу, док се за летње месеце мора обезбедити хладовина садњом високог листопадног дрвећа, које има широку крошњу у циљу засене од сунца и заштите од ветра. Већи део дворишта треба поплочати или застрти другим погодним застором отпорним на клизање, а мањи део озеленети као парк са бетонираним стазама и клупама. По ободу и другим одређеним деловима школског дворишта треба предвидети затрављену површину за садњу високог листопадног дрвећа. Зелене затрављене површине треба да су заступљене око 25-30% укупне површине школског комплекса.

Зелене парковске површине треба да су довољно удаљене од просторија за учење због могућег осенчења.

У оквиру зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбеди засена најмање 50% укупне површине отвореног простора. Приликом избора биљака водити рачуна о алергеним врстама. Није препоручљиво садити врсте које могу физички угрозити људе и објекте (врсте са бодљама и трњем на плодовима

и гранама). Није препоручљиво садити врсте које могу здравствено угрозити људе (отровне врсте, халуциногене врсте и сл.).

Прилазне површине у саставу школског дворишта чине све пешачке стазе, платои и пратеће површине за приступ школи и садржајима у школском дворишту, као и површине за комуникацију. Сви прилази морају бити лако савладиви, приступашни, диференцирани по намени и израђени у складу са важећим стандардом приступачности.

Површина вежбалишта за извођење наставе физичког и здравственог васпитања зависи од типа школе:

- тип А површине око 7500 m²
- тип Б површине око 4200 m²
- тип В површине може имати вежбалиште 60 m x 30 m уз додатне слободне зоне ширине 3,0 m.

Оријентација вежбалишта је север-југ по дужој страни. Вежбалиште треба лоцирати на супротној страни од зграде у којој је организована.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила на парцели

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. За школски комплекс мора се обезбедити колски прилаз ширине најмање 3,5 m са унутрашњим радијусом кривине 7,0 m, и то засебан главни приступ и засебан економски приступ. Пешачки прилаз треба да је ширине најмање 1,5 m. Приступ објекту може бити и наткривена прилазна пешачка стаза.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу најмање једно паркинг место на 70 m² корисног простора. На паркиралиштима са мање од 20 места неопходно је обезбедити најмање 1 место за паркирање возила особе са инвалидитетом.

Паркиралиште за запослених и посетилаца школе треба да је изван ограђеног комплекса у којем бораве деца.

У оквиру парцеле предвидети и простор за бицикле површине најмање 1,0 m² по бициклу.

У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Услови за доградњу, санацију, адаптацију и реконструкцију

За адаптацију, санацију, реконструкцију, доградњу објеката средњег образовања примењиваће се Правилник о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за остваривање плана и програма наставе и учења у гимназији (Објављен у "Службеном гласнику РС-Просветни гласник", бр. 13/2019).

За адаптацију, санацију, реконструкцију, доградњу објеката средњег образовања примењиваће се правилник одговарајућег образовног профила.

(6) Социјална заштита

Развој друштвене и социјалне заштите одвијаће се кроз заштиту деце и омладине и кроз развој социјалне заштите одраслих.

Заштита деце - Установа за предшколско васпитање и образовање "Полетарац" Рума, има васпитно-образовну, превентивну здравствену и социјалну функцију, кроз организовање целодневног и полудневног боравка деце од 1-7 година. Запошљава 104 радника различитих стручних профила. Располаже са шест објеката, три комбинованог типа, два за децу од 3-7 год и једним само за јаслице.

Објекат комбинованог типа у Ул. В.Дугошевића - у центру, у оквиру стамбеног блока, пројектован је и изведен наменски, стешњен, без обезбеђеног слободног простора. У међувремену је надградњен, чиме је повећана корисна површина од 800 на 1.129 m²., тиме и капацитет, али је смањена и иначе недовољна површина по детету (2,63 m²/детету, норматив 6.5 m²). Иако објект с окружењем не задовољава прописе, због своје позиције у центру највише одговара родитељима. Морају се уредити колски и пешачки приступи.

Објект комбинованог типа у Ул.Првوماјској - у Борковачком насељу, плански је лоциран у стамбеном насељу у изградњи, на пространој парцели, пројектован и изведен наменски. Због повећаног броја деце (1987.- 267, 2000.- 359), смањена је корисна површина по детету са 6,36 (близу норматива) на 4,76. Но, уз пространу локацију коју треба и даље уређивати, ова установа задовољава потребе. Могућа је мања доградња, као и надградња, реконструкција и адаптација објекта.

Објекат комбинованог типа **Коцкица** у насељу Тивол/Берак.Реч је о новом објекту пројектованом и опремљеном према стандардима и нормативима за дечију заштиту. На истој локацији планира се изградња још једног објекта који ће са постојећим чинити једну функционалну целину.

Објекат у Главној улици - јаслице - у адаптираној згради (раније Дом здравља), у парку поред основне школе. Иако локација није сасвим задовољавајућа, уз редовно одржавање и повремене адаптације и реновирање, овај објект може да задовољи потребе постојеће намене до краја планског периода. Доградња и надградња овог објекта нису предвиђене.

Објекат у Главној улици, код малог парка. У овом објекту смештена је управа и неколико група деце узраста од 3-7 год. Објекат је под заштитом и има ограничене могућности коришћења. Од радова на објекту планирано је текуће одржавање и адаптација у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Адаптиране просторије у стамбеној згради Л-6 на Игралишту код Дома здравља. У овом простору су смештена неколико група деце узраста од 3-7 год. Могући радови на адаптацији простора.

Према ППРС, обухват деце у предшколским установама требало би да буде око 6 % (у Руми са око 30.000 становника - око 2,20 %), кориговано социо-економским обележјима становника и домаћинстава. Модели организације треба да су прилагођени локалним особеностима.

Друштвена брига о деци условљава да план мреже предшколских установа обухвати 50 % деце јасленог узраста (до 3 године) и 100 % деце предшколског узраста (4-6) и да равномерно покрива све делове града.

Могућа је изградња простора за дневни боравак и предшколско образовање (страни језици, музика, балет и др.) у саставу стамбених објеката, према нормативима и стандардима за ове врсте садржаја.

И у другим деловима града могућа је изградња мањих нових или адаптација неких постојећих објеката у дечје установе, уколико то потребе становништва то захтевају.

Норматив од 6,5m² корисног простора у објектима и 15-25 m² слободног простора по детету (површина комплекса) треба применити код разраде простора за нови вртић, а код реконструкције на постојећим локацијама овај норматив треба да се поштује максимално у мери колико је могуће.

Поред обезбеђења смештаја деце у установама за планирани број деце у области дечје заштите, активност заштите деце ће бити усмерена и на проширење простора за игру и рекреацију деце, даље опремање и проширивање дечјих кухиња при школама, обезбеђење простора за продужени боравак деце, помоћ деци слабијег материјалног стања путем регресирања obroка, организовања школа у природи, одмора и рекреације, као и набавке одеће и обуће, помоћ деци ометеној у психофизичком развоју, васпитно запуштеној деци и деци која живе у породицама са поремећеним односима.

Установе васпитања планирати у близини паркова и других површина јавног зеленила, игралишта, библиотека, домовна културе, домовна здравља, месних заједница како би се подстакла веза са заједницом, односно окружењем. Паркови и игралишта треба да су опремљени у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта и да имају потврду о усаглашености опреме и површина.

Установе васпитања треба планирати далеко од извора буке већих насељских саобраћајница, железничких пруга, радних зона и појединих фабрика и радионица, тржних центара и сл.

Правила и услови за изградњу објеката за заштиту деце

Приликом одабира локације за изградњу зграде васпитања, неопходно је водити рачуна о:

- величини локације;
- да је терен приближно раван или благо нагнут у правцу југа или истока;
- да је у мирном пределу где је свеж ваздух без прашине, магле и дима, гасова или другог штетног зрачења, у близини паркова и зеленила, а даље од фабрика, главних саобраћајница, тржница, односно даље од буке и штетних материја;
- довољној удаљености од најближих објеката који их могу осенчити.

Врста и намена објеката на парцели

Службе васпитања могу се организовати:

- У оквиру независног комплекса којег чине зграда и двориште, капацитета до 270-оро деце;
- У виду депаданса у оквиру објеката компатибилне намене, под условом да се у оквиру блока налази слободна јавна зелена површине која износи 8,0 m² по детету. Укупан капацитет је до 80 деце, узраста од три године до поласка у школу;
- у адаптираном делу објекта, при школи или другој згради компатибилне намене (само за предшколски узраст), под условом да се у оквиру блока налази слободна јавна зелена површине која износи 8,0 m² по детету. Укупан капацитет је до 52 детета.

Објекти компатибилне намене су стамбене зграде, зграде основног образовања, објекти културе.

Поред главних објеката у оквиру комплекса могућа је изградња помоћних објеката као што су дечија игралишта, портирнице, гараже, перионица, оставе и магацини, котларница за загревање, надстрешнице и вртна сенила, чесме, трафо станице, ограде и сл.

Комплекс установе васпитања треба да је подељен на целине и то:

- главни објекат,
- двориште са игралиштем и травнатим површинама и/или атријум и стазама за пешаке,
- доставне површине и путеви за интервентна возила,
- паркиралиште.

На парцелама објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини, намена објеката ограничена је условима Завода за заштиту споменика културе.

Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за формирање парцеле, односно обезбеђивање простора за изградњу, доградњу, реконструкцију, адаптацију објекта предшколске установе, зависе пре свега од броја деце.

Основни параметри које треба да задовољи грађевинска парцела су:

- 15- 25 m² по детету, при чему је оптималан број деце 240, највише 270 деце.
- 6,5 m² БРГП објекта по детету.

Површина парцеле комплекса објекта васпитања не треба да је мања од 4050m².

На парцелама објекта који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини, парцелација, препарцелација и формирање грађевинске парцеле су ограничени условима Завода за заштиту споменика културе.

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

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објект се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која је увучена за две висине вишег објекта које се налазе на суседним парцелама.

Помоћни објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију, која је увучена за 5,0 m од регулационе линије.

На регулацију односно предњу грађевинску линију могуће је поставити портирницу, надстрешницу, пасареле, перголе и сл.

Грађевинска линија помоћних зграда је увучена за 0,5 m од границе суседне парцеле.

На парцелама објекта који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе парцеле је ограничен у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Положај објекта на парцели може бити прописан и кроз мере заштите, односно условљен посебним прописима и условима надлежних институција.

Дозвољени степен (индекс) заузетости

На степен заузетости парцеле утиче тип објекта и број десе, при чему је неопходно обезбедити БРГП објекта, односно дела објекта износи најмање 6,5 m² по детету.

Степен (индекс) заузетости је до 40 %.

Травнате површине треба да су заступљене најмање 40%.

Највећа дозвољена спратност објекта

Највећа дозвољена спратност и висина објекта је:

- објект васпитања највише П+1, с тим да се на етажи могу сместити само просторије за запослене;
- објект за исхрану деце највише П;
- складишта спратности и висине у зависности од технологије складиштења.

Помоћни објект може бити спратности највише П+Пк.

За све врсте објекта дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етажe, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, при чему у сутеренским и подрумским етажама не могу бити просторије за боравак деце.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- кота приземља нових објекта на равном терену не може бити нижа од коте нивелете приступног пута-тротоара;
- кота приземља зграде или просторија васпитања и деце нижих разреда, треба да је виша за највише 0,05 m од коте нивелете приступног пута-тротоара;

- кота приземља просторија за снабдевање, просторија за више разреде и запослене може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете приступног пута или тротоара.

Највећа дозвољена спратност објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничен је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Други објекти на парцели објекти се граде у дубини парцеле или на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Међусобна удаљеност других објеката на парцели је половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Међусобна удаљеност објеката може бити имања од 4,0 m, односно 0,0 m, уколико су задовољени санитарну, противпожарни и други технички услови.

Међусобна удаљеност објеката са објектима на суседним парцелама је за двоструку висину вишег објекта.

Удаљеност објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели

Помоћни објекти који су дозвољени на заједничким парцелама (комплексима), постављају се како је одређено планом разраде.

Помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза главног објекта, на удаљености најмање 4,0 m. Могу бити дограђени уз основни објект или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,5 m од граница било које суседне парцеле, при чему делови објекта не могу прелазити границу парцеле и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште.

Трафостанице морају бити удаљене најмање 3,0 m од осталих објеката и граница суседне парцеле.

Бунари, базени, фонтане и сл. се граде на најмање 3,0 m од објеката и граница парцеле суседа.

Услови заштите суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију.

Отворене спољне степенице и рампе не смеју прелазити грађевинску линију.

Степенице и рампе не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта, као ни суседа. Степенице и рампе које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле.

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

Услови за архитектонско обликовање

Објекат мора да задовољи све услове прописане Правилником о енергетској ефикасности.

Објекат мора да задовољи све услове прописане Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе.

Објекат мора да задовољи све услове прописане Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима). Препоручује се пројектовање једноставних и ритмичних фасада. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине пре свега комплекса, у улици, блоку и зони.

Фасаде објеката треба да су лаке за одржавање и отпорне на оштећења. За спољну обраду се препоручују фасадна опека или малтерисане (продужни малтер) и бојене површине, као и савремене панел системе од метала, композитних материјала и сл. Од боја применити мат, светле боје и мирне тонове. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избежавати хоризонталну конструкцију без заштите). Елементи фасаде треба да су без оштрих ивица, односно ивице треба да су благо заобљене.

Положај зграде на парцели треба да омогући природно осветљење просторија за боравак деце, односно треба да су окренуте ка југу-југоистоку.

Конструктивни склоп треба да омогући лаку и једноставну функционалну преорганизацију према потребама рада установе.

Предшколска установа треба да садржи просторије подељене у три целине:

- Просторије за децу: соба за децу, гардероба, санитарне просторије за децу, вишенаменски простор (на пр. хол, ходник, сала и трпезарија), сала (опционо), трпезарија (опционо). Објекат, односно грађевинска или функционална целина може имати и одвојену салу (за васпитно-образовни рад, организовање састанака, приредби, и сл.) и трпезарију, као и друге издвојене просторије за реализацију васпитнообразовног и рада. Просторије за децу треба да буде организоване на једном нивоу, због безбедности деце и несметаног одвијања васпитно-образовног рада.
- Просторије за запослене: просторија за васпитаче са простором за заједничка дидактичка средства, материјале, играчке и стручну литературу, просторија за здравствену заштиту (просторија за превентивно-здравствени рад и изолацију болесне деце), просторије за стручне сараднике и сараднике, просторије за управу и администрацију (просторије за директора или руководиоца радне јединице, за администрацију, рачуноводство и др.), просторије за помоћно особље, кухиња. У зависности од трајања програма васпитно-образовног рада, организације установе и узраста деце прописује се врста кухиње - производна (централна, самостална, јаслена), дистрибутивна и чајна за објекат, односно грађевинску и/или функционалну целину.
- Помоћне просторије: комуникације, гардероба за запослене, санитарне просторије за запослене, перионица, спремишта и магацини, котларница за загревање и др.

Светла висина просторија износи најмање 2,80 m односно највише 3,60 m. Боје просторија, односно велике површине у којима бораве деца су мат, светле и мирне. У комуникацијама као и поједини детаљи могу бити јачих тонова. У детаљима у ентеријеру треба да су присутне боје које утичу на расположење, понашање, мисли, осећања, и мотивацију, а пре свега подстичу психички развој детета. Највише треба да су заступљене плава, љубичаста, зелена, роза боја које делују умирујуће и подстичу стабилност, мудрост, истрајност, затим наранхаста и жута које подстичу ентузијазам, оптимизам, комуникацију, док црвена треба да је најмање заступљена јер може проузроковати хиперактивност и раздражљивост.

Унутрашњи зидови треба да су лаки за одржавање и отпорне на оштећења. Завршна обрада зидова треба да је у складу са наменом просторије. Препоручује се да обрада зидова буде у малтеру и обојена, док зидови санитарних просторија треба да су обложени керамичким плочицама или другим непропусним материјалом који се лако одржава, и то у висине 1,60 m од пода. Ивице унутрашњих зидова, оквира врата и других детаља треба да су обле. Унутрашња обрада површина и боје просторија треба да обезбеде проценте рефлексије, то најмање плафон 80%, зидови 50%, подови 30% и намештај 30%.

Боје и материјали које се користе у ентеријеру морају поседовати одговарајући сертификат о нетоксичности безбедној употреби (антиканцерогене, антиалергијске, антибактеријске и не изазивају статички електрицитет).

Сав намештај и опрема за децу мора бити усклађен са важећим стандардима СРПС ЕН за безбедност намештаја.

Отвори, односно величина, број и тип прозора на згради треба да омогућавају природну осветљеност и вентилацију, односно учесталу измену ваздуха. Површина прозора треба да износи у просеку 1/5 од површине пода, прозори у висини од 1,10 m од пода морају бити заштићени, а начин отварања безбедан за руковање. Потребно је да просторије за боравак деце буду осунчане најмање два сата дневно.

У свим просторијама у којима бораве деца треба да се обезбеди добро и технички једноставно засенчење прозора.

Улаз у зграду треба да је наткривен помоћу надстрешнице или увлачењем у објект. На улазу обезбедити ветробран. Светла ширина врата је најмање 1,83 m до 2,10 m, при чему дубина ветробрана износи 2,4 m.

Ходници треба да су ширине најмање 1,80 m за двосмерно кретање, а у целинама где је предвиђено једносмерно кретање 0,9 m (просторије за запослене и помоћне просторије).

Најмања ширина врата собе је 0,90 m у случају да је слободан простор испред врата дубине 1,10 m

Сва врата се отварају ка комуникацији, ходницима, односно ка споља.

Сав намештај и опрема за децу мора бити усклађен са важећим стандардима СРПС ЕН за безбедност намештаја.

Играчке морају испуњавати серију стандарда о безбедности играчака СРПС ЕН 71-1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп и лим.

Код савременог обликовања зграде, може се дозволити кров благог нагиба до 10°, а као покривач се препоручује лим.

Код објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баха).

Висина надзетка поткровне етаже (на грађевинској линији) износи највише $x=1,8m$ рачунајући од коте завршног слоја пода поткровне етаже до тачке прелома косине таванице.

Пројектном документацијом предвидети и место за истицање име институције и носача заставе. Место за истицање институцију треба да се налази на улазу у комплекс као и поред или изнад главног улаза у зграду, а не сме да прелази коту пода првог спрата.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката који су споменици културе или су у просторно културно историјској целини ограничена је у складу са условима Завода за заштиту споменика културе.

Услови за доградњу, санацију, адаптацију и реконструкцију

За адаптацију, санацију, реконструкцију, доградњу предшколске установе примењиваће се услови прописани овим Планом, односно све у складу са Правилником о о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе (Објављен у "Службеном гласнику РСПросветни гласник РС", бр. 1/2019), а према којима објекти треба да испуне минималне услове, и другим надлежним прописима.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила на парцели

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице. Сви прилази морају бити диференцирани по намени (економски прилаз, прилаз за интервентна возила, прилаз за пешаке), лако савладиви и приступачни, односно израђени у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Пешачки прилаз треба да је ширине најмање 1,5 m. Приступ објекту може бити и наткривена прилазна пешачка стаза.

За комплекс се мора обезбедити колски прилаз ширине најмање 3,5 m и висине 4,5 m, са унутрашњим радијусом кривине 7,0m, и то засебан интервентни приступ и засебан економски приступ.

Економски приступ чине: доставни прилаз за доставна возила (економско-технички прилаз), простор за сакупљање и одвожење смећа, котларницу (на чврсто и течко гориво, гас и сл.) и простор за складиштење енергената (цистерне, оставе и сл.). Доставне површине морају бити уређене и опремљене у складу са важећом санитарно-хигијенском законском регулативом. Доставне површине морају да буду приступачне, одвојене, опремљене са контејнерима или кантама за скупљање чврстог отпада. Доставне површине не смеју се користити у друге сврхе. Део дворишта који користе деца не може служити за економски приступ.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу најмање једно паркинг место на 70 m² корисног простора. На паркиралиштима са мање од 20 места неопходно је обезбедити најмање 1 место за паркирање возила особе са инвалидитетом.

Паркиралиште за запослених и посетилаца треба да је изван ограда комплекса у којем бораве деца.

У оквиру парцеле предвидети и простор за бицикле површине најмање 1,0 m² по бициклу.

У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Услови за ограђивање

Ограђивање се врши тако да ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Ограда може бити транспарентна, пуна или комбинована, висине најмање 1,5 m до 2,0m. У случају да је ограда транспарентна, димензије испуна слободног простора у пољима износе најмање 0,12 m, правац постављања преграда вертикалан (без хоризонтала).

Према суседним садржајима може се формирати жива ограда у комбинацији са жичаном оградом висине до 2,2 m.

Неопходно је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење дечијег дворишта објекта васпитања, од економског дворишта), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде,

тако да се не мешају површине предвиђене за дечије активности, делови комплекса економског дворишта и делови за снабдевање и сл.

Посебан вид ограђивања може бити заштитна ограда око појединих спортских терена, ради заштите објекта. То су пре свега жичане ограде или мреже од природних или вештачких материјала постављеним на лаким металним конструкцијама, висине најмање 3,0 m.

Услови за озелењавање

Зелене, односно слободне површине чине двориште и дечје игралиште.

Двориште је отворен слободан и заједнички простор за децу, запослене и родитеље, служи за игру и учење деце, а користи се и за комуникације и приступ пешака. Величина дворишта износи најмање 8 m² по детету.

Двориште је лоцирано уз објекат предшколске установе и непосредно повезано са улазом у објекат. У оквиру зелених површина дворишта направити засад листопадних дрвећа које ће омогућити хлад за део дворишта у летњем периоду, а зими неће заклањати сунце. Травнате површине треба да заузимају 40% површине дворишта.

Неопходно је обезбедити најмање 10 m² слободних површина по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

Приликом планирања и изградње зелених површина могуће је користити све елементе и објекте пејзажне архитектуре (клубе, осветљење, сенила, пергола, летњиковци и др.). Испред или око главног објекта, површине уредити декоративним засадом. Од засада користити декоративне једногодишње, вишегодишње, жбунасте, дрвенасте и друге врсте. Користити пре свега листопадни засад, евентуално декоративни зимзелени засад у мањој мери, у односу 2/3 за листопадне врсте. Дрвенасте врсте садити у виду група, масива и једноструких и двоструких дрвореда. Зимзелене врсте у виду групе, масива или дрвореда садити на већој удаљености од зграда, најмање 15, 0 m, на ободима комплекса и заштитним појасевима, са намером да се смање негативни утицаји доминантних ветрова пре свега кошава (брзина, удари, пијавице и сл.), у источном и југоисточном делу блока.

Дрвенасте врсте садити на удаљености најмање 1,0 m од подземних водова инфраструктуре, 3,0 m од водова надземне инфраструктуре, најмање 5,0 m од објекта и 1,0 m од граница парцеле. У оквиру паркинга путничких возила планирати дрворед.

Није препоручљиво садити врсте које могу физички угрозити људе и објекте (врсте са бодљама и трњем на плодовима и гранама).

Није препоручљиво садити врсте које могу здравствено угрозити људе (отровне врсте, халуциногене врсте и сл.).

Дечје игралиште у склопу дворишта мора бити опремљено у складу са Правилником о безбедности дечјих игралишта, а у исто време да буде подстицајно за дечије учење и развој. Игралиште треба да је изграђено на подлози погодној за дечија игралишта, површине је најмање 3 m² по детету, од чега један део има меку подлогу. За подлогу и осталу опрему користити пре свега природне материјале.

Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштита од пожара, безбедоносни и други услови

Изградња објекта, односно извођење свих врста радова као и коришћење објекта мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађење животне средине.

Сви објекти морају бити изграђени или реконструисани у складу са свим важећим законима, прописима и правилима који се у било ком делу односе на конкретну област.

Обезбедити противпожарни пролаз у дно парцеле ширине најмање 3,0 m. У оквиру комплекса обезбедити приступни пут за ватрогасно возило и друга интервентна возила и то ширине најмање 3,5 m за једносмерно кретање, односно 6,0 m за

двосмерно кретање са унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m, спољашни радијус кривине 10,5 m и нагиба мањег од 12%.

У случају наткривеног пролаза, ајнфорт треба да је ширине најмање 3,5 m и висине 4,5 m, при чему у ајнфорт не могу да се смештају инсталације, уређаји, рекламе и друге препреке.

У оквиру комплекса, на парцели, односно уличног потеза за просторије које су у оквиру објекта компатибилне намене, предвидети платое за ватрогасна возила. За слободностојеће објекте обезбедити најмање један плато. Плато за ватрогасно возило треба да је ширине најмање 5,5 m, дужине најмање 15,0 m и нагиба косине највише 3°.

На приступном путу и платоима за ватрогасно возило није дозвољено заустављање и паркирање возила, нити постављање било којих других препрека.

Објекти дужине веће од 50,0 m, као и објекти у низу одвајају се зидовима отпорним на пожар, тако да зид на граници са суседом или пожарног сектора мора да надвисује кров суседног објекта најмање 0,5 m извођењем ребра или применом других техничких решења.

За спречавање преноса пожара са једне етаже на другу етажу, неопходно је да размак између отвора буде најмање 1,0m, или у случају код комбинације хоризонталних и вертикалних грађевинских елемената збир дужине дела хоризонталног и вертикалног дела буде најмање 1,0m (брисолеј+парапет, балкон+парапет/ограда и сл.).

Објекте градити од негоривих материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објекта треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (SPPS.Y.J1.240).

Обезбедити капацитет водоводне мреже који обезбеђује довољне количине воде за гашење пожара у складу са важећим прописима (Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара ("Службени гласник РС", број 3/18)).

Конструкцију објекта пројектовати за сеизмичко подручје осмог степена сеизмичности по скали EMC-98 за повратни период од 50 година. Код изградње спратних зграда, у случају обрушавања, растојање између њих одредити рачунским методама, а у складу са важећим техничким прописима:

- за двоспратне зграде најмање 12,0 m,
- за четвороспратне зграде најмање 16,0 m,
- за шестоспратне зграде најмање 20,0 m.

Површинске и друге воде своде се на слободне односно зелене површине парцеле и не смеју се усмеравати према суседним парцелама.

У градску атмосферску канализацију (зацевљену, отворени путни канали и др.) директно се упуштају површинске воде. Отпадне односно површинске задржане воде морају да имају одговарајући предtretман, у складу са прописима и условима надлежних предузећа.

Грејање објекта по правилу треба да је централно, с прикључењем на најближу блоковску или сопствену котларницу, или индивидуално с прикључењем на гасни вод прикључен на градску мрежу; локално грејање на чврста или течна горива није предвиђено (сем као нужно), а грејање на струју само као алтернативно (резервно).

Температура просторија за децу до две године износи најмање 22° C, док температура просторија за децу од две до седам година износи најмање 20° C. Загревање металним пећима није дозвољено. Метална грејна тела треба да су заштићена од директног контакта са децом.

Неопходно је обезбедити дозвољени ниво буке, и то кроз организационе и грађевинско-архитектонске мере. Акустика просторија се постиже употребом

материјала са високом звучном апсорпцијом површина у собама за децу и комуникацијама.

За нормалну акустичност и изолацију потребно је да спољни зидови имају акустичко изолациону моћ од 60 децибела, а преградни зидови и таваница од 40 децибела;

Избор грађевинских материјала у свим просторијама установе предвиђеним за децу мора бити такав да не појачава одјек буке и не ствара ехо-ефекте.

Ниво буке може се смањити и применом пејзажних елемената, као што су заштитни дрвореди на ободу комплекса, живе ограде и “зелени” зидови, грудобрани и сл.

Неопходно је у објекту обезбедити вентилација, и то природним и принудним путем. Природна вентилација се обавља проветравањем просторија, повременим отварањем прозора, а обезбеђује се начешће изградњом уређаја за отварање горњих делова прозора косо унутра (вентус или друго), или на други начин, при чему треба водити рачуна да деца не буду изложена ударима хладног ваздуха.

Боје и материјали које се користе у ентеријеру морају поседовати одговарајући сертификат да су нетоксичне и безбедне за употребу (антиканцерогене, антиалергијске, антибактеријске).

Сви прикључци на градску мрежу по правилу треба да су подземни, као и мрежа у оквиру парцеле.

Начин склањања људи у ванредним околностима, а у складу са условима надлежног органа одбране (склониште у склопу објекта-склониште допунске заштите или блоковска склоништа).

Заштита одраслих

Социјална заштита одраслих лица одвијаће се у више облика и за различите категорије угрожених и потенцијално угрожених, посебно старих и изнемоглих лица. Домови или клубови пензионера и инвалида рада пружаће одговарајуће услуге односно заштиту одговарајућим категоријама. Дом здравља такође треба да буде укључен у ове активности.

Центар за социјални рад је основна надлежна стручна служба за овај вид заштите становништва. Смештен је у Железничкој улици, близу центра, у адаптираном објекту за ову сврху. Просторни и други радни услови нису задовољавајући и у планском периоду треба те услове обезбедити, на постојећој или новој локацији како би Центар могао да одговори све бројнијим и разноврснијим обавезама.

Геронтолошки центар у Руми је развијена регионална установа за смештај, бригу и негу остарелих становника. Поседује сопствену, наменску локацију у северном делу града, склоп објеката различитих функција је наменски пројектован и изграђен у фазама, окружен је уређеним и озелењеним слободним површинама. Може се сматрати завршеним комплексом, али су могуће мање изградње, доградње, реконструкција и адаптација, у складу с потребама и организацијом установе, у циљу побољшања услова рада и боравка.

За овај домен постоје надлежне општинске службе, удружења и друге форме организоване заштите. Приоритет у организованијем збрињавању и потпунијем обухвату имаће и даље физички и ментално заостала лица. За хендикепиране категорије неопходно је при пројектовању и изградњи објеката, посебно јавних и стамбених, примењивати услове важећих правилника. Треба створити просторне и друге услове за спровођење отворених облика заштите одраслих особа и посветити пажњу превентивним облицима деловања. Ово је важно због пораста броја старијих у односу на млађе категорије становништва. Посебна брига мора се посветити старим, болесним, осиромашеним или усамљеним лицима избеглим из ратовима угрожених подручја, које је потребно што брже социјализовати.

Локације нових објеката социјалне заштите одраслих нису прецизно одређене. По плану генералне регулације могућа је њихова изградња на локацијама које буду истражене, предложене и усвојене за ову намену.

Правила и услови за изградњу објеката за заштиту одраслих

Ради несметаног коришћења услуга и служби у заједници објекат треба да буде на месту доступном јавном превозу.

Објекат има прикључак на електричну и телефонску мрежу, прикључак и инсталације за довод воде за пиће и одвод отпадних вода.

Прилаз објекту приступачан је за несметан долазак возила са корисницима који се отежано крећу и за самостално кретање корисника инвалидских колица и других помагала.

Пружалац услуге обезбеђује безбедно окружење за боравак корисника, запослених и трећих лица.

Објекат који је спратан за кретање корисника треба да има обезбеђен вертикални транспорт и то: покретну столицу ако је на свакој етажи смештено до 20 корисника, а лифт ако је на свакој етажи смештено више од 20 корисника или ако је објекат спратности П+3 и више.

Објекат је топлотно, звучно и хидро изолован, има систем централног грејања који обезбеђује адекватну собну температуру, природно проветравање и осветљење.

Пружалац услуге, у складу са потребама корисника, обезбеђује услове за рекреацију, физикалну и радно-окупациону терапију и сусрете и контакте са члановима породице и другим лицима значајним за корисника.

(в) Здравство

Развој здравствене заштите у наредном периоду биће усмерен унапређењу здравственог стандарда, подизањем опште здравствене културе, изједначавањем услова за остварење основне здравствене заштите и пружања одговарајућих видова специјалистичких здравствених услуга.

Дом здравља Рума (изгр. 1975-87), као развијена здравствена установа, остаје носилац опште здравствене заштите градског, општинског па и ширег подручја. Одговарајући видови здравствене заштите могу да се буду заступљени и у оквиру радних организација, школа и сл., зависно од потреба и услова, односно здравствене политике.

Евентуална изградња мање болнице или сличних капацитета зависиће од здравствене политике на вишем нивоу, потреба и материјалних могућности.

Здравствена заштита у приватном сектору добија на замаху (опште и специјалистичке ординације, апотекарство и др., па до мањих болница). Овај сектор медицинских услуга мора бити компатибилан с услугама медицинских установа. План генералне регулације предвиђа у планском периоду даљи развој приватне медицинске праксе. Кроз планове разраде утврђиваће се услови за изградњу, доградњу, реконструкцију и адаптацију објеката односно простора за ову делатност. Проблем је у разноликости ових услуга по обиму и изузетно осетљивом карактеру, просторним и санитарно-хигијенским и техничким потребама, као и њиховој дисперзивности у насељу, што није актуелизовано и систематизовано у важећим, међусобно неусаглашеним и неповезаним прописима и правилницима из више релевантних области.

Стога ће се строго водити рачуна о утврђивању услова за удовољење захтева из ове делатности, уз предходно прибављање услова надлежних органа односно институција за конкретну делатност на конкретној локацији.

У наредно периоду је потребно :

- Да се створе услови за унапређење нивоа здравствене услуге;

- Да се омогући већа доступност здравствене установе инвалидним лицима;
- Да се зелене површине здравствених установа које имају првенствено заштитну улогу, поред заштитне, првенствено функционално-естетску, па и репрезентативну улогу, оплемене и интензивније одржавају;
- Да се обезбеди 1 паркин место на 70м² корисног простора и 10% паркинг места за инвалидна лица од укупног броја паркинг места, и то у близини улаза са елементима приступачности;
- Да се паркинг места изводе/обележавају у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности.

(г) Наука

У граду не постоји ни једна институција научног карактера.

Међутим, уколико би се накнадно исказала потреба, интерес или реалан извор финансирања ове делатности, План генералне регулације не би био препрека за изналагање просторних и других могућности за ову сврху.

(д) Култура

У развоју културе доминираће они видови и садржаји културних делатности којима ће се обезбедити потребе свих грађана Руме, насеља у румској али и суседних општина. Поред Културног центра, основни носиоци културног живота биће и надале Градска библиотека, Музеј, али и школе као база културног развоја у области књижевности, сликарства, вајарства, музичких и сценских делатности и др.

Културни центар - изградњом овог репрезентативног објекта (1985.), са великом салом за 700, малом за 300, конференцијском за 80 посетилаца и свим пратећим просторима, стекли су се оптимални просторни и организациони услови за одржавање културних манифестација високог ранга, биоскопских, позоришних и других представа. Истовремено, у просторима КЦ постоје услови за развој аматерских културних делатности.

У оквиру Културног центра егзистира биоскоп, с пројекцијама у великој и малој сали. Отварање мањих или специјализованих биоскопа у граду је могуће, према интересовању, новим идејама, потребама и могућностима. Ти биоскопи могу да буду класичног типа, мултимедијалног карактера, комбиновани с неком другом делатношћу, позориштем, ТВ, видео или другим програмима и сл.

Културно-уметничка друштва, "Бранко Радичевић" и "Матија Губец", са дугом и богатом традицијом, била су и остала упоришта на којима је заснована и до данас се одржала годишња смотра "Музичких друштава Војводине". *Градски мешовити хор*, црквени и школски хорови су наставак богате традиције хорског певања у Руми. Драмски аматерски студио прерастао је у *Градско позориште* које већ дуже време успешно представља Руму и у другим срединама, унапређујући непрекидно своју делатност и подмлађујући свој састав.

Градска библиотека је један од културних репера града, али ограничена у развоју због дугогодишњег нерешеног питања адекватног смештаја. Библиотека дели класичну градску приватну приземну кућу с једним локалом (некада биоскоп "Победа"), адаптирану за ове потребе. Могућа је изградња новог или адаптација неког солидног објекта у центру града, уколико се укажу потребе за повећањем капацитета. Савремена библиотека не подразумева само нормативе за депоновање и коришћење књижног фонда, него и за друге савремене медије, као и за активно учешће у стварању и презентацији културних дела. (адаптација таванског простора). Готово сваке недеље у градској библиотеци се одржавају књижевне вечери, којима присуствује знатан број посетиоца.

Музеј је смештен у згради бивше "Пејачевићеве гимназије", која је законом заштићена као културно добро. Потребно је перманентно вршити адаптацију, уређење и одржавање објекта и окружења. Поред сталних музејских поставки, Музеј садржи два сликарска легата: Миливоја Николајевића и Романа Соретића и редовно

организује ликовне и друге изложбе и презентације, самостално или у сарадњи са другим културним институцијама из Руме и са стране. Као и у случају библиотеке, савремена музејска установа подразумева нове приступе у основној и широј културној сфери. Двориште Музеја се користи као допуна активности које се одвијају у самом објекту.

Сем простора који се у Културном центру и у Музеју редовно користе за ликовне изложбе, граду је неопходна савремена *Градска ликовна галерија*, за коју треба изградити или адаптирати одговарајући простор у центру града. Поред ње, већ се отварају али и затварају мање галерије које отварају појединци, ентузијастички.

Наведене и друге институције су и треба и даље да буду окосница културног живота и стална брига града. Међутим, очекују се и подржавају даље појединачне иницијативе у овом домену. Могуће је реализовање различитих садржаја, у различитим прикладним просторима у различитим деловима града. План генералне регулације у том смислу само прописује обавезу придржавања прописа и норматива за локације и објекте у којима се те активности обављају.

Техничка култура

План генералне регулације даје подршку ревитализацији ове области и подразумева обезбеђење просторних услова за овај вид масовне културе, начелно у централној зони, а зависно од друштвених кретања и активности у овом домену.

Физичка култура, спорт и рекреација

У наредном периоду *Спортско-рекреативне активности* у Руми је неопходно и даље развијати.

Фудбалски терени "Словена", "1.маја", "Јединства" и "Фрушке горе" се задржавају на постојећим локацијама, даље ће се уређивати и допуњавати пратећим садржајима. Руми недостаје *атлетски стадион*. Раније планирана атлетска стаза на игралишту "Словена" никада није реализована. Овај проблем се мора решити у наредном периоду изградњом новог објекта или изградњом одговарајуће стазе на неком од постојећих игралишта.

Школски терени нису до краја уређени, иако већина школа има довољно слободних површина, и томе треба посветити већу пажњу. Све школе имају *фискултурне сале*, које повремено у рекреативне сврхе користе и грађани. Сале треба реновирати и стално одржавати. Најлепша и најфункционалнија је нова сала ОШ "ЗЈЈ".

Бициклизам, као спорт, у Руми није заступљен, иако постоје повољни теренски услови. Бицикл се масовно користи за рекреацију и превоз. Наменске бициклистичке стазе постоје само у делу Главне и Орловићеве улице. У наредном периоду треба обезбедити бициклистичке стазе и у склопу реконструкције других улица и путева.

Већи терени за голф и слични терени се у планском периоду не предвиђају, али уколико се стекну финансијски и други услови, иницијатива ће се размотрити и одговарајућим планом разраде обрадити, по правилу за локацију у ванграђевинском подручју.

У планском периоду за масовно учешће и задовољење потреба за спортско-рекреативним активностима свих популација у граду, потребно је постојеће капацитете активирати бољом организацијом, адекватним опремањем и одржавањем, како затворених простора тако и отворених терена. Спортске активности и капацитете везати за постојеће школске комплексе, спортска друштва и организације, али и слободне просторе било да су јавног или приватног карактера.

У унутрашњости односно *заједничким двориштима* стамбених блокова потребно је уредити површине за игру и бављење основним, најскромнијим видовима спортских активности за децу и омладину, до момента укључивања у друге, организоване видове аматерског спорта на просторима града.

Мрежу објеката за спорт и рекреацију, Рума је обогатила изградњом *комплекса са отвореним базенима*. Кад се заврши друга фаза изградње, базен ће бити наткривен и користиће се током целе године.

Излетишту Борковац се мора посветити посебна пажња. Простор је ограничен капацитета, окружен земљиштем других намена и власништва, потенцијално угрожен непланском изградњом. Неопходна је стална брига о шуми и другим површинама, као и потоку Борковац, постављање, одржавање и обнова мобилијара излетишта.

Изградња одређених-компатибилних врста објеката у Излетишту се подразумева, а регулисаће се плановима разраде. Потенцијални простор за проширење и уређење Излетишта је у северном делу комплекса на пољопривредним површинама поред Језера.

Само *Језеро* користиће се као купалиште и за разне спортове на води. Обзиром да се ради о веома осетљивом екосистему, масовно коришћење морају да прате одговарајуће превентивне и санационе мере, а изградња објеката с пратећом инфраструктуром се строго ограничава и регулисаће се плановима разраде.

План генералне регулације предвиђа да ће 2030. године у Руми, као градском насељу и центру општине, живети најмање 36.000 становника. Уз норматив од 35 м²/ст, произилази да је до краја планског периода потребно обезбедити око 12,60 ха спортско-рекреативних површина. Већина постојећих и планираних површина приказано је у намени површина у граду и посебно у Излетишту Борковац. У зонама заштитног зеленила подразумевају се овакви садржаји.

План генералне регулације оставља могућност изградње и више сродних садржаја, уколико се за то искажу потребе и сигурни инвестициони програми. У сваком случају овакви простори морају да задовоље основне услове: површину комплекса према прописима и нормативима што се односи и на објекте и пратеће садржаје, могућност обезбеђења приступа и све потребне инфраструктуре и обезбеђење мера заштите окружења и обрнуто. Приватна иницијатива у овом домену се подржава, уз поштовање датих услова, прописа и норматива, с тим да простори и објекти намењени за спорт и рекреацију по правилу не могу да се претворе у другу намену.

(ђ) Информисање

У Руми тренутно егзистирају два *РТВ центара: Сремска телевизија и Телевизија "Фрушка гора"* на локалном/регионалном нивоу.

Новинска и издавачка делатност ће се развијати у складу са потребама и могућностима.

(е) Остале активности

Рума је административно-управни центар и једино градско насеље у општини са укупно 17 насељених места (16 села), има заступљене све облике организовања служби неопходних за функционисање града као општинског средишта, као и разне облике друштвеног, политичког и верског организовања. За један број активности потребно је обезбедити одговарајуће површине и повољније услове изградњом нових објеката и адаптацијом и доградњом постојећих.

Објекти локалне самоуправе - Све потребне службе локалне самоуправе, које су дисперговане (разбацане) у више или мање погодних објеката у центру града. Постоји могућност изградње и других објеката локалне самоуправе уколико се за то укаже потреба или пренамена већ изграђених објеката за одређене службе општинске управе.

Месне заједнице - располажу одговарајућим објектима у различитим деловима града који могу да задовоље потребе грађана и служби.

Правосуђе - *Општински суд* (са катастром) смештен је у својевремено наменски пројектовану и изведену зграду, у међувремену надграђену и адаптирану, која за сада одговара потребама, изузев што недостаје више судница.

Тужилаштво - се налази у адаптираном објекту Старе поште. Тренутно простор задовољава потребе. Објектат је под заштитом и на њему су могући радови адаптације уз сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Прекршајни суд, је смештен у одговарајућем, адаптираном објекту за ове сврхе, који до даљњег може задовољити потребе.

Републички органи (полицијска станица, Национална служба за запошљавање и др.)- имају своје службе размештене у више или мање погодним објектима, самостално или у оквиру смештаја других служби и потребно је обезбедити повољније услове за смештај и рад. Полицијска станица је у релативно новом, наменски пројектованом и изведеном објекту на Брегу.

Друштвене и политичке организације - користе више или мање одговарајуће објекте односно просторије у сопственом власништву или изнајмљене. Могуће је подизање нових објеката, као и потребни радови на постојећим.

Верске организације - користе се и одржавати постојећи објекти, с могућношћу доградње, реконструкције, адаптације и сл. Постојеће три православне и католичка црква спадају у градитељско наслеђе Руме, законом су заштићене као културна добра , тако да се било који радови на њима или њиховој зони заштите морају одвијати према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

План генералне регулације није изричито предвидео локације за изградњу нових **верских објеката**. Уколико се покрене иницијатива у том смислу, могуће је одговарајућим планом разраде (или Урбанистичким пројектом архитектонске разраде) утврдити локације и услове за изградњу. При пројектовању таквих објеката обавезно је придржавање градитељских узанси одређене конфесије, уз прилагођавање условима локације и савременом градитељству у мери колико је то могуће.

(ж) Делатности јавних служби у приватном сектору

Делатности јавних служби (област образовања, здравства, културе и социјалне заштите) могу да се организују и у приватном сектору, као делатности пословања. Објекти, односно комплекси, морају задовољити критеријуме и нормативе дефинисане за области јавних служби.

Планом дефинисана мрежа објеката јавних служби које обезбеђује држава, односно јавни сектор, представља минимум неопходан да се задовоље основне потребе становништва одређеног подручја. Поред основне мреже која представља минималне потребе дефинисане у складу са нормативима, пожељно је, и треба стимулисати, развијање свих области јавних служби у приватном сектору, које ће битно утицати на побољшање квалитета услуга.

1.4.2. Јавно и заштитно зеленило

Зеленило у насељу има две основне улоге: био-еколошку и амбијентално-обликовну и обухвата вредности : мотив природе у насељском пејзажу са повољним психо-физичким деловањем, заштиту од негативних утицаја буке, гасова, прашине, ветра, прејакe инсолације и др., поправљање локалних климатских услова, хуманизацију насељског простора, формирање идентитета простора насеља.

Зеленило, као специфична урбанистичко-архитектонска физичка категорија, подразумева изградњу, одржавање и реконструкцију у оквиру своје функције, али и функције просторног склопа у коме се налази.

У граду привидно има доста зеленила, али је је неравномерно распоређено, одређени видови нису довољно заступљени. Подизању, нези и одржавању зеленог фонда мора се посветити већа пажња.

Зеленило на подручју града груписано је у следеће категорије : улично зеленило, зелене површине за пасивну рекреацију, зеленило фискултурних терена, зеленило уз објекте специфичне намене, заштитно зеленило, парк-шума и остале

зелене површине. У посебну категорију (обзиром да велике површине насеља заузима подручје породичне стамбене градње), може се сврстати, али не и адекватно мерити, зеленило окућница. Зелене површине, по правилу, морале би да функционишу у систему, како у оквиру насеља, тако и у спрези с ваннасељским зеленилом.

Улично зеленило - дуж улица и саобраћајница, сем основне функције као зеленила, има улогу повезивања зелених површина у насељу, а ових са ванградским зеленилом. Заступљеност, старост и квалитет уличног зеленила у Руми је разнолик. У многим улицама (не само уским стамбеним) дрвореди не постоје, или су спорадични, стихијски. Одржавање, сечу или попуну дрвореда често по свом нахођењу и избору, обављају сами грађани.

Улично зеленило подизаће се у склопу изградње, реконструкције и одржавања саобраћајница. По правилу, све улице треба да имају двострани или бар једнострани дрворед, изузев оних сасвим уског коридора (напр. Змај Јовина, Гробљанска ...). Посебна пажња треба да се посвети одржавању и сукцесивној реконструкцији Алеје у Железничкој улици.

Зелене површине за пасивну рекреацију - чине паркови и скверови.

Паркови, као зелени простори величине најмање 10,0 ha и чворне тачке система насељског зеленила, у правом смислу у Руми не постоје, јер се од почетка развоја града томе није посвећивала дужна пажња, а и касније је подизање тих површина било подређено изградњи физичких структура. Градски парк у Главној улици (некада вашариште), површине око 1,0 ha, једина је већа уобличена парковска површина у граду, богата разноврсним фондом зеленила. Упола мањи је тзв. Велики парк, такође у Главној улици, с фондом старијег дрвећа, садржи и структуру пешачких саобраћајница у виду малог саобраћајног полигона. Дечји парк, између поменута два, величине око 0,15 ha, пре спада у категорију скверова. Поменуте парковске површине садрже скроман парковски мобилијар и углавном се одржавају.

Скверови - су мање зелене површине (начелно 0,25-2,0 ha), које имају естетску улогу, стварају погодан микроклимат средине и омогућавају кратак одмор становника. Таквих скверова је неколико у граду : Дечји парк, угао Орловићеве и Лењинове улице, у Иришкој улици, у Ул.В.Назора код АМК и још неки. Нови скверови обезбеђиваће се у склопу уређења постојећих или нових саобраћајница.

Постојеће парковске и површине скверова даље ће се уређивати и одржавати, а планиране уређивати паралелно с просторима у оквиру којих су предвиђене. Значајније нове зелене површине овог вида планиране су испред ОУП-а у Главној улици, у Тиволу и код Дома старих.

Линијски паркови - подужне неизграђене површине у релативно широким коридорима Железничке и В. Караџића улице, уређиваће се као парковске површине.

Зеленило спортских терена - мора да се реализује као неопходан садржај постојећих и планираних фудбалских и осталих спортских терена.

Зеленило уз специфичне садржаје - мора да се реализује у склопу постојећих и будућих јавних и других установа односно објеката, индустријских погона, као блоовско зеленило, зеленило гробаља и специјално - расадника.

Зеленило Трга и пјачета - спада у посебне врсте зелених површина, које се уређују у склопу уређења основне површине.

Парк-шума у Излетишту Борковац мора да се негује и одржава. Планира се развој спортско-рекреативне функције овог подручја, укључујући и Језеро, са свим потребним садржајима и инфраструктуром.

Заштитно зеленило - планирано је по правилу линијског карактера, дуж саобраћајница, канала и друге инфраструктуре, или у виду зелених масива, повезано с мрежом зеленила у насељу али и ван њега. Користиће се и у спортско-рекреативне сврхе. До привођења планираног простора намени, те површине ће се користити као пољопривредно земљиште.

Остале зелене површине - у ову категорију су сврстане неиграђене зелене површине у оквиру грађевинског подручја, којима се као основна намена задржава пољопривредна производња, са следећим статусом :

- остају те намене до привођења другој намени према намени површина Плана генералне регулације,
- остају као резервне површине за градњу у наредним планским периодима,
- остају као посебна врста зелених површина амбијентално-пејзажног карактера,

Ове површине заступљене су у : Борковачкој долини (дуж Борковачког потока, у већим и мањим деловима) ; потесу Баруновац (испод Новог гробља) ; подручју Брег-југ (према М-21); уз Пољопривредну школу (пољоповршине Школе). На њима није дозвољена градња било каквих објеката, изузев планиране односно нужне градске инфраструктуре.

Неке од ових површина имају и улогу резервних површина за градњу у наредним планским периодима и то :

- на потесу Баруновац (јужно од Новог гробља) - за евентуално проширење Гробља према Старорумском гробљу,
- у Борковачкој долини на подручју Врбара - за евентуалну и то делимичну стамбену изградњу,
- на подручју Брег-југ (према М-21) - за индивидуалну стамбену изградњу са пословањем евентуално, делом, за чисто пословање.

Правила и услови за подизање зелених површина

- Зелене површине са својом био-еколошком и амбијентално обликовном улогом, треба перманентно да се подижу и одржавају и да функционишу у систему, како у оквиру насеља, тако и у спрези с ваннасељским зеленилом,
- услови за уређење појединих зелених површина утврђиваће се плановима разраде ПГР за њих саме или за подручје у којима се налазе,
- изградња мањег обима односно развој, допуна и реконструкција постојећих површина вршиће се на основу услова из планова разраде односно правила и услова из ПГР,
- изградња и уређење зелених површина мора да буде у спрези са урбанистичко-архитектонским решењима зона, блокова, улица и амбијената, односно зеленило сем основне заштитне улоге мора да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура итд.),
- услови у урбанистичким документима биће, поред осталог, засновани на прописима, стандардима и нормативима за одређене видове зелених површина,
- при избору садног материјала имати у виду досадашња искуства односно локалне услове.

Улично зеленило

- Постојеће дрвореде реконструисати и одржавати ; извршити допуну дрвореда у улицама где недостају односно садњу у новим улицама које се изводе,
- дрвореди могу бити двострани или једнострани, зависно од значаја, карактера и техничких особина улице, чему прилагодити и избор садница,
- одржавање, сечу или попуну дрвореда може да врши само надлежна служба.

Паркови и скверови

- Планирано је редовно одржавање постојећих површина, допуна и реконструкција дрвећа, шибља и цвећа, уређење стаза, платоа и других парковских површина, постављање реквизита за игру деце и другог парковског мобилијара,

- није дозвољена промена намене и изградња објеката ван функције парка односно сквера ,
- нове површине уредиће се према плановима разраде односно на основу ПГР .

Линијски паркови

- Два специфична потеза, у улицама Железничкој и В.Караџића, треба да се уреде и штите као амбијентално вредне зелене површине,
- дрворед кестена (Алеја) у *Железничкој* мора се законски заштитити, а обзиром на старост, мора се предвидети сукцесивна замена стабала ; између дрвореда треба реконструисати пешачку стазу и поставити расвету,
- источни потез зеленила (од Гробља до Потока) мора се сачувати, одржавати и по потреби реконструисати док ће градња приступа од коловоза Ул. железничке бити селективна у циљу очувања целине парка,
- забрањена је изградња било каквих објеката, саобраћајница, платоа и сл. који нису у функцији парка односно како то планом разраде буде утврђено. Обавезан је УПР,
- потез у *Ул. В.Караџића* (од Н.Тесле до Тиволске) северна страна, третира се као подужни парк са двоструким дрворедом и травњаком,
- сем колско-пешачких приступа парцелама од уличног коловоза, није дозвољена градња паркинга, платоа нити објеката, сем, евентуално, летњих башта угоститељских објеката,
- паркинг простори се могу обезбедити дуж коловоза, дуж објеката се предвиђа проширење тротоара-шеталишта ширине до 3,00м,
- до сада изграђене тврде површине имају се уклонити и простор вратити у првобитно стање ; услови за уређење - УПР или правила и услова из ПГР.

Зеленило спортских терена

- Зеленило постојећих и будућих игралишта, треба да заузима 30-50% површине одређеног комплекса, укључујући заштитни зелени појас с високом вегетацијом према околним функцијама ; улови - план разраде или правила и услова из ПГР.

Зеленило уз специфичне садржаје

- *Зелене површине школа и дечјих установа* - морају да испуне заштитну, функционалну, естетску па и едукативну улогу; треба да заузимају мин. 50% комплекса и испуне норматив од 25 m² /детету,
- *зелене површине здравствених установа* - имају сличну улогу, првенствено заштитну, око објеката *других јавних, верских и осталих намена*, поред заштитне, првенствено функционално-естетску, па и репрезентативну улогу,
- *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,
- *зеленило привредних комплекса* - првенствено индустријских, има првенствено заштитни карактер ; у радним зонама, у оквиру комплекса и локација појединачно, обавезно се предвиђа плановима разраде односно правила и услова из ПГР,
- *зеленило гробаља* - је неопходан садржај ове функције, како по обиму тако и по разноврсности и квалитету зеленог фонда. На четири стара румска гробља одржавати постојећи, скромни фонд зеленила, уз адекватну реконструкцију и

попуну ; на новом гробљу "Баруновац" вршити правовремено и сукцесивно озелењавање површина предвиђених планом разраде,

- *расадници* - претежно привредног карактера, могу се подизати на одговарајућим пољопривредним, ревитализованим и деловима површина намењених заштитном зеленилу.

Зеленило окупације

- Чији збир чини импозантан фонд у румским условима, уређивање се према нахођењу власника.

Парк-шума

- У излетишту Борковац (22 ha), укључујући две мање борове шуме, треба редовно да се одржава и унапређује,
- предвиђа се њено интензивно коришћење, заштита од неконтролисаних градње и сече дрвећа, планско газдовање шумским фондом, заштиту водотока и даље уређење простора за одмор, спорт, рекреацију, угоститељство и сл., према условима из плана разраде.

Заштитно зеленило

- Планирано ради заштите делова насеља од прејакних ветрова и других негативних утицаја, биће по правилу линијског карактера, дуж саобраћајница, канала и друге инфраструктуре, повезано с мрежом зеленила у насељу али и ван њега,
- у оквиру зелених масива могу бити спортско-рекреативни и угоститељски садржаји, евентуално инфраструктурни објекти ; парцеле под објектима не могу да пређу 10% површине заштитног зеленила,
- до привођења планираног простора намени, те површине ће се користити као пољопривредно земљиште, првенствено као воћњаци, виногради и баште ; евентуална привредна експлоатација фонда заштитног зеленила мора бити планска, у циљу задржавања квантума и квалитета зеленог фонда.

Пољопривредне површине

- Део пољопривредних (обрадивих) површина у оквиру грађевинског подручја до привођења другој планираној намени остају те намене.

1.4.3. Саобраћајне површине

Јавне површине односно улице, дефинисани су према врсти, интензитету саобраћаја односно рангу пута-улице у мрежи саобраћајница. У оквиру попречних профила улица подразумевају се међусобно усклађене подземне и надземне инсталације примарног и секундарног ранга, као и они садржаји који се утврде планом разраде, односно одобре на основу прописа.

Јавне саобраћајне и друге јавне површине не могу да се ангажују за намену односно за обављање делатности супротно основној намени те површине односно супротно условима из плана разраде или другим позитивним прописима.

ГЕНЕРАЛНО РЕШЕЊЕ САОБРАЋАЈНОГ СИСТЕМА

Развој саобраћајног система заснива се на плановима и могућностима друштвено-економског развоја и посматра се у периоду дужем од планског.

Ваздушни саобраћај

У домену ваздушног саобраћаја Рума је упућена на аеродром „Никола Тесла“ у Сурчину.

Јужно од града планиран је аеродром за потребе пољопривредне, спортске и пословне авијације. Могућност изградње хелидрома је на локацијама које просторно и технички могу да задовоље прописане услове.

Водни саобраћај

У домену водног саобраћаја Рума је упућена на савске луке у Шапцу и Сремској Митровици.

Железнички саобраћај

Већ дуже времена, иако рационалнији, железнички саобраћај заостаје за друмским, највише због флексибилности и директности овог другог. Железнички саобраћај има своје место у реалним плановима развоја. Теретни железнички саобраћај има значајну улогу на дужим релацијама и у оквиру интегралног транспорта, а путнички како на дужим релацијама, тако и у оквиру приградског саобраћаја.

Руму с јужне стране тангира магистрална двоколосечна електрификована железничка пруга: *101 Београд Центар - Стара Пазова - Шид - државна граница - (Товарник)*, као саобраћајница међународног значаја (Е-70). Пруга је део основног правца који је дефинисан паневропским коридором Х: Салзбург - Љубљана - Загреб - Шид - Стара Пазова - Београд - Ниш - Прешево - Скопље - Солун, која повезује земље југоисточне Европе са Европом. Осим реконструкције постојеће пруге ради омогућавања већег осовинског притиска и већих брзина (160-250 km/h), планови вишег реда предвиђају и изградњу пруге за велике брзине, па сходно томе је потребно сачувати и заштитити планирани коридор.

Од главне пруге, у румском железничком чворишту одваја се једноколосечна пруга *211 Рума - Шабац - Распутница Доња Борина - државна граница - (Зворник Нови)*, која такође треба да се реконструише и електрификује. Овај правац је значајан са саобраћајно - привредног становишта, поготово када се успостави саобраћај на деоници Зворник (Каракај) - Тузла, односно заврши и почне да функционише пруга Ваљево - Лозница - Тузла и даље.

Из румске железничке станице постојао је железнички одвојак до Врдника, који је укинут престанком рада врдничког угљенокопа. У развојним плановима „Инфраструктуре железнице Србије“ а.д. не предвиђа се ревитализација поменуте пруге. Такође „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. не задржава земљиште над коме се налази коридор пруге.

Од главног железничког чвора одвајају се и три индустријака колосека:

- један који води до старе „Гумаре“,
- други који се пружа делом трасе Врдничке пруге до силоса „Агроглоб“,
- и трећи који се пружа до асфалтне базе предузећа АД „Сремпут“ и фабрике „Галеника фитофармација“ АД.

Румски железнички терминал поред система колосека садржи објекте и постројења у служби робно-путничког транспорта, одржавања вучних средстава и одржавања железничке инфраструктуре. Сама железничка станица представља објекат из опуса градитељског наслеђа Руме, што подразумева њену заштиту, ревитализацију и одржавање.

Уз железничку станицу наслања се комплекс међумесне аутобуске станице и станице приградског и градског саобраћаја. Ова два терминала не представљају јединствену целину.

Друмски саобраћај

Насеља као саобраћајна тежишта категоришу се на основу броја становника у непосредном гравитационом подручју и граничних услова свакодневних кретања. Полазна карактеристика насеља као саобраћајних тежишта је изражена просторна концентрација извора и циљева кретања у централном подручју насеља и релативно равномеран интензитет кретања током године. (Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају даиспуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС", бр.50/2011).

Према овом критеријуму Рума се категорише као регионално саобраћајно тежиште (урбано насеље са 50.000-100.000 становника у гравитационом подручју и временским радијусом свакодневне гравитације 30-45 минута. Поред свих функција нижих нивоа центара (општина), оно је административни, културни, образовни, привредни, снабдевачки, здравствени и други центар региона, односно више општина).

Сви улични коридори се задржавају, а у наредним планским периодима предвиђа се њихова допуна, реконструкција и уређење, како би у функционалном и техничком погледу задовољили потребе. У циљу употпуњавања саобраћајне путне мреже, планира се и пробијање нових коридора, нарочито у стамбеним блоковима. Ширина и садржај попречног профила будућих коридора ће се дефинисати кроз планове детаљне регулације и техничку документацију. У циљу развоја друмског саобраћаја потребно је обезбедити и транзитне праваце око града и кроз град. Посебна пажња се мора посветити мирујућем саобраћају, односно гаражирању и паркирању путничких, али и теретних возила.

Уређење уличне мреже Руме заснива се, сем на одредбама Закона о путевима („Сл.гласник РС", бр. 41/2018), и на поставкама следећих релевантних докумената из ове области:

1. Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС", бр.50/2011),
2. Уредба о категоризацији државних путева („Сл. гласник РС", бр.105/2013, 119/2013 и 93/2015),
3. Техничка упутства за планирање и пројектовање градске путне мреже (ПГС-М/06, ПГС-ПМ/07, ПГС-ЛМ/08, ПГС-ПР/07, ПГС-ДР/08, ПГС-П/08).

Индивидуални видови путног саобраћаја (путнички аутомобили, теретна возила) једини нуде услугу од врата до врата, па је рационалан однос међуградских (ванградских) путева и насеља од пресудног значаја за укупну саобраћајну функцију ванградске мреже и функционисање насеља у складу са захтеваним нивоом квалитета.

Путни саобраћајни систем Руме чини :

- деонице категорисаних путева кроз насеље,
- примарна градска путна мрежа (главне насељске саобраћајнице),
- секундарна градска путна мрежа коју чине све саобраћајнице у улицама (сабирним и приступним).

У подручју Плана налазе се следећи државни и општински путеви:

Државни пут ДП ІБ 21 (Нови Сад-Шабац), правца север-југ, је друга фреквентна транзитна саобраћајница, која уједно непосредно снабдева град саобраћајним токовима. Постојећа траса, готово у целини пролази кроз грађевинско подручје, односно грађевинско подручје радних зона које су смештене обострано дужином читаве трасе, а с уличним системом града повезана је преко низа укрштаја у нивоу и ван нивоа:

- кружна површинска раскрсница на северном улазу у град (из правца Н.Сада),
- денивелисана раскрсница - укрштај са ДП IIA 126 (веза за Инђију и Ст.Пазову),
- кружна раскрсница - укрштај са ДП IIA 120 (веза за Пећинце и Београд),
- денивелисана раскрсница - укрштај са ДП IIA 120 (веза за Ср.Митровицу и аутобуски и железнички терминал,
- трокрака површинска раскрсница - укрштај са ОП бр.1 (веза за Буђановце и Платичево),
- трокрака површинска раскрсница - јужни улаз у Руму..

Просторним планом подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума - Шабац и државног пута 1 реда бр.19 Шабац - Лозница („Службени гласник РС“, бр. 40/2011, 39/2019 и 88/2020) траса ДП IБ 21 кроз насеље се измешта на исток, ван подручја града какао би се остварили захтеви оваквог типа брзе, даљинске саобраћајнице резервисане за саобраћај моторних возила.

Државни пут ДП IIA 120 (државна граница са Хрватском - Шид - Кузмин - Сремска Митровица - Рума - Пећинци - Бечмен - Обреновац) у подручје плана улази из правца насеља Вогањ, код "Риговог млина" наставља Индустријском улицом до саобраћајне петље код аутобуског и железничког терминала, укључује се на трасу ДП IБ 21 и прати је до Краљевачке (кружне) раскрснице и наставља даље ка Пећинцима.

Државни пут ДП IIA 126 (Рума - Путинци - Инђија - Стари Сланкамен) почиње на денивелисаној раскрсници - укрштај са ДП IБ 21 и наставља ка Путинцима до границе плана.

Државни пут ДП IIB 314 (Ердевик - Бингула - Чалма - Манђелос - Велики Радинци - Рума - веза са државним путем 120) почиње на раскрсници са ДП IIA 120, код "Риговог млина" и наставља према Стејановцима до изласка из обухвата плана.

Општински пут ОП бр.1 (Рума - Буђановци - Никинци - Платичево) почиње на трокракој површинској раскрсници код касарне "Аеродром" и наставља ка Буђановцима до изласка из подручја плана.

Општински пут ОП бр. 8 (Рума - Павловци) почиње на трокракој површинској раскрсници са ДП IБ 21 и улази у град преко пружног прелаза на међународној железничкој прузи Београд-Шид, наставља Улицом Владимира Назора и Павловачком улицом до изласка из подручја плана.

Аутопут А3 (М-1, Е-70), који се не налази у обухвату плана, пресеца румски атар (рубни предео и грађевинско подручје у атару јужно, око 4,0 km од града. Саобраћајни токови правца исток-запад се преко петље "Рума" усмеравају на југ према Шапцу, односно на север ка Руми и даље ка Новом Саду, путем ДП IБ 21 (М-21). Положај Аутопута у односу на град је повољан, јер га не угрожава, а пружа повољне везе, поготово за удаљене циљеве путовања.

Хијерархија насељске путне мреже

Улична саобраћајна матрица насеља је део историјског наслеђа јер се развијала кроз векове упоредо са урбаним развојем града (интензивно с почетком 18. века).

Урбано језгро данашње Руме формирано је у правцу исток - запад око осовине коју чини Главна улица. Управну осовину, правац север - југ, чине Иришка улица (Иришки друм), Железничка и Улица Владимира Назора.

Све остале улице су паралелне овим осовинама.

Схема румских улица је по форми ортогонална, сем улазних праваца у град који су радијални у односу на центар града.

Према хијерархији саобраћајнице градске путне мреже су дефинисане као:

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

Главне насељске саобраћајнице - у ову групу саобраћајница сврставају се саобраћајнице које се налазе у оквиру градских улица које леже на траси ванградских путева и сем најважнијих градских саобраћајних токова примају и транзитне токове:

- Главна улица и у продужетку Улица Вука Караџића,
- Стара траса ДП ІБ 21 (М-21).
- Улица Владимира Назора и Павловачка улица,
- Индустијска улица,
- Краљевачка улица,
- Улица Стејановачки пут,
- и планирана Северна обилазница Руме.

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

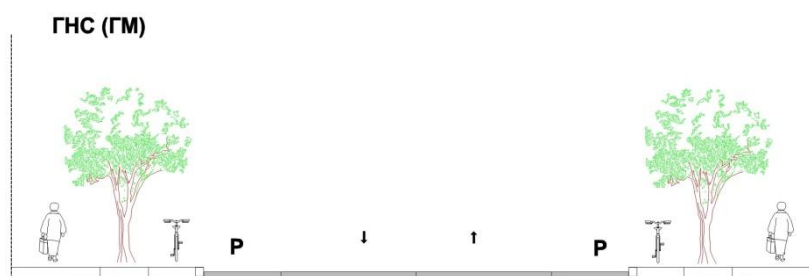
Улица Владимира Назора и Павловачка улица леже на траси општинског пута ОП бр.8 Рума - Павловци (Врдник) и повезују рад и пословање и централне функције.

Индустијска улица лежи на траси ДП ІІА 120 и њеном трасом тече углавном теретни транзит и врши се опслуживање привредних капацитета дуж ње.

Краљевачка улица представља везу између ДП 1Б 21 и Главне улице.

Улица Стејановачки пут уводи у град ДП ІІБ 314.

Северна обилазница око Руме је правац који би саобраћајне токове од Сремске Митровице и Босанске Федерације ка Новом Саду, уместо кроз град, усмеравао на спајање са путем ДП 1Б 21 северно од града. Истовремено, без инвазивног уласка у урбано ткиво град би брзо и ефикасно вршио размену саобраћајних токова са коридором ДП ІБ 21. Траса северне обилазнице повезивала би ДП ІБ 21 са ДП ІІА 120 и представљала недостајући сегмент саобраћајног прстена око Руме чији изграђени део чине трасе ДП ІБ 21 и ДП ІІА 120 (Индустијска улица). У графичким прилозима траса северне обилазнице је дата оријентационо. Детаљна траса мора бити дефинисана израдом плана детаљне регулације.



Геометријски попречни профил главне насељске улице

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

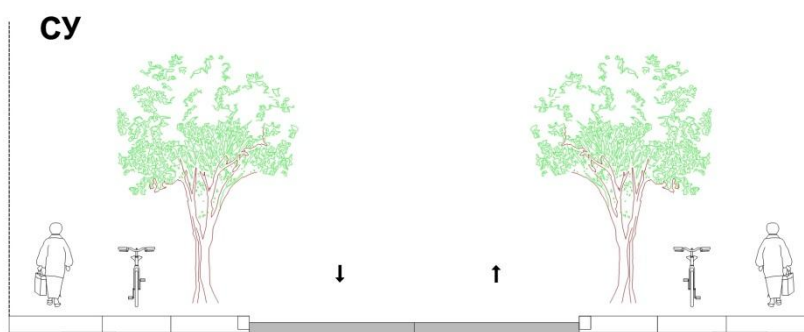
Функционални дијаграм главне насељске улице

Сабирне насељске саобраћајнице

У ову категорију се сврставају градске саобраћајнице које прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката. Те саобраћајнице се налазе се у следећим улицама:

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

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



Геометријски попречни профил сабирне улице

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

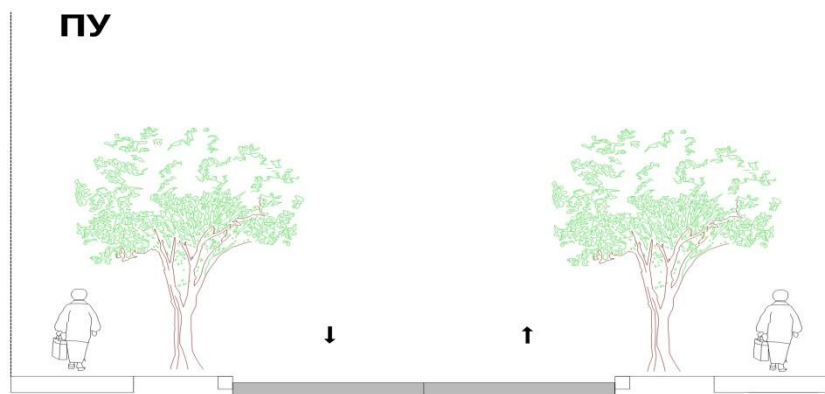
Функционални дијаграм сабирне улице

Пристапне насељске саобраћајнице

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

Овим Планом између осталог предвиђа нови улични систем у суперблоковима :

- "Борковац-север",
- "Тивол-југ/Берак-запад",
- "Брег-југ", затим,
- насеље Врбаре,
- Железничка - (Марка Орешковића - Нова) - Владимира Назора,
- Железничка - Владимира Назора (преко комплекса "Касарна"),
- Иришка - Фрање Клуза, и др.



Геометријски попречни профил приступне насељске улице

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

.Функционални дијаграм приступне улице насељске улице

Планира се допуна градске путне мреже новим саобраћајницама:

- РЗ "Запад" - надвожњак преко жел.пруге - РЗ "Југ 2" (почиње на планираном кружном току код Новоградње на Индустријској улици а завршава на ДП ИБ 21 код асфалтне базе "Сремпута" ;
- обилазница Вогња на траси ДП ИА 120 која такође почиње на поменутом кружном току код Новоградње на Индустријској улици и усмерава се на запад;
- јужна индустријска улица паралелно са жел.пругом Београд-Шид према Краљевцима;
- северна обилазница Руме.

У наредном планском периоду, нагласак ће бити на одржавању, реконструкцији (уређење попречног профила свих улица, нарочито оних у правцу исток - запад, са обавезним двотрачним коловозима, паркирањем уз коловоз, пешачким и бициклическим стазама, дрворедом и кишном канализацијом) и евентуалном проширењу-допуни путне мреже у Руми. Циљ је обезбеђење комфорног и безбедног саобраћаја и постизање оптималног функционалног и обликовног квалитета уличног простора.

Јавни превоз

Сем железничким, јавни превоз путника обавља се међумесним, приградским и градским аутобуским, као и такси превозом. Међуградске аутобуске линије, којима је Рума повезана с ближим и даљим окружењем, развијаће се према потребама и могућностима, приградски и градски превоз такође.

Међумесни терминал код Железничке станице развијаће се односно проширивати и уређивати према потребама и могућностима, као и систем стајалишта у граду за приградски и градски саобраћај.

Основне такси станице су код Жел/Бус станице и на Градском тргу, а по потреби се могу установити и у другим деловима града.

Локације постојећих предузећа за превоз робе и путника се задржавају и даље ће се уређивати у оквиру постојећих комплекса, а локације евентуално нових превозника могу се обезбедити у оквиру радних зона.

Постојеће градско-приградске линије јавног превоза путника на територији општине Рума су:

- Рума – Вогањ – Ерем (дужине 11,5 km)
- Рума – Краљевци – Добринци (дужине 16,5 km)
- Рума – Павловци – Стејановци (дужине 20,5 km)
- Рума – Мали Радинци – Жарковац - Путинци – Доњи Петровци (дужине 25km)
- Рума – Хртковци - Платичево – Витојевци – Грабовци (дужине 40 km)
- Рума – Буђановци – Никинци – Платичево – Кленак (дужине 43,5 km)

У наредном планском периоду мора се посветити пажња овој проблематици, према потребама и захтевима извршити измене на постојећим линијама као и увести нове линије за потребе радних зона у јужном делу грађевинског реона насеља. Такође је потребно извршити уређење постојећих аутобуских стајалишта као и обележавање/изградња нових стајалишта у складу са рачунском брзином и важећим прописима.

Бициклистички саобраћај

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

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

Систем бициклистичких комуникација треба проширити у смислу повезивања појединих градских садржаја бициклистичко-пешачким саобраћајницама али и даљих одредишта као што су правци према Излетишту Борковац уз Борковачки поток, према Вогњу, Краљевцима, Путинцима, радним зонама у атару и сл.

У насељу постоје изграђене бициклистичке стазе у делу Главне улице и делу Орловићеве улице.

У циљу развоја туризма и повећања туристичке атрактивности подручја самог града, као и читаве општине потребно је планирати и бициклистичке руте које би се повезале са осталим већ постојећим/планираним рутама локалног, регионалног и међународног значаја.

Један крак руте би ишао од Змајевца (веза са Сремском рутом) до Врдника државним путем II Б реда 313, па даље локалним путем Л-8 до Павловаца и Руме, улицама Павловачком и Владимира Назора до спомен обележја „Крило“ одакле би се прикључио на ДП I Б реда 21 и даље до Хртковаца, односно археолошког локалитета Гомолава (веза са Савском рутом). Везом са Сремском рутом би се остварила и веза са трасом међународних бициклистичких рута Еуровело 6 и Еуровело 11.

Други крак бициклистичке руте би ишао од спомен обележја „Крило“ државним путем I Б реда 21 до Ирига, па даље преко Фрушке горе (веза са Сремском рутом). Са овог крака код петље државног пута I Б реда 21 и ДП II А 126 одвајао би се један крак ка Путинцима, односно до археолошког локалитета Басијана.

Са главних рута могле би се одвајати и detour руте, које би се дефинисале са циљем да омогуће обилазак интересантних и атрактивних локалитета који се не налазе на траси главне руте, а у складу са расположивом путном мрежом и површинама погодним за кретање бицикла.

Трасе планираних бициклистичких рута водиле би се постојећим путним коридорима, док се у наредном планском периоду не створе услови за промену попречног профила пута. Проширење коловоза на местима где је то неопходно, као и резервација простора за бициклистичке стазе значајно би утицало на развој циклотуризма и повећања безбедности бициклиста.

Пешачки саобраћај

Градску мрежу пешачких комуникација и површина чине јавне и интерне пешачке и колско-пешачке стазе, тротоари, шеталишта, одморишта, тргови и пјачете. Треба их развијати и уређивати према условима из планова разраде и другим условима.

Тротоари могу бити уз коловоз улице, одмакнуте и паралелне с коловозом или потпуно независних траса (пешачке стазе). У зонама породичног становања заступљени су тротоари уз регулациону линију односно уз ограде индивидуалних парцела. Тротоари и пешачке стазе у централном делу града, зависно од просторних услова, треба да су што шире јер имају и улогу шеталишта. У остале пешачке саобраћајнице спадају колско-пешачки пролази и интерне, приступне стазе појединим објектима.

Неопходно је извршити реконструкцију постојећих пешачких саобраћајница и површина које су у веома лошем стању, као и довршити изградњу оних које су предвиђене плановима разраде и пројектима. То се односи на стамбене и привредне и све друге комплексе и локације, паркове, гробља и др.

Такође је потребно у радним зонама, у складу са просторним могућностима попречног профила, планирати пешачко - бициклистичке стазе, што би омогућило лакше и безбедније кретање људи којима је ово најчешћи вид превоза.

При реконструкцији постојећих и пројектовању и изградњи нових пешачких саобраћајница и површина, обавезно примењивати правила и услове за несметано кретање лица са посебним потребама.

Градски трг, који је од изузетног градског значаја, треба константно уређивати, оплемењивати и одржавати. Исто се односи и на постојеће пјачете и одморишта, која треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају. Такође очувати и реконструисати и станични трг испред Жел/Бус терминала.

Колски прилаз парцели

Свака грађевинска парцела мора да има обезбеђен колски прилаз са јавне саобраћајнице (улице) минималне ширине од 2,5 до 4,0m, зависно од зоне намене. Парцела може да обезбеди и индиректан приступ преко друге грађевинске парцеле, са обавезом уписа права службености пролаза.

Паркирање и гаражирање возила

За успешно функционисање саобраћајног система, потребно је између осталог обезбедити одговарајући простор за мирујући саобраћај, што представља урбанистички и саобраћајни проблем у свим градским срединама.

Капацитет паркирања условљавају: степен моторизације, густина становања и пословања, ефикасност градског превоза, степен атрактивности градских садржаја, расположиви простор и др.

У оквиру ове проблематике присутан је сукоб различитих интереса на простору који је по правилу ограничен: појединца да паркира возило по потреби, инвеститора да на што мањој парцели изгради што већи објект, града да обезбеди што више стамбеног и пословног простора с једне стране, а с друге да обезбеди уравнотежену изградњу објеката, саобраћајних и зелених површина, обезбеди ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја.

У зонама породичног и мешовитог становања смештај сопствених возила ће се решавати искључиво у оквиру парцеле, на којој се морају обезбедити паркинзи и гараже за путничка и друга возила и машине. Минималан стандард је 1 паркинг (гаражно место)/1 стан. У јавном простору, у ширини фронта парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање само возила посетилаца односно странака, ако услови улице то омогућавају.

У зонама вишепородичног становања норматив 1 паркинг (гаражно место)/1 стан, најмање половина возила у гаражама, спроводив је само на пространим локацијама односно парцелама мањих густина настањености, док ће се централним блоковима углавном мешовитог садржаја, поштовати у максималној мери колико то простор буде дозвољавао.

Највећи проблем је паркирање у централној зони која се развија, у којој су концентрисани и даље ће се умножавати централни садржаји али и вишепородично становање. Густина становања и пословања се повећава, колске и пешачке сабраћајнице проширују, тако да у уличним коридорима преостаје мало простора за паркирање, што је и у сукобу с интересом да се обезбеди макар минимум зелених површина.

Велики проблем је нерешено паркирање возила (и аутобуса) посетилаца односно масовних корисника јавних објеката као што су Културни и Спортски центар, Хотел и недалеког Стадиона "Словена", затим објекти општинске и друге администрације, пијаце и др.

Сходно свему наведеном јавља се потреба за изградњом и јавних паркинг гаража (подземних или надземних).

Привредни комплекси и локације морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила, док се за паркирање возила радника и посетилаца односно странака (посебно у радним зонама) обезбеђује паркиралиште према улици на делу сопствене парцеле, ван оgrade, изузетно у јавном уличном простору ако је тако предвиђено планом разраде.

Паркирање теретних возила, аутобуса, великих машина или уређаја јавних или приватних превозника, односно власника, може да се одвија искључиво на сопственим локацијама односно парцелама ако за то постоје услови, у јавном простору се искључује, изузев на наменским паркинзима.

Станице за снабдевање горивом (ССГ)

Спадају у неопходне и најчешће садржаје уз путеве и улице. Као пратећи садржаји уз саобраћајнице представљају и трговинске, комерцијалне, привредне али и комуналне садржаје.

У оквиру градског насеља постоји седам јавних станица за снабдевање горивом, што реално задовољава потребе, па је неопходан рационалнији приступ и ограничење лоцирања ових садржаја у насељу и ван њега.

Планира се могућност изградње нових јавних ССГ уз ДП 1Б 21, на правцима према Путинцима, Краљевцима и Буђановцима, у Индустријској улици, у зони Жел/Бус станице и евентуално према смерницама појединих регулационих планова. У Централној зони изградња ССГ није дозвољена. Поред јавних, могућа је изградња интерних станица за снабдевање горивом на просторима предузећа за сопствене потребе у циљу обављања делатности. Приликом изградње интерних пумпи примењиваће се прописи из области транспорта и складиштења опасних материја, као и из области противпожарне заштите, заштите животне средине и др.

ССГ могу бити мање или веће и са мање или више пратећих и комплементарних садржаја, а могу бити у саставу већих комплекса с другим основним карактером. Лоцираће се према потребама корисника, просторним и техничким могућностима локације, условима безбедности околине, саобраћаја и заштите животне средине (посебно од испарења, неугодних мириса, пожара и експлозија), као и према прописима, стандардима и нормативима.

Услови за изградњу ССГ утврђиваће се планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом уколико не долази до одвајања нових површина за јавно земљиште.

Интегрални саобраћај

Савремени транспортни системи подразумевају ефикасан и јефтин превоз робе, што захтева увођење мешовитог (интегралног) превоза. У румским условима то је повезивање железничког и друмског транспорта, а зачетак су постојећи простори у оквиру железничке станице Рума, као и поменути индустријски колосеци. У перспективи се рачуна на робно-транспортни центар у РЗ „Југ-2“ између пруге и аутопута.

1.4.3.1. Правила и услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре и површина

Железничка инфраструктура

На основу развојних планова „Инфраструктура железнице Србије“ а.д., као и Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. године (Службени гласник РС, број 88/10), планира се:

1. Реконструкција, изградња и модернизација постојећих пруга Коридора 10, самим тим и пруге Београд Центар - Стара Пазова - Шид - државна граница - (Товарник), у двоколосечне електрифициране пруге високе перформансе за мешовити (путнички и теретни) саобраћај и комбиновани транспорт. Комерцијална брзина треба да износи најмање 130 km/h за путничке возове, а на деоницама где је то могуће до 200 km/h. Према Генералном пројекту реконструкције и модернизације поменуте железничке пруге планирају се радови на модернизацији овог дела пруге за брзине до 160 km/h и имплементацију система ЕРТМС (Европски систем управљања железничким саобраћајем).

2. Ревитализација, модернизација и електрификација једноколосечне железничке пруге Рума - Шабац - Рспутница Доња Борина - државна граница - (Зворник), са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.

3. „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. не планира ревитализацију железничке пруге Рума - Врдник - Нови Сад, тако да се коридор укинута и демонтирабе пруге може користити за изградњу индустријског колосека за привредне кориснике или саобраћајнице зависно од потребе и планова развоја јединице локалне самоуправе.

4. „Инфраструктура железнице Србије“ а.д. задржава земљиште на којем се налазе капацитети јавне железничке инфраструктуре, као и јавно грађевинско земљиште са наменом за железнички саобраћај и реализацију развојних програма железнице, осим земљишта на коме се налази коридор укинута и демонтиране пруге Рума - Врдник - Нови Сад.

Систем индустријских колосека утврђиваће се плановима разраде односно на основу Плана генералне регулације.

Објекат железничке станице, из фонда градитељског наслеђа Руме, подлеже урбанистичкој, законској и стручној заштити надлежне институције заштите.

На основу Закона о железници („Службени гласник РС“, бр. 41/18), Закона о безбедности у железничком саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 41/2018), Закона о интероперабилности железничког система („Службени гласник РС“, бр. 41/2018) и важећих Правилника који се односе на железничку инфраструктуру, треба се придржавати следећих услова:

1. Могуће је планирати изградњу објеката али на растојању већем од 25,0m мерено управно на осу најближег колосека постојеће железничке пруге и ван границе земљишта чији је корисник „Инфраструктура железнице Србије“ а.д.

2. У заштитном пружном појасу, на удаљености 50,0m од осе најближег колосека постојеће железничке пруге, не могу се планирати објекти у којима се производе експлозивна средства или складиште експлозивни производи и други слични објекти.

3. Сви планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре.

4. Уколико се планира изградња друмске саобраћајнице паралелно са пругом, исту је могуће планирати ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8,0m рачунајући од осовине најближег колосека предметне пруге до најближе тачке горњег строја пута. Уколико су и пруга и пут у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1,0m, као ни мање од 2,0m од железничких подземних инсталација (каблова).

5. Одводњавање површинских вода са предметног простора мора бити контролисано и решено тако да се води на супротну страну од трупа железничке пруге. На местима где због положаја друмске саобраћајнице може доћи до појаве атмосферских вода које се прикупљају са трупа пута, а сливају у зону трупа пруге, потребно је пројектовати одводне канале тако да се постигне континуитет одвођења атмосферске воде ван зоне трупа пруге.

6. Заштитни зелени појас могуће је планирати на растојању минимум од 10,0m од пружног појаса, односно 16,0m-18,0m од осе колосека.

7. Забрањено је свако одлагање отпада, смећа као и изливање отпадних вода у инфраструктурном појасу. Не сме се садити високо дрвеће, постављати знакови, извори јаке светлости или било који предмети и справе које бојом, обликом или светлошћу смањују видљивост железничких сигнала или који могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова.

8. У пружном и инфраструктурном појасу може се планирати постављање надземних и подземних електроенергетских водова, телеграфских и телефонских ваздушних линија и водова, цевовода и других водова и сличних објеката и постојења на основу испуњених услова и издате сагласности управљача инфраструктуре.

Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Трасу подземних инсталација у зони укрштаја са пругом планирати тако да се иста поставља на дубини од минимум 1,80 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви подземне инсталације, односно 1,2m мерено од коте околног терена до горње ивице заштитне цеви инсталације. Заштитне цеви у укршатју са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека. Паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом железничке пруге, планирати тако да се иста води изван пружног појаса.

16. На основу Закона о планирању и изградњи (Службени гласник РС, број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/12-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20) "Инфраструктура железнице Србије" а.д. као ималац јавних овлашћења, има обавезу утврђивања услова за изградњу објеката, односно издавање локацијских услова, грађевинске и употребне дозволе, услова за прикључење на инфраструктурну мрежу, као и за упис права својине на изграђеном објекту. У складу са тим, сви остали елементи за изградњу објеката, друмских саобраћајница као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) ће бити дефинисани у оквиру посебних техничких услова "Инфраструктура железнице Србије" а.д.

Друмска инфраструктура

Приликом изградње друмске инфраструктуре потребно је поштовати одредбе:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр.41/2018),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013 - одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др.закон, 9/2016 - одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018 - др.закон, 87/2018 и 23/2019),
- Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС", бр.50/2011),
- и други законски и технички прописи.

Државни путеви

Државни пут I реда (ДП 1Б 21)

Приликом изградње/реконструкције потребно је придржавати се следећих пројектних захтева:

- ширина коридора постојеће трасе кроз насеље се задржава,
- изградња нове трасе, обилазнице Руме, вршиће се на основу смерница Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума - Шабац и државног пута 1 реда бр.19 Шабац - Лозница („Службени гласник РС“, бр. 40/2011, 39/2019 и 88/2020) и пројектно -техничке документације,
- за постојећу трасу коловоз ширине 7,7m (без издигнутих ивичњака), односно 7,0m (са издигнутим ивичњацима) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 115kN по осовини),
- укрштање са осталом категорисаном путном мрежом преко површинских (сигналисаних) и кружних раскрсница,
- заштитни појас са сваке стране пута (планирана грађевинска линија) је 20,0m, појас контролисане градње 20,0m.

Државни путеви II реда (ДП IIA 120, ДП IIA 126, ДП IIB 314)

Приликом изградње/реконструкције потребно је придржавати се следећих пројектних захтева:

- ДП IIA 120 и ДП IIA 126 задржавају своје трасе кроз град,
- коловоз ширине 7,2m (без издигнутих ивичњака), односно 6,5m (са издигнутим ивичњацима) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 115kN по осовини),
- укрштање са осталом категорисаном путном мрежом преко површинских (сигналисаних) и кружних раскрсница,
- заштитни појас са сваке стране пута (планирана грађевинска линија) је 10,0m, појас контролисане градње 10,0m.

Општински путеви

Приликом изградње/реконструкције потребно је придржавати се следећих пројектних захтева:

- ширина коридора ван насеља је 20,0m, унутар насеља постојећа ширина,
- коловоз ширине 6,0m (две возне траке од по 3,0m) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),
- укрштање са осталом категорисаном путном мрежом преко површинских (класичних и кружних) сигналисаних раскрсница,

- заштитни појас са сваке стране пута (планирана грађевинска линија) је 5,0m, појас контролисане градње 5,0m.

Главне насељске саобраћајнице

- Задржава се регулација постојећих главних насељских саобраћајница,
- ако се уводи нова регулација ширина коридора је од 20,0-25,0m,
- коловоз је ширине 7,0m (2x3,5m) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 115kN по осовини),
- аутобуска стајалишта пројектовати/реконструисати према важећим правилницима за ту област,
- пешачке и бицикличке токове водити одвојено.

Сабирне насељске саобраћајнице

- Задржава се регулација постојећих сабирних саобраћајница,
- код увођења нове регулације минимална ширина уличног коридора је од 16,0-20,0m,
- изузетно је могућа и мања ширина уличног коридора, уколико то просторна ограничења захтевају, уз обавезу да се унутар коридора смести сва неопходна комунална инфраструктура, коловоз и по могућству тротоари,
- коловоз је ширине 6,0m (2x3,0m), минимално 5,5m (2x2,75m) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),
- тротоари се планирају обострано, изузетно једнострано,
- бицикличке стазе планирати где год је могуће и оправдано (услед недостатка простора интегрисани су са токовима моторних возила).

Приступне насељске саобраћајнице

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

Колско пешачки пролази

- У условима ограничене ширине регулације изводе се колско - пешачки пролази:
- ширина коридора је минимално 5,0m,
 - коловоз се изводи за једносмерни саобраћај ширине 3,5m (изузетно 3,0m), са једностраним нагибом,
 - носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60kN по осовини),
 - тротоар једностран минималне ширине 1,0m (изузетно 0,75m).

Бициклистички саобраћај

Бициклистичке стазе је потребно планирати где год ширина регулације улица дозвољава, у оквиру главних насељских и сабирних саобраћајница:

- ширина једносмерне бициклистичке стазе је 1,5m (мин. 1,3m),
- ширина двосмерне бициклистичке стазе је 2,5m (мин. 2,1m),
- потребно је да буду физички одвојене од коловоза и пешачких токова.

Пешачки саобраћај

Тротоаре планирати (обострано, изузетно једнострано) у свим уличним коридорима, изузев у онима где ширина регулације није довољна:

- ширина тротоара је минимално 1,2m (оптимално 1,8m),
- у централној зони потребна је већа ширина - минимално 3,0m, јер тротоари имају улогу шеталишта,

Пешачке стазе, као независне пешачке површине, планирати минималне ширине 3,0m.

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

Градски трг треба да се константно уређује, оплеменењује и одржава. Исто важи за постојеће пјачете и одморишта. Овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају.

Стационарни саобраћај

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

Димензије једног *паркинга места за путничка возила* су:

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

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

Димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом су минимално:

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

Паркирање у зонама породичног и вишепородичног становања је у оквиру сопствене парцеле, на уређеним паркинг површинама или у гаражама, по минималаном стандарду 1 паркинг или гаражно место/1 стан, најмање 1/2 возила у гаражама.

Индивидуални превоз у насељу Рума је доминантан у односу на јавни градски превоз, који је у последњих година сведен на минимум. Сходно томе, повећана је

потражња за паркинг простором, који је потребно прилагодити реалним локалним условима.

Препоруке норматива за паркирање путничких возила за градске садржаје којих би се требало придржавати приликом изградње или реконструкције, прилагођени локалним условима и степену моторизације (289,87 ПА / 1000 становника), су следећи:

<i>садржај</i>	<i>ПМ/1000,0м²</i>
- становање	12
- производња	14
- пословање	23
- трговина	46
- хотели	23
- ресторани	116
-биоскоп, позориште	232

Паркинзи за теретна возила се јављају у оквиру индустријских комплекса или као самостално организован простор у склопу саобраћајних терминала. Потребно их је пројектовати као пролазна паркинг места са косом шемом паркирања (45°) и једносмерним системом циркулације.

Димензије паркинг модула за теретна возила су: 8,0x3,5m или 18,0x3,5m.

У уличном коридору или на посебно уређеним површинама уз значајније градске садржаје потребно је планирати и *паркинг површине за бицикле*.

Димензије паркинг модула за бицикле су:

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

Положај и потреба за *јавним паркинг гаражама* (подземне/надземне) и *јавним паркинг површинама* ће се утврдити након саобраћајно-економске и просторне анализе, а кроз нижу планску документацију. Лоцирати их у централној зони или на ободу те зоне.

Станице за снабдевање горивима

Приликом изградње и реконструкције станица за снабдевање горивима потребно је извршити просторно-саобраћајну анализу која ће бити у складу са прописаним законским и другим регулативама, и утврђена кроз одређену планску документацију (План детаљне регулације, Урбанистички пројекат урбанистичко - архитектонске разраде локације).

Потребно је придржавати се Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Сл.гласник РС, бр.54/15), Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова ("Службени гласник РС", бр. 54/2017, 34/2019), Правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности („Сл. лист СФРЈ“, бр.20/71), Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива („Сл. гласник РС“, бр. 26/12, 30/12) и других законских прописа.

1.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом насеља Рума са припадајућим индустријским зонама је реализовано из ТС 110/35/20 kV "Рума 1" (источно, на излазу према Путинцима) тренутно инсталисане снаге 31,5 MVA, преко 20 kV извода "Брег", "Циглана", "Ириг", "Источна радна зона 2, "Мали Радинци", "Раскрсница", "Вашариште", "Румска петља", "Змај Јовина", из ТС 110/20 kV "Рума 2" (западно, на излазу према С.Митровици) тренутно инсталисане снаге 31,5 MVA преко преко 20 kV извода "Воћара Ириг", "Виноградска", "Техничка школа", "Пнеуматика", "Силоси", "Ново насеље", "Кудош" и ТС 35/10 kV "Рума Југ" инсталисане снаге 2x8 MVA преко 10 kV извода "27. Октобар", "Владимира Назора", "Мотел".

Цео град и садржаје у атару покрива мрежа од око 115 дистрибутивних ТС (20/0,4 и 10/0,4 kV) најчешће монтажнобетонских, компактно бетонских, затим стубних, старих зиданих и оних које су смештене у вишепородичне стамбене, привредне и друге објекте. Средњенапонска мрежа у граду је подземна. Нисконапонска мрежа у централном делу је каблирана у осталим деловима града надземна.

Напајање Руме електричном енергијом још увек није задовољавајуће. У северном делу града (северно од Главне улице) све ТС су преведене на напон од 20 kV и тај део углавном има решено напајање. Јужни део града још увек није задовољавајуће снабдевен, јер је напон углавном од 10 kV, али се спроводе активности за прелазак на 20 kV напон.

Преглед реализације електричне енергије у MVh за период 2005-2015 и број купаца и структура потрошње у 2015. години за насеље Руму су представљени следећим табелама :

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
122.907	121.610	123.331	124.757	119.411	123.349	122.911	121.398	123.473	122.738	128.927

ВИСОКИ напон			домаћинство			остала потрошња			укупно		
број	MVA	%	број	MVA	%	број	MVA	%	број	MWh	%
28	34.649	26,87	12057	63.904	49,57	1833	30.374	23,56	13918	128.927	100

Постојеће дистрибутивне и индустријске трафо станице 20/0,4 kV преко којих се снабдевају потрошачи у насељу Рума и одговарајућим индустријским зонама представљене су у доњим табелама.

Назив	тип	снага kVA	20 kV извод
ТС 110/35/20 kV "Рума 1"			
Брег	МБТС	630	Брег
Матије Гупца	СТС	160	
15.Августа	МБТС	630	
Содол	ЗТС	630	
Кула 3	КБТС	630	
блок Ц	МБТС	2x630	
Штампарија	МБТС	630	
Фабрика обуће	УЗ	1000	

Детелина	КБТС	630	
Дом здравља	МБТС	2х630	
Орловићева	МБТС	630	

Назив	тип	снага kVA	20 kV извод
ТС 110/35/20 kV "Рума 1			
Циглана	МБТС	2Х1000	<i>Циглана</i>
Обилазница	СТС	160	<i>Ириг</i>
Источна радна зона	МБТС	630	<i>Источна радна зона 2</i>
Источна радна зона 2	МБТС	630	
Церје	СТС	160	<i>Мали Радинци</i>
Раскрсница	СТС	160	<i>Раскрсница</i>
Бензинска пумпа	СТС	160	
Суп	УЗ	630	
Краљевачка	СТС	250	
Краљевачка 2	СТС	400	
А.Цесарца	СТС	250	
Вашариште	ЗТС	400	<i>Вашариште</i>
Пекара	ЗТС	2х630	
Врбаре	МБТС	630	
Пинкијева	СТС	250	
Парк	ЗТС	160	
Атанасија Стојковипа	СТС	160	
Пошта стара	МБТС	500+400	
Социјално	УЗ	630	
Пошта	МБТС	630	
Агрорума	МБТС	400	
Ј НА 2	МБТС	400	
Партизанска	МБТС	630	
Ј НА	МБТС	630	
Кратка	ЗТС	400	
7.Јули	МБТС	630	
С.Пенезића	СТС	160	
М.Стојановића	СТС	400	
Југопетрол	МБТС	400	
Стевана Пузића	КБТС	400	
Веса	МБТС	630	
Еверест 1	МБТС	630	<i>Румска петља</i>
Еверест 2	УЗТС	2х630	
Змај Јовина	ЗТС	630	<i>Змај Јовина</i>
Венац	УЗ	630	
Робна кућа	ЗТС	630	
Центар	МБТС	630	
Блок Б	МБТС	630	
Културни центар	МБТС	2х630	
Хотел	М БТС	2х630	

Назив	тип	снага kVA	20 kV извод
ТС 110/35/20 kV "Рума 2"			
Базен	КБТС	630	Воћара Ириг
Водовод	УЗ	250+160	
Плантажа	УЗ	250	
ЦС Борковац	СТС	400	
Виноградска	МБТС	2х630	Виноградска
Дуга	МБТС	250	
15.Мај	МБТС	630	
И.Л.Рибара	МБТС	630	
М.Дакића	ЗТС	630	
27.октобра	ЗТС	630	
Техничка школа	ЗТС	630	Техничка школа
Вука Караџића	МБТС	630	
Гимназија	ЗТС	630	
Црвени крст	МБТС	400+630	
Ноо	МБТС	630	
Општина	МБТС	630	
Пнеуматика 1	УЗ	6х1000	Пнеуматика
Пнеуматика 2	УЗ	3х1000+630	
Силоси	УЗ	2х630	Силоси
Кланица	МБТС	630	
Адриана	УЗТС	2х400	
Албон	МБТС	2х630	
Хладњача	УЗ	3х1000	
Инсерт	МБТС	630	
Хацинсон	УЗТС	2х1250	
Индустријска зона	МБТС	630	
Новоградња	МБТС	2х630	
Станковић	СТС	400	
Сава Крањ	МБТС	630	
Драгић	СТС	400	
Ушљебрка	СТС	400	
Румапласт	УЗ	2х630	
Ново насеље	МБТС	2х630	Ново насеље
Ново насеље 2	МБТС	2х630	
Алекса Шантип	МБТС	630	
Глина	ЗТС	630	
Берак 1	ЛТС	630	
Берак 2	МБТС	630	
Никола Тесла	МБТС	630	
Д. Јерковић	МБТС	630	
ДАГ ЦО	ЗТС	630	Кудош
Кудош	МБТС	630	
Николе Тесле-север	МБТС	1000	
Фрушкогорска	МБТС	630	
Боркосац 6	МБТС	400	
Соц.Савеза	МБТС	630	
Првомајска 1	МБТС	630	
Првомајска 2	МБТС	630	
8. Марта	МБТС	630	

Сутјеска	МБТС	630	
Дом Старих	МБТС	630	
Борковачко насеље	ЗТС	630	

Постојеће дистрибутивне и индустријске трафо станице 10/0,4 kV преко којих се снабдевају потрошачи у насељу Рума и одговарајућим радним зонама представљене су у доњој табели.

назив	тип	снага kVA	20 kV извод
ТС 35/10 kV "Рума југ1			
Владимира Назора	МБТС	630	Владимира Назора
Гробљанска	СТС	160	
Игрић	МБТС	400	
Конфекција	УЗ	630	
27.Октобар 1	УЗ	1000	
27.Октобар 2	УЗ	630	
Индустријска	МБТС	630	
Уча	МБТС	630	
Електровојводина	МБТС	400	
Ватрогасна Јединица	МБТС	160	
Ауто база	МБТС	400	
Боровица	МБТС	630	
Сушара нова	ЗТС	250	
Сушара стара	СТС	160	
Кожара	ЗТС	630	
Кожара нова	МБТС	1000	
Кожара 3	МБТС	630	
Владимира Назора 2	МБТС	630	Мотел
Асфалтна база стара	МБТС	630	
Железничка станица	УЗ	250	
Милотекс	СТС	100	
Филтер станица	МБТС	400	
Ложиона	ЗТС	250	
04.Јули	мБтс	400	
Зорка	цЗ	630	
Асфалтна база нова	ЗТС	2х630	
Бунари нови	МБТС	2х630	
ПД Срем нова	ЗТС	250	
Фарма нова	МБТС	630	
Аеродром	ЛТС	160	
Мотел	ЗТГ	250	
Капитал	МБТС	400	
Наплатна рампа	МБТС	250	

Према потрошњи електричне енергије у предходних десет година, а у одсуству планова привредног развоја Општине и града, тешко је предвидети тачне потребе за проширењем електроенергетске мреже, тако да ће се развој ове мреже базирати на досадашњим искуствима, недовршеним активностима, проценама и трендовима.

Напајање Руме ће се у целости вршити са 20 kV напонског нивоа путем постојећих ТС "Рума-1" и "Рума-2". ТС 35/10 kV ће се демонтирати и по потреби користити као 20 kV разводна постројења.

Нове ТС биће по правилу МБТС, КБТС или СТС, а по захтеву микролокације и уграђене у индустријске објекте. Микролокације ће бити одређене плановима разраде, односно условима за поједине локације, по правилу ван уличног габарита. Средњенапонска мрежа ће бити прилагођена 20 kV напонском нивоу и извођена као подземна. Препоручује се примена средњенапонског самонесећег кабловског снопа (СНСК, 10 kV СКС, 20 kV СКС и 35 kV СКС) посебно у следећим случајевима: код интервенција, код привремених решења (провизоријуми), на изграђеном надземном воду, за санацију вода на месту где околни објект угрожава, на местима где је ово решење економичније од полагања подземног кабла, на местима где је то еколошки условљено (национални парк, излетишта, шумски реони итд.), за расплет водова из ТС 110/10(20) kV, ако расплет подземним кабловима није прихватљив, на местима где се на истим стубовима заједнички воде енергетски каблови, телекомуникациони каблови итд. НН мрежа ће се даље каблирати у централном подручју града, као и у зонама односно локацијама где надземна мрежа представља сметњу. Надземна мрежа ће се по правилу примењивати у зонама периферне породичне стамбене градње и сличним подручјима, искључиво самонесећим кабловским снопом (СКС). Изградња НН мреже и уличних дрвореда се мора ускладити, по правилу не на штету дрвореда.

Пожељно је коришћење кровова и фасада објеката за постављање фотонапонских соларних панела, чиме се може произвести део електричне енергије за потребе објеката, а вишкови слати у јавну мрежу.

Јавна и интерна расвета

Јавна и интерна расвета заступљена је и даље ће се унапређивати у Руми у следећим видовима: путна, улична, блоковска, расвета комплекса и локација, амбијентална и индивидуална расвета.

Путна расвета - односи се на осветљавање траса и чворишта јавних путева. Посебно је приоритетно осветљење саобраћајница на улазу у насеље, које делимично изведено. Планира се да се Индустријска улица, као и обилазнице, целом дужином осветле једнообразно и прописног интензитета.

Улична расвета - је најзаступљенији вид расвете у граду, разнолика по заступљености и квалитету. У већини (стамбених) улица светилке су постављене на стубове НН мреже што ће се задржати и надаље. У важнијим улицама постављени су високи стубови јавне расвете. Улица Главна, Железничка, део Индустријске, улица Орловићева део В.Дугошевића и улице у "Тивољу" су целовито и донекле солидно осветљене. Остале улице шаролико и лоше осветљене, па је неопходно главним правцима дати примат у допуни, реконструкцији и побољшању расвете. Исто се односи и на улазне правце у град.

Градски трг има савремену расвету али коју треба појачати. Пешачке саобраћајнице у склопу улица или независне морају имати додатну, односно посебну расвету. Стога при реконструкцији јавне расвете појединих важнијих улица поред расвете коловоза, треба додатно осветлити пешачке комуникације и паркинге.

Блоковска расвета - као интерна јавна расвета унутрашњости неких централних и блокова вишепородичног становања најчешће је заступљена канделаберима и у већој или мањој мери испуњава своју улогу. Како је простор око новијих објеката вишепородичног становања прилично скучен, могуће је поред канделабера постављати и светилке на саме објекте, како би се добила задовољавајућа осветљеност свих улаза у објекте.

Расвета комплекса и локација - подразумева интерну расвету привредних, саобраћајних, комуналних и других комплекса и локација, расвету паркова и гробаља (везано са амбијенталном расветом) и др. И ова расвета је разнолика заступљена, бољег или лошијег квалитета. Планира се да сви ти комплекси и локације према карактеру делатности имају расвету према прописима, стандардима и нормативима.

Амбијентална расвета - скромно је заступљена у Руми. Од појединачних значајнијих објеката осветљене су неке цркве и још неки објекти. Ова расвета је значајна у склопу заштите, ревитализације и презентације објеката градског градитељског наслеђа. Исто се односи на амбијенталну расвету у склопу парковских површина, пјачета и других карактеристичних амбијената.

Индивидуална расвета - расвета простора појединачних локација и парцела је у надлежности власника истих, разнолика је заступљена је од случаја до случаја. Ова расвета није у систему расвете града, реализује се по потреби, али мора бити у складу с прописима.

Укупна оцена је да је јавна расвета у Руми у потпуности заступљена, углавном задовољавајућег квалитета, али уз сталну потребу осавремењавања и покривања свих јавних простор (улице, паркови, тргови, пролази, шеталишта, бициклистичке и пешачке стазе и сл.чн). Неопходно је да се јавна расвета плански допуњава, реконструише, осавремењује и одржава, према потребама и карактеру простора, на основу стандарда и норматива, с циљем да у функционалном, безбедносном и амбијенталном погледу испуни своју улогу. Истовремено с побољшањем, мора се ићи и на рационалност расвете, применом система ноћна/полуноћна, применом нових технологија, савремених штедљивих а ефикаснијих светиљки (лед, компактна флуоресцентна, натријумска, металхалогена и сл.). Јавна расвета по правилу мора бити каблирана изузев у зонама породичног становања мањих густина и појединим мање изграђеним комплексима и сличним просторима где може бити на стубовима НН мреже. Пожељна је употреба светиљки јавне расвете, који се не повезују на мрежу јавне расвете (ветросоларна, соларна јавна расвета).

Правила за изградњу електроенергетских објеката и инфраструктуре

Прикључење објеката се врши подземно из неке од постојећих, или планираних трафостанице, или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене трафостанице.

Изградња планиране мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре реализовае се према следећим правилима и условима:

- средњенапонску, нисконапонску и нисконапонску мрежу јавне расвете градити подземно,
- укрштање електричног вода са путем извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90° , 1m испод дна одводног канала,
- укрштање електричног вода са мелиорационим каналом извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90° , 1,5 m испод дна одводног канала,
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објекта,
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, угао укрштања 90° ,
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за напоне до 10 kV, односно 1m за више напоне од 10 kV; угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5m,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 m,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3m, а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5m.
- паралелно вођење електроенергетских каблова са мелиорационом каналом је на минималном растојању 3m од границе парцеле канала.

Нове трафостанице, по правилу морају бити удаљене минимално 3 m, од свих других објеката и имати приступни пут минималне ширине 3m, до јавне саобраћајнице.

Прикључни ормарићи НН мреже се постављају поред тротоара, или уз регулациону линију, тако да не ометају приступ објектима.

Гасна мрежа

Последњих десетак година убрзано се врши гасификација Руме, као и ширег подручја. Доводни гасовод ДН 150, прикључен на разводни гасовод РГ 04-07 јужно од Руме, довод гас до главне мерно-регулационе станице јужно и уз пругу БГД-ЗГБ. ГМРС "Рума" је капацитета 28.000 Cm^3/h , излазног притиска 6-8 бара.

Главним пројектом гасификације града предвиђено је да се изгради мрежа средњег притиска до свих индустријских потрошача ($17.600 \text{ Cm}^3/\text{h}$) и до 3 мерно-регулационе станице (МРС) за широку потрошњу, капацитета по $3.500 \text{ Cm}^3/\text{h}$ (укупно $10.500 \text{ Cm}^3/\text{h}$) и излазног притиска 1-3 бара. Од ових МРС дистрибутивна мрежа ниског притиска треба да снабде 7.700 индивидуалних и већи број комуналних потрошача. Планирано је да се обезбеди гас за сва домаћинства, индустријску и комуналну потрошњу као и за будући развој града и привреде.

ПГР-ом гасовода обухваћена су сва домаћинства у граду (7.700), осим оних у зградама са централним грејањем, ПЕ гасоводом дужине око 152,00 km, притиска до 3 бара, укупне дужине прикључака око 45,00 km. Разводни гасовод од око 20,00km челичних цеви може да обезбеди потребне количине гаса за 35 индустријских и комуналних, као и будућих потрошача. Њиме се доводи гас и до МРС.

До 2000. године изграђено је око 18,00 km разводног, око 110,00 km дистрибутивног гасовода и око 32,00 km кућних ПЕ прикључака. Од планиране 3, изведене су 2 МРС. На изведеној мрежи прикључено је 3.580 домаћинстава, 401 прикључак у зградама без централног грејања, 34 за потрошњу $10 < \text{Cm}^3/\text{h}$, 19 за $> \text{Cm}^3/\text{h}$ и 35 прикључака на разводном гасоводу.

За проширене потребе постоје техничке и резерве у капацитетима. Имајући у виду капацитет ГМРС, могуће је снабдети 10.800 домаћинстава, без повећања притиска у разводном гасоводу. Просечним прикључењем 400-500 инд.потр./год., капацитет гасовода задовољава наредних 10-20 година, уз изградњу још једне МРС капацитета до $1.500 \text{ Cm}^3/\text{h}$. након 10-15 година. рада гасовода.

Даља реализација гасне мреже одвијаће се према УТУ и Главном пројекту гасификације града Руме и другој пројектно-техничкој документацији.

Снабдевање топлотном енергијом

У Руми су заступљени различити видови загревања објеката. Највећи део потрошача користи локални начин грејања, путем пећи на чврста, течна и гасовита горива, као и на струју. Због сталних промена економских прилика, потрошачи су принуђени да често мењају енергенте па и уређаје и инсталације, односно обезбеде алтернативно грејање. Осим локалног, заступљено је и централно грејање и то појединачних породичних стамбених зграда, јавних, привредних и других објеката. На систем блоковског грејања, које је заступљено у централном подручју и у "Тиволу", прикључени су махом вишепородични стамбени и неки објекти јавне намене.

БЛОКОВСКЕ КОТЛАРНИЦЕ - Капацитети и искоришћеност				(извор : "Стамбено" Рума)
Број	Котларница	Врста горива	Капацитет MW	Искоришћеност
1	"Солидарност" (резерва)	Gas Мазут	2x3 5,8	55 %
2	"ЈНА 160" *	Мазут	1,5	100 %
3	"Венац" *	Мазут	1,5	100 %
4	"Орловићева 1-3" *	Мазут	1,5	100 %
5	"Робна кућа" *	Мазут	4,5	100 %
6	"Tivol"	Гас	2x1.6 (могуће још 1.6)	35 %

7	"Кастанија"	Гас	1,16	50 %
8	"Спортска хала"	Гас	3,5	80 %

* Неке од постојећих котларница на мазут је могуће гасифицирати без дислокације котла, док остале котларнице, које као погонско гориво користе мазут, није могуће гасификовати без дислокације котлова односно обезбеђења локације за измештање котларница из стамбено-пословних објеката.

Обезбеђење топлотне енергије ће до даљњег бити хетерогено. Индивидуална домаћинства ће се постепено гасификовати, али уз нужно обезбеђење алтернативних начина грејања. Објекти вишепородичног становања ће се по могућству прикључивати на постојеће блоковске котларнице или ће бити грађене нове или ће се објекти прикључивати директно на гасну мрежу. Привредни комплекси односно локације ће обезбеђивати аутономно грејање уз могућност удруживања у оквиру одређене зоне.

У блиској будућности је нереално планирати систем даљинског грејања за град, поготово што је извршена гасификација значајаног конзума од око 4.000 домаћинстава (скоро половина укупног броја).

1.4.4. Алтернативни и обновљиви извори енергије

У наредном периоду примена сунчеве енергије требало би да буде више заступљена, посебно код породичне стамбене изградње и на погодним деловима индустријских објеката (кровови и фасаде), али то зависи од техно-економских фактора односно од активности у овом домену на ширем плану. Коришћење енергије ветра, биомасе, смећа и геотермална енергија имаће мале могућности за ширу практичну примену, мада може да допринесе одређеним уштедама примарних горива.

Поред рационалног коришћења горива, уштеде се могу постићи побољшањем регулације и мерења потрошње топлотне енергије, при пројектовању, изградњи и реконструкцији објеката, применом савремених изолационих материјала, повољном оријентацијом, одговарајућом величином и распоредом отвора, коришћењем топлотних пумпи и и сл.

1.4.5. Телекомуникациона инфраструктура

Рума је центар великог чворног телефонског подручја. Централа у згради Поште, капацитета близу 10.000 прикључака, повезана је са Главном централом у С.Митровици радио-релејном везом (СМ-Рума-Пећинци) и коаксијалним каблом. Капацитети постојеће телекомуникационе мреже на подручју Руме су за сада довољног капацитета, али са променом намене површина, проширењем грађевинског подручја и изградњом нових објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничено.

На подручју Руме у деловима, где капацитети телекомуникационе мреже не задовољавају потребе како постојећих тако и будућих корисника, „Телекома Србија“ Извршна јединица Сремска Митровица за те делове града планира изградњу — формирање нове телекомуникационе мреже у смислу изградње IPAN-а, односно телекомуникационе мреже са уређајем за комутацију већег капацитета.

Веза IPAN-а са комутационим центром извешће се оптичким каблом. Новоформирана ТК мрежа од планираног IPAN-а до крајњих корисника градиће се кабловима типа DSL уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне ТК мреже. У заједнички ров са кабловима полагаће се и резервне цеви PE фи 40mm које су намењене за увлачење оптичких каблова, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга. Од планираног IPAN-а до будућих објеката за вишепородично становање градиће се кабловска канализација са дистрибутивним и разводним кабловским окнима. Трасу

будуће кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре.

Потребна је планирати изградњу ТК кабла за прикључење планираних објеката на телекомуникациону мрежу. Тресе подземних тк инсталација планирати од постојећих тк каблова дуж путних коридора до будућих објеката.

Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће накнадно дефинисани, односно зависиће од степена изграђености објекта. С тога су инвеститори у обавези да нам се у писаној форми јаве за прикључење планираних објеката на телекомуникациону мрежу, минимум шест месеци пре уселења у објект како би приступили реализацији прикључења на телекомуникациону мрежу.

Правила за изградњу телекомуникационих објеката и инфраструктуре

Каблови Телекомуникационе мреже, као и каблови KDC-а постављају се поземно на дубину 0.8 m, или мање ако то могуће у предметном протору. Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница, на растојању минимално 1m од коловоза, или поред пешачких стаза, или испод пешачких стаза, тако да задовољавају следеће услове:

- Телекомуникациона мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2m;
- Укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90°;
- При паралелном вођењу електроенергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5m за напоне до 10kV, односно 1m за више напоне од 10 kV; угао укрштања је 90°; укрштање се изводи на растојању 0,5m;
- При укрштању са цевоводом гасовода водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3m а при паралелном вођењу везе од 0,5m;
- Самоносиви каблови KDC-а поставити на стубове НН мреже само уз дозволу и под условима надлежне Електродистрибуције;
- Одстојање кабла KDC-а од тла зависи од прописне висине потребне за приступ објекту или прописане висине преласка преко одређених саобраћајница, за шта су потребни услови надлежних установа и јавних предузећа;
- За каблове KDC-а важе исти услови паралелног вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за Телекомуникационе каблове;
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за RTV и KDC, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенских носача, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности.;
- Објект за смештај телекомуникационе и RTV опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу;
- Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограда и имати приступни пут ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

1.4.6. Комунална хидроинфраструктура

Хидротехнички системи

Систем снабдевања водом

Рума има изграђен градски комунални водовод још од 1965. године, када је изграђено извориште (цеваста бунари) у Борковцу и водоводна мрежа по улицама, а потом и високи резервоар (хидроглобус) запремине 500 m³ приземни око 2.000m³. Сем за снабдевање становништва, вода је намењена привреди.

Укупна дужина водоводне мреже на територији општине Рума износи око 350 км (од тога се 150 км водоводне мреже налази у самом насељу Рума). Укупан број прикључака на водоводну мрежу које одржава ЈП „Водовод” је 27.526. Од тог броја, 24.934 водомера припада индивидуалним потрошачима, 250 прикључака је за вишестамбене објекте и 2.242 водомера је за привредне објекте. Проценат прикључености становништва на систем водоснабдевања је већи од 95%. Потрошачима се фактурише нешто више од 50% произведене воде, а остало су губици. На велике губитке у систему водоснабдевања утиче више фактора : стара водоводна мрежа (грађена у периоду од 1970-1980 године), цурења на цевоводима и вентилима, истицања воде због кварова на мрежи, испирање мреже, прање филтера и постојање нелегалних прикључака и сл.. У наредном периоду се планира sukcesивна замена азбестно-цементних цеви паралелно са реконструкцијом и изградњом саобраћајница, што ће утицати на повећање квалитета воде, али и знатно смањење губитака воде у дистрибуцији.

Регионални водоводни систем обухвата два организована изворишта, као и већи број локалних изворишта. Организована изворишта су:

- Извориште „Сава 1“ Јарак и
- Извориште „Фишер салаш“.

Извориште „Сава 1“ поседује укупно 11 бунара, од којих је 8 тренутно у функцији, укупне издашности 200 л/сек. Студијским радовима је на овом локалитету предвиђено бушење 14 бунара. На локацији изворишта „Фишер салаш“ налази се постројење за кондиционирање воде, капацитета 250 л/сек.

Локална изворишта су:

1. Бунари у Грабовцима;
2. Бунар у Путинцима;
3. Бунар у Добринцима;
4. Бунар у Никинцима;
5. Бунар на Малорадиначком шпицу;
6. Бунари у Платичеву;
7. Бунари у Хртковцима
8. Бунари у Кленку.

ЈП „Водовод” – Рума за сада располаже довољним ресурсима за водоснабдевање. Међутим, просечна старост бунара је око 25 година, те је њихова издашност у односу на првобитно стање знатно смањена. Зато је неопходно у наредном периоду избушити нове бунаре, како би се обезбедиле довољне количине воде ради сигурног водоснабдевања, с обзиром на растуће потребе како становништва, тако и привреде. Посебан проблем код проширења капацитета на оба организована изворишта представљају компликовани и нерешени имовински односи, који значајно успоравају и смањују извесност приликом захтева за издавање грађевинских дозвола. Проблеми се јављају услед позиција постојећих изворишта, чији се делови налазе на земљишту које припада граду Сремска Митровица или Министарству пољопривреде, шумарства и водопривреде.

У наредном дугорочном периоду неопходно пронаћи нове локацију за копање бунара, које би водоводном мрежом биле повезане са осталим деловима Општине. Такође, неопходно је повећати постојећи капацитет фабрике за прераду воде, са постојећих 250 л/с на најмање 400 л/с.

На изворишту „Сава 1“ у Јарку у периоду 2018-2020 година изграђена су и повезана у систем водоснабдевања два нова бунараса укупним капацитетом од 80 л/сек, а почетком 2021. године изграђен је и пуштен у рад резервоар за складиштење питке воде на локацији изворишта Борковац. Ове инвестиције ће ублажити проблем недостатка пијаће током летњих месеци, а неопходно је у наредном периоду више

улагати у систем водоснабдевања да би се обезбедила довољна количина воде за потребе свих потрошача у систему.

Фекална канализација

У Руми постоји сепаратни систем канализације, засебно је изграђен систем атмосферске и фекалне канализационе мреже.

Канализациони систем се састоји из главног колектора (источни, централни и западни), канализационе мреже укупне дужине 87 км и уређаја за пречишћавање отпадних вода. Пречистач је ван функције од 2000 године и неопходно је извршити санацију и реконструкцију погона за прераду отпадних вода, како би могао да буде пуштен у употребу. Тренутно поједини индустријски субјекти имају своје погоне у којима се врши примарна прерада отпадних вода.

Комуналном канализацијом је „покривено” 90% насеља Рума, док преостала насеља у оквиру Општине немају приступ комуналној канализацији, већ употребљавају индивидуалне септичке јаме

Систем атмосферске канализације

Рума има повољну конфигурацију терена, с генералним падом од севера ка југу и долинама водотокова Јеленци, Борковац и Кудош, који су природни реципијенти сувишних вода и према којима су исте усмерене засебном градском атмосферском канализацијом.

Претежни део система АК је у виду отворених уличних канала (ригола), двостраних и једностраних, заступљен је у зонама породичне стамбене изградње, у другим зонама па и у самом централном подручју. Зацевљена канализација реализује се у централном подручју, у зонама односно на локацијама вишепородичне стамбене изградње, у оквиру привредних и комплекса и локација јавних и сродних објеката и делом у оквиру зона породичне стамбене изградње.

Садашње стање мреже АК у Руми се не може сматрати задовољавајућим. Основни проблем је недостатак средстава за одржавање а камоли за реконструкцију и развој мреже. Наноси и вегетација угрожавају канале, а талози зацевљену мрежу.

Систем отворених уличних канала и даље ће бити заступљен у зонама породичне стамбене градње мањих густина и у другим зонама и локацијама где има довољно простора и где није неопходна или сврсисходна изградња зацевљене мреже. Осим тога, затрављени и одржавани канали у уређеним улицама доприносе амбијенталним вредностима околине.

У Руми се и даље остаје сепаратни систем градске канализације (засебно атмосферска-фекална). Систем зацевљене АК ће се ширити, првенствено у централном подручју у склопу реконструкције улица, зонама вишепородичне стамбене градње, породичне градње у низу, јавних објеката, привредних и других комплекса и локација где систем отворених канала није подесан или представља сметњу.

У процесу урбанизације и уређења града водиће се рачуна о довољној заступљености зелених површина које би примиле део атмосферских вода, како се не би значајније повећавао коефицијент отицаја, односно оптерећивала АК.

За допуну и реконструкцију система АК неопходно је користити решења утврђена планском и техничком документацијом на нивоу града и за поједине целине и фазно их реализовати. Прописаним мерама морају се заштитити улична мрежа и реципијенти од загађених вода, почев од контролисаног испуштања вода у уличну и другу атмосферску канализацију.

1.4.7. Депоновање отпада

Савремена, све богатија цивилизација суочена је с проблемом сопствених нуспродуката односно отпадака, који у сиромашнијим периодима цивилизације није постојао јер су сви нуспродукти били сировина у даљој репродукцији.

Поступање са отпаcima регулисано је Законом о управљању отпадом (Службени гласник РС, 36/09, 88/10, 14/16, 95/18), Правилником о критеријумима, управљању и класификацији отпада (Службени гласник РС, 56/10) и Стратегијом управљања отпадом, под којима се подразумевају материјали настали у обављању производне, услужне или друге делатности. Секундарне сировине су отпаци који се могу користити непосредно или дорадом, а смеће су отпаци који се не могу даље искористити.

Стратегија управљања комуналним отпаcima обухвата спречавање стварања отпадака, изворно сортирање, прераду и поновно коришћење и депоновање, у првој фази целокупног, а у другој неискоришћеног дела отпада. Тиме се смањује потребан простор, опасност и токсичност по животну средину. За сада се не може планирати и спровести изворно сортирање отпадака, ни њихово адекватно прикупљање, а тиме ни коришћење истих као сировина, јер захтеван, компликован и скуп систем рециклаже није заживео.

Основне врсте отпадака у Руми су : кућни отпад из градских домаћинстава, кућни и други отпад пољопривредних домаћинстава, кућни отпад других делатности, отпад из индустријске и занатске производње, отпад са јавних површина. Посебна врста отпада јавља се при извођењу грађевинских радова. Према Закону, начин поступања са комуналним отпадом уређује општина. Предузећа и предузетници поступају са отпаcima насталим у обављању делатности у складу са прописима који уређују коришћење, чување и складиштење одговарајућих врста отпадака.

Примарно прикупљање отпадака врши се у различите посуде у двориштима индивидуалних домаћинстава и стамбених вишеспратница, у оквиру локација јавних, привредних и других делатности и у јавном простору. Кроз уређење локација морају се предвидети уређени и приступачни пунктови за одлагање смећа групних корисника, по правилу у унутрашњости блока, односно комплекса. Пунктови са посудама могу бити и у оквиру објеката. Неопходно је обезбедити и обнављати неколико типова посуда као и одговарајући возни парк за евакуацију смећа.

Евакуација и депоновање комуналног отпада у Руми одавно функционише на организован начин, преко КП "Комуналац" и мора се даље усавршавати. Појединачно и стихијско депоновање смећа ван Градске депоније мора се елиминисати.

Градска депонија (постојећа) - установљена је почетком осамдесетих у северо-источном делу рубног предела атара, уз саму границу грађевинског подручја и то у депресији насталој ископом земље за 2. фазу Аутопута Е-70. Није била заснована на урбанистичком документу, али је прихваћена ГУП-ом (1988.). На Градској депонији депонује се углавном кућни отпад и нешто индустријског отпада. Није решен одговарајући приступ, укупно уређење и функционисање депоније.

Године 2000. укупна количина депонованог и санираног смећа износила је око 37.000m³. Према Пројекту санације, затварања и рекултивације Градске депоније у Руми (Институт "Кирило Савић", Београд), расположива запремина депоније је 154.000 m³, што значи да би ова депонија могла да се користи још 3-5 година.

Према ПГР, планирано је коришћење ове депоније до њене попуне и санитарно-техничке санације, кроз коју се земљиште мора привести намени зеленог заштитног појаса града. Потребно је обезбедити : тврд приступни пут - кроз изведени пролаз у путу IB-21, ограду - ради заштите и контроле депоније, струју - ради непходне расвете и других потреба, воду - за хигијенске потребе и ПП заштиту, објект за чуваре и раднике, телефон, механизацију и др. Поред насипања отпада земљом, морају се и сукцесивно озелењавати насуте површине.

У наредном периоду градска депонија попримиће карактер трансфер-станице у којој ће се вршити разврставање отпада и упућивање на регионалну депонију.

Поступање са опасним материјама мора да има посебан третман, што је регулисано важећим прописима, посебно Правилником о начину поступања са отпаcima који имају својства опасних материја („Службени гласник РС “ број 12/95).

Сточно гробље

Посебна врста отпада су угинула стока из пољопривредне производње, кућне животиње и животиње луталице. Прикупљање и евакуација угинуле стоке и других животиња мора бити организована. У протеклом периоду организовано је и користи се сточно гробље у рубном пределу Руме, с прикључком на пут Рума-Краљевци, према поставкама у том периоду важећег Просторног плана општине Рума, али његово уређење и коришћење није адекватно.

У планском периоду сточно гробље треба да буде прописно уређено са становишта спровођења свих санитарно-хигијенских мера и заштите животне средине (заштита тла, ваздуха, подземних вода, заштита од глодара и других штеточина и др.). Сточно гробље мора имати изоловану локацију, приступ тврдим путем, ограду, јаме изведене према прописима, заштитно зеленило, објект за чувара и ветеринара, пратећу инфраструктуру и др. Према потреби, може се утврдити локација сточног гробља и на неком другом месту у рубном пределу, ако се задовоље сви прописи и услови.

Такође надлежна комунална и санитарна инспекција морају интензивније да врше надзор над коришћењем и употребом сточног гробља., односно укупним функционисањем ове службе.

1.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ СУ:

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

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

- Оријентација и функционални концепт зграде где је потребно положај објекта прилагодити намени и климатским условима (инсолација и ружа ветрова);
- Облик и компакност зграде где је потребно габарит објекта прилагодити технолошким процесом и потребом за задржавањем топлоте или потребом за бржим хлађењем објекта или дела објекта;
- Топлотно зонирање зграде, где је потребно одредити функционални концепт објекта, зонирати просторије у односу на стране света, топлотним захтевима и комфора и међусобну везу са другим просторијама (подела на хладне и топле прсторије и веза између њих);
- Максимално коришћење природног осветљења и осунчања, где је повољна јужна оријентација, оријентација исток-запад, као и северна оријентација за делатности које захтевају константно осветљење у времену и интезитету (галерије, атељеи и сл.);
- Оптимизација система природне вентилације за хлађење објекта, избегавати електричне уређаје (клима уређаји), у склопу зидова извести вентилационе канале да доводиће и одвођење ваздуха-природна вентилација, а величину и број канала прорачунски одредити у односу на величину и намену објекта, односно просторија.;
- Оптимизација структуре зграде;
- Коришћење пасивних (Тромбов зид, и други фасадни системи) и активних система (соларне плоче на кровним равнима и зидовима, и сл.);
- Услови за коришћење вода. Уколико је могуће оптимизовати потрошњу санитарно-хигијенске воде и увести и технолошке воде за купање, тоилет и сл. Где је то могуће воду загревати обновљивим видовима енергије (соларне плоче). уколико постоје геотермалне воде користити за загревање објекта.;
- Правилном употребом (рачунска) материјала и елемената у изградњи у складу са климатским условима и планираним или потребним нивоом комфора и др. Климатским условима којима насеље Рума припада односно климатској зони је потребан прорачун за коефицијент топлотне проводљивости за поменућу зону, као и употребом двоструких највише троструких вакумских прозора са ужом или широком кутијом (дрвене конструкције, комбинација дрво-алуминијум, уколико је конструкција од профила тада је потребно у профиле стављати термоизолацију). Употреба стабилних паропропустљивих изолационих материјала у изградњи или обнови постојећих објекта (изолација спољашњих или унутрашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице и сл.). Као и употреба других материјала (конструктивни елементи, облоге и друго) који ће допринети уштеди енергије како у самом процесу производње материјала тако и применом поменутих материјала.

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

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

- Ваздушни комфор;
- Топлотни комфор;

- Светлосни комфор;
- Звучни комфор.

1.6. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

МЕРЕ ПРЕДВИЂЕНЕ ЗА СМАЊЕЊЕ НЕГАТИВНИХ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа.

Мере заштите животне средине дефинисане су у контексту заштите основних чинилаца животне средине (воде, ваздуха и земљишта)

- У блоковима радних зона одвијаће се делатности које не представљају опасност по човека и његову околину након обављених производних или прерађивачких послова.

- Да би се очувао квалитет животне средине у фази будуће изградње и експлоатације предметних објеката у радним зонама потребно је усагласити решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађења са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода.

- Код избора нових технологија у радним зонама потребно је утврдити постојеће стање квалитета животне средине, тзв. „нулто стање“, потенцијале и капацитете изворишта воде, као природног ресурса, као и потребе заштите изворишта за водоснабдевање и предузети мере за спречавање њиховог загађивања.

- У радним зонама је забрањена изградња објеката који у свом производном процесу или пружању услуга, испуштају штетне и опасне хемикалије које могу да доспеју у подземне и површинске воде.

- Сваки технолошки процес у радним зонама мора имати техничко–технолошке мере за смањење емисије загађења у атмосферу.

- У радним зонама није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада.

- Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање условно чистих атмосферских вода, посебно за зауљене атмосферске воде и посебно за санитарно-фекалне и технолошке отпадне воде, којим ће се обезбедити заштита подземних и површинских вода од загађења, и то:

- Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара другој класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале атмосферске канализације или мелиорационе канале.

- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (манипулативне површине, паркинзи и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Квалитет еуфлента мора обезбедити одржавање друге класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији воде ("Службени гласник СРС", бр. 5/68) и Правилника о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", бр. 31/82).

- Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у насељску канализациону мрежу, а потом одвести на насељски УПОВ.

- За технолошке отпадне воде, уколико је потребно, треба предвидети одговарајући предтретман да би квалитет ових вода задовољио санитарно-техничке

услове за испуштање отпадних вода у насељску канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да не ремети рад пречистача а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл гласник РС" бр. 16/11).

- Потребно је применити све неопходне мере заштите којима се обезбеђује спречавање или ограничавање испуштања опасних, отпадних и других штетних материја у воде, као и праћење, испитивање квалитета вода и њихово пречишћавање. Због тога је неопходно придржавати се Законских оквира којима се регулише проблематика упуштања загађујућих материја у водотоке.

- Заштита изворишта воде је обавеза и проистиче из законске регулативе и Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта објекта водоснабдевања" ("Сл. гласник РС "бр. 92/2008), којим се успостављају три зоне санитарне заштите :

- *зона непосредне санитарне заштите (I зона заштите);*
- *ужа зона санитарне заштите (II зона заштите);*
- *шира зона санитарне заштите (III зона заштите).*

- Сви производни објекти који испуштају загађујуће материје морају се придржавати граничних вредности прописаних „Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух" ("Службени гласник РС", бр. 71/10, 6/11) и других прописа у области заштите ваздуха.

- За сваки конкретан пројекат производње у радној зони, у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирано услови емисије гасова из процеса, и даће се конкретна решења за смањење емисије и елиминисање штетних утицаја на атмосферу у складу у законском регулативом.

- У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета односно степена спроводиће се првенствено забраном односно избегавањем градње садржаја који таква зрачења могу да емитују.

- Мерама биолошке заштите (озелењавање, пејзажно уређење) формирање зона и појасева са приоритетном функцијом заштите; и техничко-технолошким мерама заштите (уградња и постављање уређаја за пречишћавање ваздуха-ефикасних филтерских система за објекте (технологије) изворе аерозагађења.

- Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

- Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, треба предвидети у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем одвозити на депонију.

- Проблем отпада, који настаје као последица будућих активности у радним зонама и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.

- Прикупљање евакуација и депоновање отпада, вршити у складу са Законом о управљању отпадом ("Сл. гласник РС", бр. 36/2009, 88/2010, 14/16,95/18).

- Потребно је вршити едукацију становништва у смислу одвајања секундарног отпада (папир, пластика, стакло и сл.) и комуналног отпада, који ће се у сарадњи са комуналним предузећем одвозити на градску депонију.

- Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радним зонама мора бити заштићено од негативних утицаја атмосферија (ветра, кише).

- Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да не долази до стварања емисије дифузне прашине.

- Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након

окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.

- У циљу очувања квалитета земљишта потребно је водити рачуна о неконтролисано одлагању отпадне амбалаже од средстава за заштиту биља, прекомерној употреби средстава за заштиту биља и другим материјама које могу загадити земљиште.

- Заштиту пољопривредног земљишта осим од поплаве вршити и контролисано употребом хемијских средстава и отровних инсектицида, фунгицида и хербицида. Такође заштита пољопривредног земљишта се остварује и спречавањем неконтролисаног ширења насеља и мале привреде на за то не предвиђене површине.

- Земљишта код којих постоји могућност загађења, у обавези је спроводити праћење квалитета подземних вода изградњом контролних пијезометара.

- Бука у индустријским погонима негативно утиче на здравље и опште стање људи који раде у близини извора буке. Контролу звука је могуће постићи на следеће начине: редуковањем извора буке, умањењем звучног извора или заштитом реципијента (пријемника).

- Различитим техничким решењима могуће је умањити ниво буке који потиче од машина. Раднике у индустрији који су изложени буци неопходно је опремити опремом која ће их штитити од буке.

- Предузимања мера заштите од буке изградњом будућих објеката који емитују прекомерни ниво буке ,потребно је прописати посебне услове за уређење појаса уз саобраћајнице који су највећи извори буке, пратити стање буке и благовремено предузимати потребне интервенције за њено смањење.

- Посебне мере заштите од буке одређују се за објекте који се граде изван грађевинског подручја и објекте друштвених делатности за јавне функције. Приликом лоцирања објеката поштовати одредбе Закона о заштити од буке у животној средини ("Сл. гласник РС", бр. 36/09, 88/10).

- У циљу заштите квалитета животне средине поштовати захтеве прописане Законом о заштити животне средине ("Сл.гласник РС" бр.135/2004, 36/09,72/2009-др.закон, 43/11-одлука УС,14/2016,76/2018,95/2018-др.закон):

- свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузоркује најмању могућу промену у животној средини,

- начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме,

- природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета заштићених природних добара и предела,

- непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавање деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

Услови које Покрајински завод за заштиту природе Србије прописује су следећи :

- Приликом подизања пољозаштитног зеленила са улогом вишефункционалног пуфер појаса, потребно је:

- постојеће и планиране површине ваншумског зеленила повезати у целовит систем зеленила и фокусирати планирање заштитног зеленила на промену намене обрадивих површина слабијег квалитета (испод 4. класе);

- учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде најмање 50% ради очувања биодиверзитета аграрног и урбаног предела уз одговарајућу разноврсност

врста и физиогномије, тј. спратовности дрвенасте вегетације заштитних појасева будуће да монокултуре евроамеричких топола не испуњавају функције заштитног зеленила;

- формирати систем јавног зеленила и повезати га са просторним целинама од значаја за очување биолошке разноврсности у близини насеља;

- приликом озелењавања комплекса блокова и локација намењених за производњу и пословање и услуге формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и неспадају у категорију инвазних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања ;

- дуж саобраћајница формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима ;

- избегавати примену инвазних врста током уређења зелених површина и подизања пољозаштитног зеленила;

- пронађена геолошка и палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредности, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења.

1.7. ГЕНЕРАЛНА РЕГУЛАЦИОНА, НИВЕЛАЦИОНА И ТЕХНИЧКА РЕШЕЊА

Према овом Плану генералне регулације , подразумевају се просторна решења у смислу генералне хоризонталне и вертикалне регулације, као и генерална техничка решења заснована на постојећим или створеним предиспозицијама које утичу на даље генерално уређење и изградњу у простору.

Регулациона решења

Подразумева се, у смислу овог Плана генералне регулације , систем хоризонталних решења у простору, почев од глобалних до функционално-техничких.

Административно-територијална регулација - приказује се део територије општине Рума у односу на суседне општине Ириг северно и Сремска Митровица западно.

Катастарска регулација је један од главних елемената просторно-правног уређења територије, односно просторне заснованости плана.

Планска регулација - се заснива на предходној, подручје ПГР је дефинисано званичном границом К.о. Рума и мањег дела К.о. Вогањ, после чега је ближе дефинисано грађевинско подручје насеља и рубни предео (атар). Ради лакше идентификације односно оријентације у простору, грађевинско подручје подељено је на планска подручја, "супер" блокове, блокове, са одговарајућом номенклатуром, као и на коридоре саобраћајница и друге коридоре.

Просторно-техничка регулација - односи се на регулацију саобраћајног система, његову доградњу и евентуалну реконструкцију, као и на све регулативне елементе хоризонталне регулације објеката супра и инфраструктуре, у оквиру коридора саобраћајница, грађевинских блокова и других простора. Ова регулација се ближе разрађује у другим поглављима Плана, односно плановима разраде.

Нивелациона решења

Подразумевају се, у смислу овог Плана генералне регулације, веће или мање висинске интервенције у простору, којима се природне рељефне карактеристике прилагођавају потребама изградње супра и инфраструктуре.

Примарна нивелација - подразумева природни рељеф Руме, односно подфрушкогорски терен с генералним падом од севера ка југу који је благо усталасан, чему су допринеле долине, три садашња и ранијих, румских потока. Претежни изграђени део града (средишњи и западни) налази се између Кудошког западно и Борковачког потока источно, а мањи (источни) део између Борковачког западно и Јеленачког потока источно.

У оквиру грађевинског подручја, карактеристичне су следеће оријентационе висинске коте, у систему "крста" север-југ и запад-исток, које су приказане и у релативном односу на центар града :

+ 132,00	(+20,70)	- северно, код Борковачког језера,
+ 122,50	(+11,20)	- северно, Ул. Орловићева, излаз из града,
+ 111,30	(± 0,00)	- центар, раскрсница Главна-Орловићева/Железничка,
+ 100,00	(-11,30)	- јужно, зона Жел/Бус станице, излаз из града,
+ 105,00	(- 6,30)	- западно, раскрсница "Ригов млин", излаз из града,
+ 109,20	(- 2,10)	- западно, раскрсница Главна-Тиволска,
+ 111,30	(± 0,00)	- центар, раскрсница Главна-Орловићева/Железничка,
+ 106,50	(- 4,80)	- источно, раскрсница Главна-Иришка,
+ 110,60	(- 0,70)	- источно, раскрсница Главна-Јеленачка,
+ 112,80	(+ 1,50)	- источно, ИГМ, излаз из града.

На подручју града, ниво подземних вода је углавном на 3,0-6,0 м испод површине терена и нема посебног утицаја на изградњу објеката, мада су у последње време примећене неке негативне појаве (слегање и оштећења објеката у појединим зонама-правцима), које се везују за промене у стању подземних вода, посебно у вези утицаја Борковачког језера.

Природне особине терена првенствено утичу на дефинисање нивелационог плана града, као основе за реализацију супра и инфраструктуре.

Секундарна нивелација - подразумева прилагођавање саобраћаја и неких других инфраструктурних система примарној нивелацији, односно, обрнуто, веће интервенције у прилагођавању терена потребама градње супра и инфраструктуре. У румским условима до сада а и убудуће, користиће се предности релативно повољних рељефних карактеристика, уз минималне корекције терена. Већи захвати на терену у смислу промена у генералној нивелацији нису планирани.

Систем саобраћајне мреже је углавном успостављен и функционише. Његова реконструкција и доградња ће се максимално прилагођавати теренским условима као и до сада. Денивелације из техничких разлога (насипи, надвожњаци, натпутњаци) решаваће се кроз израду техничке документације, с циљем постизања најоптималнијих функционалних и просторно-обликовних решења.

Систем атмосферске канализације се прилагођава систему саобраћајних решења. Систем фекалне канализације се прилагођава примарним и секундарним нивелационим решењима, у смислу максималног прилагођавања условима рељефа, а где то није изводљиво, примењиваће се додатна техничка решења (напр. препумпавање).

Терцијарна нивелација - подразумева висинско прилагођавање осталих елемената супра и инфраструктуре примарној и секундарној нивелацији. Висинска нивелација објеката је најбитнији вид ове нивелације, јер формира укупан лик

функционално-обликовне структуре града, па тиме, суштински, превазилази терцијарни ниво нивелације, идући ка примарном.

Једна од поставки свих досадашњих генералних планова Руме, која се углавном доследно поштовала, је да је стандардна спратност објекта ограничена на П+4+пк, како због обликовних, тако и због функционалних, хуманих и других разлога. Ова максимална спратност се повећава на П+6+пк због измењених околности убрзаног развоја града и захтева инвеститора. Изузетно, на основу плана разраде, могу се одобрити и поједини објекти веће спратности.

Спратност објекта у скали од најмањих породичних објекта, преко специфичних јавних и сродних објекта, па до објекта вишепородичног становања, регулисана је у одговарајућим одредбама овог Плана.

Пратећа инфраструктура (сем поменуте у секундарној нивелацији) се прилагођава условима ужих и ширих локација, односно мрежи односне инфраструктуре), при чему се мора инсистирати на прописном усклађеном смештају водова у коридорима улица, првенствено подземном а потом и надземном вођењу тих водова.

Детаљна нивелација се односи на теренско прилагођавање додирних елемената објекта и окружења, односно приземља објекта са уличним и дворишним просторима, ка и на друге елементе партерног уређења простора, што се решава плановима разраде. У овом склопу су и уређења терцијарне (прикључне) инфраструктуре.

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

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЗЕМЉИШТА, ВОДА, ВАЗДУХА

Заштита земљишта и вода

Плодно обрадиво земљиште штити се планским и административним мерама које дестимулишу његово ангажовање у непољопривредне сврхе. Изградња у рубном пределу (атару) се ограничава на неопходне системе инфраструктуре, привредне комплексе у оквиру пољопривредне производње, оне којима није место у насељу, као и високопродуктивне привредне делатности чији ефекти могу да компензују ангажовање плодног земљишта.

Трајни квалитет плодних земљишта и заштита подземних вода, мора се обезбедити строгим контролом употребе пестицида и вештачких ђубрива и побољшавањем структуре плодореда.

У грађевинском подручју и другим подручјима градње, основна превентивна мера је забрана делатности које могу да угрозе земљиште, надземне и подземне воде, односно код којих то не може да се предупреди одговарајућим техничким и другим мерама или је то нерационално.

У зонама привредних погона и зонама породичне стамбене градње, земљиште и подземне воде су највише угрожене комуналним, индустријским и кућним отпадним водама и материјама. После изградње канализације отпадних вода за целокупно подручје града, ризик је знатно смањен. Сада нам предстоји реконструкција УПОВ и изградња нових пречистача који су за заштиту од изузетног значаја. За садржаје на појединим локацијама на подручју града који не буду прикључени на градску канализацију, мораће да се граде прописне септичке јаме, а за евентуалне специфичне садржаје и УПОВ одговарајућег карактера и капацитета (напр. комплекс Мотела на Аутопуту). Зона УПОВ третира се као локализовано деградирано земљиште, чији се негативни утицаји на околни простор морају предупредити

прописаним мерама заштите, док испуштена пречишћена вода мора имати квалитет односно категорију према усвојеном пројекту заснованом на прописима.

Атмосферске воде, које прелазе у површинске, спроводе се отвореним и зацењеним уличним системом атмосферске канализације до реципијента - потока. За развој, доградњу и реконструкцију овог система мора се прво урадити идејни пројект на нивоу града.

Отпадне воде, настале у процесу производње, услуга и одржавања површина, морају се пре упуштања у канализацију или други реципијент, примарно механички и биолошки пречистити како је прописима утврђено.

Систем прикупљања, евакуације и депоновања комуналних отпадака и других отпадних материја мора да се планира и њиме управља. Мора се усавршавати с циљем да се елиминише локално и непрописно депоновање, а тиме загађење тла и подземних вода. То се односи и на индивидуална, посебно пољопривредна домаћинства.

Земљиште на простору градске депоније је деградирано и морају се предузети мере да се та деградација локализује и сукцесивно санира насипањем земље и озелењавањем (односи се и на депонију код ИГМ-запад). Прописна депонија мора да буде издељена, касетирана, са ободним насипима, оградом, тврдим приступним путем, непропусном подлогом, дренажним системом са базенима за механичко таложење и биолошким самопречишћавањем ободних канала, пратећим објектима, инфраструктуром и механизацијом. Евакуација угинуле стоке мора бити организована. Сточно гробље мора имати изоловану локацију, приступ тврдим путем, ограду, јаме изведене према прописима, заштитно зеленило, објект за чувара и ветеринара, пратећу инфраструктуру и др.

Сем организоване градске депоније, друге депоније нису планиране, изузев оних које се евентуално накнадно одобре, као и оних које су уобичајене, дозвољене и прописно уређене у оквиру привредних комплекса и у вези с технолошким процесима.

Прикупљање, евакуација и депоновање опасних материја мора имати посебан прописан третман.

На подручју ископишта опекарске земље (ИГМ-исток и запад и локална ископишта - "рупе"), неопходно је санирати терен, обезбедити стабилност тла, простор озеленити трајним засадима и спровести друге мере за спречавање штетних последица. Тако ревитализован простор моћи ће се користити и у рекреативне сврхе. Зависно од могућности обезбеђења воде и других услова, могуће је и уређење рибњака.

Извориште румског водовода је ван подручја Плана генералне регулације и није предмет елабората. Стари бунари у Борковцу морају имати непосредну и ширу зону заштите према прописима. Комунални бунари у насељу треба да буду прописно конзервирани и заштићени. Бунари индивидуалних домаћинстава који нису девастирани, треба да буду заштићени, а њихова вода редовно контролисана.

Заштита површинских вода односи се на заштиту Борковачког језера, потока и мелиорационих канала. Заштита језера подразумева одржавање прописног нивоа воде у контексту потрошње воде за наводњавање, с једне, и коришћења за рекреативне сврхе и риболов с друге стране, затим прописног квалитета односно категорије воде, у смислу заштите од загађења са пољопривредних површина и од других корисника, заштиту флоре и фауне, као и заштиту и унапређење укупне амбијенталне вредности подручја.

Заштита потока, Кудошког, Борковачког и Јеленачког, спроводиће се њиховим редовним одржавањем, обезбеђењем проточности и одговарајућег квалитета односно категорије воде, ограничењем коришћења воде за наводњавање, забраном упуштања отпадних вода и примарно непречишћених вода из градске атмосферске канализације и појединих наслањајућих корисника, спречавањем зацењивања и загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

Планом је, сем поменутих мера заштите, предвиђено и унапређење и коришћење коридора и зона дуж потока, у сврху несметаног приступа, шетње и

рекреације, са озелењавањем, изградњом стаза, платоа, мостића, формирањем малих језера, постављањем клупа, столова, надстрешница, осветљења и сл.

Заштита мелиорационих канала подразумева њихово редовно одржавање ради несметаног функционисања и заштиту од загађења, затрпавања и других утицаја. За ефикасно одвођење вода из атара, планира се повећање густине мелиорационих канала и реконструкција постојеће мреже.

Заштита од вода

Иако румско подручје нема река нити је стално угрожено поплавама, неопходне су одговарајуће мере заштите од постојећих надземних и подземних вода.

Пољопривредно земљиште заштитиће се од сувишних вода реконструкцијом, доградњом и одржавањем система мелиорационих канала.

Иако ретко, евентуално бујично понашање румских потока је генерално регулисано изградњом језера из система подфрушкогорских акумулација и то изведеног Кудошког и Борковачког и планираног Јеленачког језера. Поред тога, неопходно је константно одржавање и уређивање водотокова ради спречавања задржавања воде, еродирања обала и угрожавања околног простора и садржаја. Саме акумулације представљају потенцијалну опасност за насеље, посебно Борковачка, која је северно (узводно) и непосредно уз град (у поглављу Заштите од елементарних непогода).

Заштиту од подземних вода обезбедити избегавањем градње на подручјима где је она висока, односно избегавањем градње подрума и сутерена, као и применом свих техничких мера прописне хидроизолације у фази пројектовања и изградње и укупног уређења простора.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућих зрачења

Смањење прекомерне загађености ваздуха у наредном периоду генерално ће се обезбедити лоцирањем потенцијалних загађивача на периферна подручја, односно ван насеља, уређењем саобраћајног система, коришћењем одговарајућих извора енергије и изградњом зелених површина.

Комунални објекти - депонија отпада, сточно гробље, систем за пречишћавање отпадних вода, планирани су ван насеља и око њих мора да се формира санитарна зона заштите укључујући зелени заштитни појас.

Производни капацитети се усмеравају у радне зоне, а за све потенцијалне загађиваче је обавезна израда предходне студије утицаја на животну средину, док инвестиционо-технички програми морају да садрже техничко-технолошка решења којима се аерозагађење елиминише или своди у дозвољене границе.

При реконструкцији и изградњи градских структура треба избегавати прекомерну густину настањености и успоставити оптималан однос између изграђених и слободних површина, уз максимално повећање фонда зелених површина.

Саобраћај - негативан утицај еманација из возила смањен је изградњом Обилазног пута М-21 и даље ће се смањивати преусмерењем транзитног саобраћаја Индустијском улицом. Саобраћајна мрежа у граду се мора унапређивати с циљем бржег протока и дисперзије саобраћаја. Коловози се морају проширити, оптерећеније саобраћајнице морају имати траке за престојавање у раскрсницама, део семафорске сигнализације треба да буде у систему "зеленог таласа". Паркиралишта се морају обезбедити где год је то потребно и где простор омогућава, са обавезним озелењавањем.

Грејање - према техничким и финансијским могућностима стимулирати проширење система централног грејања уз постепено смањење броја индивидуалних ложишта. Градити гасоводни систем уз сукцесивну замену чврстих и течних горива гасом.

У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета односно степена загађености ваздуха, израда катастра загађивача и предузимање мера за спречавање штетних еманација преко дозвољене мере.

Заштита од јонизујућих зрачења спроводиће се првенствено забраном односно избегавањем градње садржаја који таква зрачења могу да емитују. Обавезна је непрестана контрола односно мерење евентуалне радиоактивности у процесима одређене производње односно технолошког поступка, код различитих уређаја, као и грађевинских материјала и предузимањем прописаних мера превенције, заштите и елиминисања узрока зрачења.

Заштита од буке и вибрација

Бука и вибрације у Руми настају углавном од саобраћаја, неких производних процеса, али и деловањем неких других људских активности.

Усмерењем транзитног, посебно теретног саобраћаја на периферију, као и планским мерама просторног и техничког уређења саобраћајница у граду, стварају се услови за бржи проток саобраћаја и смањење буке и вибрација.

Лоцирањем већих производних погона у радне зоне генерално се предупредује њихов утицај на стамбене и друге мирне градске функције. Ти погони морају да садрже техничко-технолошка решења којима се бука и вибрације елиминишу или своди у дозвољене границе. Обавезно је озелењавање комплекса.

Стамбене зоне ће се оптимално организовати у погледу густине настањености, изграђености и равнотеже између изграђеног и слободног простора, озелењавања, али и унутрашњом организацијом у згради и стану, те применом одговарајућих грађевинских материјала са добрим изолационим својствима. У оквиру тих зона неће се дозволити радни садржаји који производе буку и вибрације у мери преко дозвољене.

Дозвољени ниво буке у граду не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, СГРС, 54/92). Бука и вибрације настале неким другим човековим активностима (напр. прегласна музика у угоститељским и другим објектима ...) морају се свести у дозвољене границе надзором и другим административним мерама.

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ГРАЂЕЊЕ НА НЕПОДЕСНОМ ТЛУ

Подручје града, које је у геолошком погледу на лесно-глиновитом тлу, релативно је повољно за градњу. Међутим, неповољне су долине потока и неке друге зоне где су подземне воде релативно високе (Борковачка долина, посебно због утицаја језера, Индустријска зона уз пругу). И само тло је доста порозно и под утицајем подземних вода губи на стабилности па у последње време долази до тоњења и оштећења старих али и новијих објеката.

Стога је неопходно пре пројектовања привредних, јавних, пословних, вишепородичних, па и породичних објеката, вршити геомеханичка испитивања тла локације као основе за пројектно-статичка решења и извођење планираних објеката, као и статичку и другу заштиту наслањајућих суседних објеката.

Заштита од утицаја подземних вода обезбеђује се пројектовањем и извођењем прописне хидроизолације с одговарајућим материјалима.

У погледу сеизмике град Рума се налази у зони максимално могућег турсног померања тла од 8° МКЗ скале, на основу чега се врши пројектовање и изградња објеката.

ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА

Мере заштите у случају земљотреса

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

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

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

Релативно ниска просечна спратност објеката у Руми до П+4 смањује могућност општих већих последица од земљотреса. Много је ризик већи код стамбених вишеспратница изнад П+4, када се морају примењивати противсеизмичке мере у у пројектовању и грађењу објеката.

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

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

Територију Руме карактерише умерено-континентална клима с пеовлађујућим ветровима из правца запада (172 %о), северозапада (170 %о) и југоистока - кошава као најучесталији (242 %о). С/з ветар с просечном брзином од 3,6 m/s је најјачи, док највећу опажену брзину има западни ветар (32,6 m/s - 117,4 km/h) и то је олујни ветар који може повремено да изненади.

Снажни ветрови и олује могу да поруше објекте, сломају дрвеће, покидају инсталације и посредно изазову пожаре, зими да направе непроходне сметове. Заштита у урбанистичко-грађевинском смислу односи се на планирање положаја улица и објеката у односу на ветар, планирање и подизање зелених заштитних појасева и пројектовање и извођење објеката отпорних на утицаје ветра.

Веће и дуже снежне падавине, као и лед такође могу да угрозе објекте, инсталације и саобраћај. Осим грађевинских, урбанистичке мере заштите у овом случају односе се на обезбеђење заштитног зеленила и техничких елемената за заштиту од наноса и поново на систем саобраћајница које треба да имају алтернативне правце, могућност лаког успостављања проходности, док ће се блажим падовима ублажити утицај поледице.

Утицај града предупредиће се техничким средствима (противградна заштита), као и употребом одговарајућих материјала за изградњу објеката.

Мере заштите од киша и поплава

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

Како румско подручје нема река, није угрожено поплавама попут неких других средина, али су неопходне одговарајуће мере заштите од постојећих надземних и подземних вода и утицаја поплавног таласа при евентуалном рушењу бране Борковачког језера.

Према Студији поплавног таласа (Институт за грађевинарство и геодезију ГФ у Београду, 1976.), екстремна варијанта је да се при пуном језеру (+124,95m), брана изненада сруши и да поплазни талас висине 3-5 m, брзином 2-4 m/s, на удаљеност од 2,00 km (правац Лењинове улице) стигне за око 10 минута.

Стога у Борковачкој долини до Ул.15.августа није предвиђена никаква нова градња, низводно такође треба избегавати сваку нову градњу, а постојеће објекте обезбедити од утицаја поплаве. У просторима где је већа повремена концентарција људи (Излетиште Борковац и Стадион "Словена"), треба обезбедити евакуационе коридоре и површине за случај потребе. Мора функционисати служба управљања Језером и осматрања и заштите саме бране. Парк-шума такође има одређену заштитну улогу.

Мере заштите од експлозија и пожара

Пожари су релативно честа техничка катастрофа, настају у свакодневном животу у привредним, стамбеним и другим зградама, на транспортним средствима, разним уређајима, затим у шумама и др. Пожару може да предходи експлозија. У случају ратних дејстава опасност од експлозија и пожара се вишестуко повећава.

У Руми је у разним зонама различита угроженост од пожара. У радним зонама због самог технолошког процеса, складиштења разног материјала, горива и материја, у зонама старе породичне градње због густине изграђености, објеката од лошијег материјала, код пољопривредних домаћинстава и због смештаја лако запаљивих материја (сено, слама, жито ...), у зонама вишепородичне стамбене градње због повећане концентрације становништва, у зони центра због густе изградње итд.

У категорију "А" (велика опасност од пожара и експлозија) спадају и бензинске станице. Депоније су такође пожарно угрожене.

Планиране су урбанистичке мере којима се у многome може деловати превентивно, односно ефикасно уколико до пожара дође.

Радне зоне су издвојене од стамбених неизграђеним површинама као противпожарним преградама. У оквиру радних комплекса водиће се рачуна о степену изграђености, положају објеката, обезбеђењу комуникација и хидрантске мреже. Ватроосетљиви комплекси и објекти морају бити изоловани од осталих садржаја и противпожарно обезбеђени. Сва складишта лакозапаљивих материјала, осим бензинских пумпи, морају бити лоцирани ван зона становања и центра.

На парцелама породичне стамбене градње и даље ће се условљавати одговарајући пролаз у дубину парцеле и прописна удаљеност разних помоћних и других објеката од стамбених, што се посебно односи на пољопривредна домаћинства. Вишепородична стамбена градња реализоваће се углавном у блоковима затвореног или полуотвореног типа, како на засебним локацијама ("Тивол"), тако и у централној зони, у комбинацији с пословним објектима. То донекле повећава пожарну осетљивост, али се оптималним густинама настањености, размацима између трактова и обезбеђењем прилаза, пролаза, слободних површина и техничким мерама иста умањује. Посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене.

Кроз планове разраде применити систем противпожарних преграда у смислу одвајања изграђених од неизграђених површина, а које представљају ширину слободног простора између евентуално зарушених објеката :

а) $X_1 + X_2 + 20$ m, б) $X_1 + X_2 + 10$ m, в) $X_1 + X_2$,

где прве имају пролаз а последња само отежава преношење пожара.

Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима. У

привредним комплексима условљава се обезбеђење противпожарних путева, а у блоковима систем интерних саобраћајница. У начелу, паркинге треба груписати за 5-7 возила с размаком између група, како би се обезбедио простор за противпожарних возило.

Систем водовода и хидрантске мреже планиран је и за ПП потребе.

Ватрогасна јединица у Руми плански је лоцирана уз Индустријску улицу у близини IB-21, савремено је организована, с могућношћу даљег развоја. Позиција омогућава брзе интервенције у граду, ближој и даљој околини.

Код израде планова разраде и припреме урбанистичких услова, непосредно ће се примењивати противпожарни прописи, стандарди и нормативи.

Мере заштите од епидемија

До епидемија може доћи у свакодневним, а поготово ванредним и ратним околностима. Узроци и облици могу бити различити, свде се на загађење односно контаминацију питке воде, хране и ваздуха, или другим путем пренесену болест, што може да изазове масовну заразу.

Друштвено деловање мора да се усредсреди на превенцију односно ефикасно деловање у случају појава епидемија, где Дом здравља Рума има посебну улогу.

Урбанистичке мере у овом домену уграђене су у више одредби плана, а односе се на адекватно зонирање функција и делатности, планирање разгранатог и сигурног система водоснабдевања, обезбеђење мреже зацевљене фекалне канализације са системом за пречишћавање отпадних вода града, уређење система атмосферске канализације, обезбеђење услова за санитарно прикупљање, евакуацију и депоновање комуналног и другог отпада, планирање обимног и разноликог фонда зеленила, слободних простора, ефикасних комуникација и др.

Обзиром на велики фонд породичне стамбене градње, неопходно је при организацији и изградњи и употреби разних помоћних објеката на парцели, посебно код пољопривредних домаћинстава (бунари, септичке јаме, пољски клозети, складишта хране, објекти за држање домаћих животиња, ђубришта и др.), спроводити сталне санитарно-хигијенске мере.

1.9. ЗАШТИТА ОД ИНТЕРЕСА ЗА ОДБРАНУ

Израда и спровођење Плана генералне регулације између осталог подразумева утврђивање, разраду и примену урбанистичких и посебних мера и услова заштите од интереса за одбрану, чиме је обухваћено цело грађевинско подручје, од појединачних локација и парцела до великих комплекса.

Мере и услови заштите дате у предходним тачкама великим делом припадају овим мерама и условима.

Обзиром да су природне тенденције изградње града често супротстављене логици, потребама и захтевима одбране, (концентрација-дисперзија, погушћавање-разређивање, висока спратност-ниска спратност, рационалност-нерационалност, итд.), неопходно је да се стално међусобно усаглашавају специфичности, потребе, захтеви и могућности. Стога је задатак планера да воде рачуна о таквој организацији града, да исти може да функционише и у редовним и у ванредним околностима.

Саобраћајна мрежа, као битан елемент у овом домену, је развијена.

Железничка пруга БГД-ЗГБ тангира градско подручје, у њу се укључује пруга Рума-Шабац. Рума је железничко чвориште с терминалом на периферији града, што је повољна безбедносна околност за насеље.

Територију грађевинског подручја пресеца Државни пут првог Б реда (магистрални пут IB-21), државни путеви другог реда и локални путеви. Систем улица у граду је ортогоналног типа, чија је окосница Главна и још неколико важнијих улица повезаних с излазно-улазним правцима у град. Овај ефикасни систем, који омогућава кружне односно алтернативне токове, даље ће се развијати, а уз

обезбеђење оптималних ширина коридора, усавршаваће се и технички елементи путева односно улица.

Код изградње физичких структура односно објеката, План својим поставкама усмерава ка успостављању равнотеже између нерационалне изградње малих густина односно распршености и концентрације односно погушћавања изградње која је рационалнија али потенцијално угрожнија, посебно код стамбене и изградње привредних објеката. Плановима разраде ће се утврдити услови за оптималну организацију зона, комплекса, блокова, локација па до појединачних парцела. При томе се, посебно због евентуалног зарушавања и преноса пожара, морају поштовати услови у погледу карактера, садржаја, висина, међусобног одстојања објеката, квалитета, ватроотпорности и других особина материјала од којих су објекти изграђени, опремљености инсталацијама, затим прилазима, пролазима, слободним просторима, итд.

Код зонирања односно распоређивања функција у граду, План генералне регулације предвиђа периферно лоцирање привредних и других осетљивих функција, комплекса, садржаја и објеката, а посебно осетљиви морају да се лоцирају ван насеља.

Систем инфраструктуре мора бити прилагођен и потребама ванредних па и ратних околности. Један од најзначајнијих је водоводни систем, који сем више изворишта и вишеструког тока напајања, мора имати и алтернативна решења, попут развоја мреже субартерских бунара с испумпавањем воде ручно или путем електроагрегата и обезбеђење аутоцистерни за воду. Употребљиви копани бунари морају се чувати од све присутнијег уништавања и загађења. Електроенергетски систем такође мора имати алтернативна решења, а постоји и низ могућности за обезбеђење аутономних, масовних, већих и мањих извора електричне енергије. Систем фекалне канализације је осетљив као потенцијални извор заразе и епидемија, тако да се морају предвидети санитарно-хигијенске мере и услови за изградњу и уређење масовних, групних и појединачних санитарних пунктова. Поред ових и остали инфраструктурни системи, сходно њиховом карактеру, намени, улози, техничким карактеристикама, према већој или мањој осетљивости, прилагођаваће се условима одбране према плановима имаоца система, усаглашеним с овим Планом. Посебно је значајно обезбеђење ефикасног система веза и система информисања.

Комуналне службе морају бити организоване и за адекватно деловање у ванредним односно ратним околностима. Између осталог, правовремено се морају на законом прописан начин уклањати угинуле животиње и планирати резервне површине за депоновање шута и деконтаминацију.

Слободне и зелене површине и потези у насељу и ван њега су од изузетног значаја, обзиром да представљају коридоре за евакуацију и просторе за заштиту и смештај угроженог становништва. Стога се у овом Плану слободним просторима и зеленилу као систему посвећује посебна пажња с тежњом да се исти развија и унапређује, поред основне и за поменути сврху.

Уређење територије за потребе одбране са системом објеката за склањање људи и материјалних добара, планира се и организује од нивоа подручја насеља, преко грађевинског подручја, комплекса, блокова, локација, све до појединачних објеката породичне градње. Код пројектовања и изградње, односно реконструкције и адаптације стамбених и других објеката предвидеће се одговарајућа склоништа или ће се то питање решити на други прописани начин. Рационална је и пожељна изградња простора односно објеката двонаменског типа:

Склоништа допунске заштите - као самостални објекти или ојачане погодне просторије у постојећим објектима, капацитета 25-50 особа, отпорности 50 kPa;

Заклони - граде се уочи непосредне ратне опасности, у недостатку капацитета склоништа ; градиће се : а) у погодним просторијама појединачних објеката, које не могу да задовоље критеријуме за склониште допунске заштите, б) као самостални заклони изван објеката, поједнички или заједнички (до 60 особа) .

Кроз даљу разраду Плана генералне регулације Руме (ПДР/УПР/Локациски услови) примењиваће се актуелне, опште мере и услови из ове области, односно

одредбе важећих закона и уредби заснованих на њима, услови из посебних правилника, планова и прописа, затим важећи нормативи и стандарди, те сагласности и услови надлежног органа одбране.

Према Плану, комплекс касарне "Аеродром" у рубном пределу, третира се као зона специјалне намене која ће се уређивати према потребама војске Србије, а према условима надлежног органа одбране. За евентуалне друге просторно-техничке захвате (утврђивање нове трасе Државног пута М-21) обавезно ће се тражити сагласност и услови надлежног органа одбране.

Реализација ове поставке зависиће првенствено од обезбеђења финансијских предуслова. Захтева организоване и темељите припреме, усаглашеност и утврђену реалну динамику, израду планских и програмских аката. Импровизације и парцијална решења која могу да деградирају или искомпликују овај драгоцен градски простор нису дозвољена. У међувремену, до реализације поменуте поставке простор ће се уређивати према потребама и од стране војске Србије, уз препоруку да се не врши изградња која би отежала или несразмерно поскупила будуће уређење простора.

1.10. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ

Мере заштите природе у ширем смислу подразумевају планске активности којима се штите природни ресурси : пољопривредно земљиште, шуме, надземне и подземне воде и ваздух, од негативног утицаја човековог деловања, односно активности којима се то деловање усклађује с капацитетима и карактером ресурса.

План генералне регулације у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу природних ресурса, где се подразумевају изузетни елементи који имају или могу имати статус природног добра. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају чувати, одржавати и унапређивати.

Одређена природна добра су на евиденцији за заштиту, што подразумева однос као да су под заштитом, у смислу Закона о заштити животне средине. Ту спадају платани и борови код ОШ "Змај Јова Јовановић" и дрворед кестена у Железничкој улици (алеја), чија се сеча не сме вршити, нити планирати радови у њиховој непосредној околини. У простор као потенцијал за заштиту спадају и подручје парк-шуме (излетиште Борковац и Борковачка долина) и "Фишеров салаш" (ван подручја Плана генералне регулације ...).

Завод указује да се посебна пажња мора посветити следећим елементима :

- обавеза примене одредби Закона о заштити животне средине. Правилника о анализи утицаја објеката односно радова на животну средину, као и других прописа и важећих планова вишег реда,

- заштита водног земљишта и приступ водотоцима, озелењавање коридора,
- обезбеђење одговарајућег процента јавних и других зелених површина,
- обезбеђење заштићене околине непокретних културних добара,
- измештање транзитног саобраћаја,
- избежавати градњу стамбених, дечјих и сличних објеката у зонама центра и раскрсница где су загађења ваздуха највећа,
- обавезном пречишћавању комуналних и индустријских вода,
- измештању Градске депоније и заштити док је на постојећој локацији,
- извештавању надлежних уколико се код радова наиђе на налазе за које се предпоставља да би могли имати својство природног споменика.

План генералне регулације у различитим поглављима изричито или усмеравајуће разрађује односно утврђује услове за ове елементе.

1.11. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЕВИДЕНТИРАНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

За израду Плана генералне регулације Руме неопходно је применити следеће услове и мере заштите:

А/ општи услови и мере заштите

- општи услови се односе на сва непокретна културна добра по свим врстама и категоријама;
- обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- обавезно очување постојећих визура и непокретних добара као реперних објеката;
- обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације и извођење свих врста интервенција и промена на објектима непокретних културних добра, евидентираних добара и добра која уживају претходну заштиту и њиховој заштићеној околини, као и за све врсте инфраструктурних радова и изградње у посматраном простору Плана генералне регулације.

Б/ посебни услови и мере заштите

- посебни услови и мере заштите се односе на одређене врсте непокретног културног наслеђа и дефинишу посебна ограничења у складу са споменичким својствима, а која се примењују обједињено са општим условима и мерама заштите;
- обавезно очување амбијенталних вредности и просторне организације, постојеће хоризонталне и вертикалне регулације у зони просторно-културно историјских целина, појединачних објеката и зони заштићене околине;
- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање простора у зони просторно-културно-историјских целина, непокретних културних добара, евидентираних непокретности, добара под претходном заштитом и заштићеној околини по појединачним условима заштите;
- обавезно очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара на непокретним културним добрима и евидентираним добрима у саставу целина и под појединачним заштитом;
- забрањује се извођење радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објекта непокретних културних добара, евидентираних добра и добра под претходном заштитом у саставу целина и под појединачном заштитом, у зони добра и њиховој заштићеној околини;
- дозвољена обнова, адаптација, санација, реконструкција, конзервација и рестаурација свих непокретних културних добара, евидентираних добара и добара под претхоном заштитом (у саставу целина и под појединачном заштитом), у целини или у деловима по појединачним условима заштите;
- дозвољена промена намене непокретних културних добара и евидентираних добра, у деловима или у целини, по појединачним условима заштите, а која неће угрозити споменичка својства предметног објекта;
- дозвољена замена, уклањање или изградња нових објеката, који нису обухваћени режимом заштите, у оквиру заштићених парцела и заштићене околине по посебним условима заштите, а у складу са општим и посебним условима;
- група „А“, објекти који имају посебну вредност у зони обухвата Плана су: Српска православна црква Сошествија Св. Духа -Главна 159, Римокатоличка црква

Уздизања Светог крста и жупни уред -Главна 178 и 180, Зграда Завичајног музеја (некадашња фрањевачка гимназија) -Главна 182, бивша кућа „Косанић“ - Главна 125, бивша кућа „Мићић“ -Главна 127, бивши биоскоп „Европа“/„Победа“ (данас градска библиотека)- Главна 131, бивша „Немачка банка“ - Главна број 137, бивша кућа „Биорац“ - Главна 139, бивша кућа „Здравковић“- Главна 153, бивша кућа „Остојић“ (данас зграда Скупштине општине Рума) -Главна 155, Основна школа „Змај Јова Јовановић“ (бивша Српска народна основна школа)- Главна 177, Објекат на адреси Главна 154, бивша кућа „Маленковић“ -Главна 160, објекат парохијског дома - Главна 166, бивши објекат „Ђуришић“ -Главна 168, пословни објекат-бивши СДК и Радио „Срем“ -Главна 172, објекат на адреси Главна 184-186, бивша кућа „Кинг“ - Железничка 1, бивша кућа „Субашић“ -Железничка 3, бивша штампарија „Венингер“ -Железничка 13, бивша кућа „Хранисављевић“ -Железничка 6, зграда „Агроруме“ (бивши магистрат) - Железничка 12 и 14, зграда бившег старог суда -Железничка 22, СПЦ Вазнесења Господњег - Станка Пауновића Вељка бр. 190, Надгробни споменици у порти Вазнесенске цркве, Парохијски дом поред Вазнесенске цркве - С. Пауновића Вељка 179, СПЦ Св. Николе - улица 15. августа бр. 55, Парохијски дом код храма Св. Николе (првобитно мала словенска школа) - Иришка 37, Дом Војске Југославије (бивши Хрватски дом), Главна 114/В. Назора, Објекат на адреси Главна 106, стамбени објекат на адреси Главна 110, стамбени објекат (кућа „Шатрић“) на адреси Главна 122, школски објекти (ОШ „Душан Јерковић“- бивша Реална гимназија на адреси Главна 69 и ОШ „Вељко Дугошевић“- (бивша Немачка народна школа) на адреси 71, Стара гимнастичка зграда (немачки соко – “турн хале”) - ЈНА бр. 130, ОШ “Иво Лола Рибар” (бивша кућа Штајнер/Весел) -Главна 270, Комплекс старе пекаре са житним магацином - Главна 266, Индустијски објекат у дворишту комплекса фабрике обуће „Фрушка гора“ на адреси Орловићева 36, Ригов млин и кућа, подигнути уз раскрсницу пута за Сремску Митровицу и Стејановце, Комплекс Старе циглане, подигнут уз пут за Стејановце, Стовариште “БИП”-а (бивша “муњара” – електрична централа)- Железничка 117, Бивши Петров двор, селекциона станица (данас је лоциран у оквиру школског комплекса средње техничке и пољопривредне школе)- Вука Караџића 70, Дом железничара (бивша “мађарска” железничка школа)- Железничка 208, Зграда Железничке станице - Железничка бб, Стамбени објекат “Атковић” (бивша кућа “Линебах”) - Железничка 40, Зграда Занатског дома- ЈНА 166, Стамбени објекат (бивша вила “Тихи”, кућа “Грујић”) - Вука Караџића 63, Споменик ослобођењу на Градском тргу, Комплекс “Калварија” на Римокатоличком гробљу, Споменик куги – “Кипови”.

- група „Б“, објекти од вредности

У зони обухвата Плана су: бивши хотел „Срем“- Главна 113, бивши хотел „Круна“ -Главна 115, бивша кућа „Бајић и Јарић“ -Главна 141, бивши комплекс „Херцегов подрум“ -Главна 183, бивша кућа „Петричевић“ Главна 187, објекат познат као“кућа са ћепенком“ -Главна 201, Објекат на адреси Главна 150, Објекат на адреси Главна 152, Објекат на адреси Главна 170, бивша кућа „Кривопац“ -Главна 174, бивша кућа „Николајевић“ -Главна 176, бивша кућа „Максимовић“ -Главна 210, Објекат на адреси Главна 212, Објекат Робне куће -Главна 145, стари магацин „Шме“ - Главна 102, стамбено- пословни објекат у Главној 87/Павловачкој, стамбено-пословни објекат у Главној116/В. Назора, објекат дечијих јаслица (бившег Дома народног здравља)- Главна 73, зграда ЈП Рума односно бивша кућа „Ташнер“ -ЈНА 136, кућа породице Јанчо, односно зграда Музичке школе -ЈНА 140, Објекат у саставу комплекса фабрике обуће „Фрушка гора“ на адреси Орловићева 38, Објекат у саставу комплекса фабрике обуће „Фрушка гора“ на адреси Орловићева 40, Објекат у саставу комплекса фабрике обуће „Фрушка гора“ -јужна зона комплекса издужен, на адреси Орловићева 40, Кућа у Железничкој бр. 43, Кућа Жарка Миладиновића на адреси Главна 228.

- за непокретна културна добра и евидентирана добра која припадају групи А, а која су у зони просторно-културно-историјских целина или под појединачном заштитом обавезно очување хоризонталног и вертикалног габарита објекта, основне просторне

огранизације, конструктивног система, стилских одлика и оригиналног изгледа фасада, декоративних елемената ентеријера и екстеријера и оригиналне материјализације делова и целине, није дозвољена примена савремених материјала осим у смислу конзервације;

- за непокретна културна добра и евидентирана добра која припадају групи Б, а који су у зони просторно-културно-историјских целина, обавезно очување вертикалног габарита објекта, основне просторне организације и конструктивног система, стиских одлика и композиције фасада, декоративних елемената ентеријера и екстеријера и материјализације декоративних елемената, дозвољава се доградња дворишног анекса чија површина не прелази 30 % површине постојећег објекта и 50% ширине дворишне фасаде, уз обавезно апсолутно поштовање постојеће висинске регулације непокретног културног добра или евидентираних добра чија се доградња врши;

- забрањује се изградња објекта у зони просторно-културно-историјских целина и зони заштићене околине који својом архитектуром, хоризонталним и вертикалним габаритом или наменом могу угрозити непокретна културна добра, евидентираних непокретности и добра под претходном заштитом, ако и визуре ка истим;

- у зони просторно-културно-историјских целина и зони заштићене околине дозвољава се изградња нових објекта на припадајућим парцелама, на минималној удаљености од 10 м у односу на најистуренију тачку објекта у статусу непокретног културног добра или евидентираних добра, уз апсолутно поштовање постојеће висинске регулације непокретног културног добра или евидентираних добра;

- у зони непокретних културних добара и евидентираних добра, добра под претходном заштитом, просторно-културно-историјских целина и зони заштићене околине забрањује се складиштење отпадних, запаљивих и штетних материја и организовање производних делатности које својим неповољним утицајима (бука, вибрације, отпадне материје и сл.) могу угрозити споменичка својства и непокретности;

- Посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета ("Код Барутане", "Борковац", и "Вашариште"): дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза;

- На преосталом делу обухвата Плана приликом изградњи инфраструктурних прикључака (гасовод, топловод, водовод, канализација, електро mreжа, антенски предајници, путеви и сл.) обавезно је рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем ових радова које врши стручна служба овог Завода;

- Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова 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 Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

1.12. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ОБЛИКОВАЊА НАСЕЉА

Лик насеља се формира и трансформише у динамичном процесу његовог укупног, посебно просторног развоја, а сагледава се као укупна целина, преко макроцелина и потеза, до појединачних објекта и урбаног мобилијара.

Рума је основао властелин Пејачевић средином 18. века, поред насеобине "Стара Рума", као колонизовано насеље. Карактер места је био типично равничарски, сеоски, са скромним приземним стамбеним и ретким, солидном јавним објектима. Временом насеље добија изглед вароши. Просторне доминанте били су звоници четири цркве и понеки објекти и димњаци у привредним комплексима.

После 2. Светског рата Рума се убрзано развијала, од непуних 15.000 одмах после рата, достигла је преко 30.000 данас. Од мирног равничарског насеља трансформисала се у град средње величине за наше услове. Променио се начин изградње, врсте и висине објеката, као и коришћење и организација великог дела блокова.

Појединачне одредбе Плана генералне регулације усмеравају на успостављање хармоније старих, нових и будућих физичких структура, појединачних и укупних. Резултат компоновања градских простора треба мање да буде случајан збир појединачних реализација, а више остварење целовитог планираног функционалног и обликовног концепта. Интенција Плана је да решења у плановима разраде морају поћи од интерактивног принципа : од општег ка посебног и од посебног ка општем.

Урбана матрица - концепт ортогоналне урбанистичке односно геодетске схеме се задржава и унапређује, као и основни елементи : улица, блок, трг.

Физиономија зона и блокова - зоне породичног становања ниске спратности у зеленилу имаће акценте у виду других дозвољених објеката. Зоне вишепородичног становања функционално и композиционо се допуњују нижим пратећим објектима разних намена и зеленим површинама. У централном подручју, концепт блока затвореног типа се рехабилитује и обогађује разноврсним детаљима у микроурбанистичком пројектовању и сплетом пешачких и зелених површина. Привредни комплекси, локације и објекти треба да представљају склад техничко-архитектонских форми окружених уређеним партерним површинама и зеленилом.

Градитељско наслеђе - вредни улични потези и појединачни објекти биће репери којима се прилагођава нова физичка структура у функционалном и архитектонском погледу.

Саобраћајнице - савремено уређени колски и пешачки токови имаће велику улогу у обликовању града. Лик улице обликоваће и изграђена структура дуж ње, која треба да нагласи њен већи или мањи значај. Посебна пажња, у функционалном и обликовном погледу, мора се посветити раскрсницама улица и путева.

Улазни правци у град - завршеци путева као једносложних друмских саобраћајнице које из атара улазе у град, почеци су улица као садржински сложених комуникација. Стога се у плановима разраде мора водити рачуна о избору садржаја на тим тачкама и потезима, архитектури привредних, стамбених и других објеката, озелењавању и уређењу простора и другим елементима који доприносе повољном "првом утиску" о граду.

Тргови и пјачете - спадају у основне атрибуте урбане структуре града. Градски Трг треба одржавати и уређивати, допуњавати новим садржајима и по потреби реконструисати. Нове пјачете, као функционалан и атрактиван урбани елемент планираће се и уређивати у даљој изградњи односно реконструкцији блокова. Исто се односи и на друге мање просторе намењене пешацима.

Објекти - утичу на обликовање простора својим положајем, наменом, карактером, волуменом, спратношћу, садржајем и архитектуром. Правила и услови у Плану и плановима разраде за изградњу привредних, стамбених, јавних и свих других објеката упућују на интерактивни однос објект-окружење. Сврха тих услова је да се функционални склоп и архитектура објекта на одговарајући начин уклопи у окружење, као и да окружење утиче на обликовање појединачног објекта према усвојеној концепцији за одређену зону, блок, локацију или парцелу.

Зелене површине - су изузетно значајан елемент обликовне структуре града. Дрвореди, паркови, скверови, зелени масиви у просторно-архитектонском смислу су комплементарни с грађевинским структурама и саобраћајницама. Доприносе разноликости у простору, дају специфичност одређеним просторним целинама и

доприносе квалитету укупног обликовања града. Поштовањем одредби Плана у погледу озелењавања, допринеће се жељеном лику Руме.

Градске визуре - Рума не располаже неким бројнијим објектима или ансамблима са осмишљеним ближим и (или) даљим визурама за њихово сагледавање. Изузетак је ансамбл Музеј – РКЦ - Жупни двор у Главној улици, Вазнесенска црква у дну ПСВ улице, Железничка станица и нови СУП с великим предпросторима, недовршени приступ Дому здравља ... Све остало је случајан збир појединачних реализација, више или мање сагледљивих, или су значајнији објекти утопљени у окружење. Интенција Плана је да решења у плановима разраде и овом аспекту посвете дужну пажњу.

Силуета града - у зеленом равничарском миљеу остаје силуета приземне физичке структуре са доминантама црквених звоника, водоторњева и појединих стамбених и привредних објеката. Већих измена неће бити. Повећаће се корпус стамбених и пословних вишеспратница у центру и стамбених у Тиволу, али и даље с ограниченом спратношћу, неке доминанте се могу појавити код будућих привредних објеката, а рачуна се и са подизањем заштитних зелених масива.

Урбани мобилијар и градска графика - су елементи завршне обраде при изградњи и обликовању простора, са којима је човек у најнепосреднијем контакту. Стога им треба посветити посебну пажњу кроз планове разраде и друге планове, пројекте и услове за уређење простора.

Услови за објекте као што су киосци, летње баште угоститељских локала, разни мањи продајни или изложбени елементи и сл., по правилу се утврђују плановима разраде у склопу изградње и уређења одговарајућег јавног или другог простора. Уколико реализација ових елемената није регулисана условима у плану разраде, а постоје потребе и просторно-техничке могућности, примениће се услови из општинског акта донесеног на основу закона.

Стандардни микроурбанистички, покретни односно променљиви елементи, попут клупа, жардињера, канти за отпатке и др., постављаће се према условима из плана разраде за одређену локацију, а у недостатку истих, кроз активности предузећа надлежног за изградњу и уређење простора у договору са урбанистичком службом.

Елементи градске графике постављају се такође према утврђеним условима. Саобраћајно-информативна сигнализација утврђена је посебним законом односно прописима. Услови за разне информативно-рекламне елементе (панои, стубови, витрине, транспаренти, табле, дисплеји, билборди и сл.) могу бити утврђени планом разраде, а ако њиме нису утврђени, онда на основу услова утврђених општинским актом донесеним на основу закона.

Дела ликовних уметности (фонтане, скулптуре, мурали, подни мозаици и др.) треба да буду заступљена у већој мери, на свим погодним локацијама и према условима који ће бити утврђени плановима разраде и пројектима заснованим на њима. У недостатку услова у плану разраде односно пројеката, ови елементи градиће се односно постављати према општим смерницама односно у духу Плана или плана разраде, у договору са урбанистичком службом. У сваком случају, на нивоу локалне самоуправе треба утврдити правила и критеријуме, као и начин избора дела односно аутора.

1.13. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

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

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА

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

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

Рампе

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

Степенице и степеништа

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

Лифт

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

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

Вертикално подизне платформе

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

Косо подизна расклопива платформа

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

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

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

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

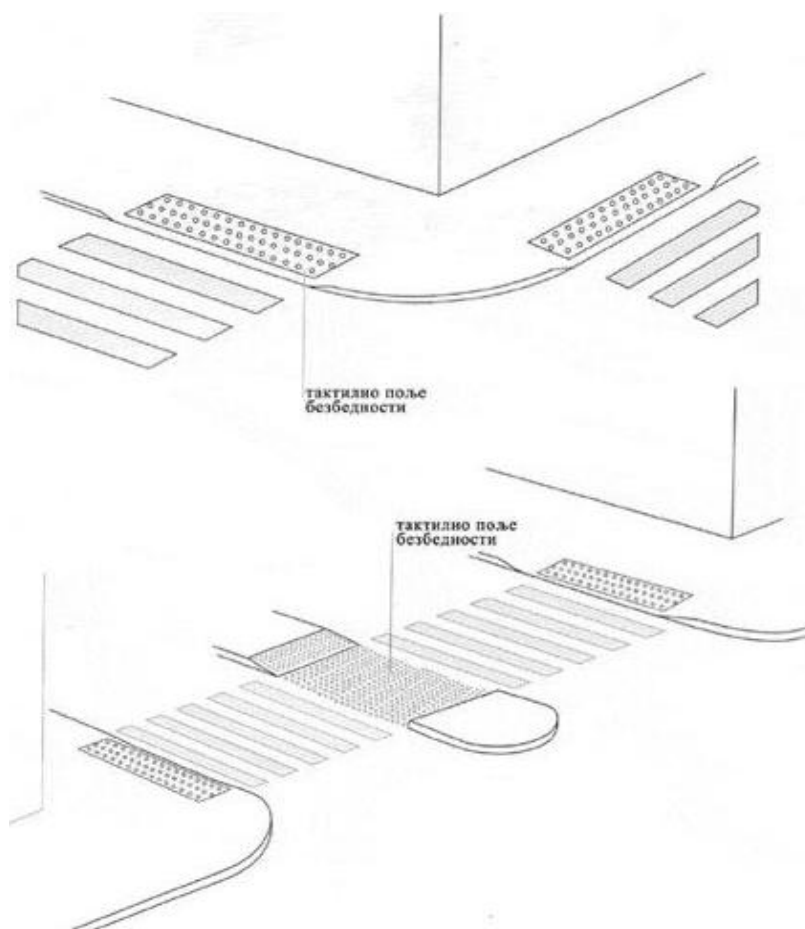
Тротоари и пешачке стазе

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

Пешачки прелази и пешачка острва

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

Слика 7.



Места за паркирање

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

Стајалишта јавног превоза

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

Системи за оријентацију

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У циљу непосредне реализације планских решења на нивоу грађевинске парцеле одређују се урбанистички критеријуми и услови за изградњу и реконструкцију свих планираних садржаја предвиђених Планом генералне регулације Руме.

У овом поглављу су правила грађења дата за претежне намене, односно зоне у обухвату плана, ван површина јавне намене, и то за:

- зоне централних садржаја,
- зоне становања,
- радне зоне односно зоне радних садржаја,
- зону спорта и рекреације,
- зона комуналних садржаја.

2.1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1.1. ПРЕДЛОГ ЦЕЛИНА ИЛИ ЗОНА ЗА ДАЉУ УРБАНИСТИЧКУ РАЗРАДУ

План генералне регулације се директно примењује као регулациони план у деловима насеља где није дошло до промене регулације улица, у стамбеним зонама у којима се задржава претходна намена или у неком другим зонама где се не планирају значајнији радови, ни изградња објеката који могу да наруше постојећу намену или животну средину.

Плановима детаљне регулације разрађиваће се зоне и блокови где је неопходно утврдити нову регулацију улица односно формирање нових саобраћајница. То се првенствено односи на радне зоне, блокове у централној зони и нове блокове који су предвиђени за породично становање.

Урбанистички пројекат разраде локације је предвиђен за локације где се задржава постојећа регулација, где се планира изградња објеката компатибилне намене или специфичних објеката који захтевају посебну проверу (објекти јавних намена, локације за вишепородичне стамбене објекте, локације за веће маркете и тржне центре, спортско рекреативне површине у источном делу насеља, пијаца, објекти здравствене и социјалне заштите и сл.)

2.1.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊА ЈАВНИХ АРХИТЕКТОНСКИХ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ КОНКУРСА

Архитектонски конкурси превиђени су за поједине објекте у централној зони који су од значаја за насеље (објекти управе, културе, здравства, и сл)

2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА ИЛИ ЦЕЛИНАМА

У тексту су дата правила за изградњу објеката по зонама тамо где се планира директно спровођење Плана генералне регулације. За зоне за које је предвиђена даља разрада, правила су усмеравајућа.

2.2.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

- Изградња објеката на парцелама које припадају зони централних садржаја вршиће се на основу планова разраде, изузетно и Урбанистичким пројектима укључујући и архитектонско-урбанистичке конкурсе, посебно за површине и објекте јавне намене као и директном применом плана за објекте који задржавају постојећу намену.

Планови разраде

- Обавезна израда планова разраде за блокове ужег градског центра: 1-1-1, 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5 и 4-1-6, а радиће се и за све остале блокове намењене централним садржајима у којима ће се, до доношења планова разраде, уређење и изградња, зависно од намене, вршити према правилима утврђеним урбанистичким пројектима или директном применом плана.

Директно спровођење:

- До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички пројекти урбанистичко архитектонске разраде локације

- За изградњу објеката јавне намене у свим блоковима намењеним централним садржајима, као и изградњу пословних објеката намењених за трговину, угоститељство, здравство, културу, забаву, верски објекти и друге различите форме пословања, обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације према смерницама из овог плана.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА СТАНОВАЊА

- На постојећим парцелама породичног становања са или без пословања, могућа је реконструкција, адаптација и доградња постојећих, као и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

- Индекс заузетости за објекте породичног становања је макс.60%, за чисто стамбене парцеле, ако се у оквиру објекта или парцеле се налази пословање индекс заузетости макс.70%. Индекс изграђености макс.2,0. Максимална спратност главног: стамбеног, стамбено-пословног, пословно стамбеног објекта је П+2, помоћних објеката П+0, уколико се парцела на којој се гради не налази зони заштићене културне целине где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације. За такве објекте услове изградње прописује Завод за заштиту споменика културе.

- За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације. Макс, индекс заузетости је 60%. Индекс изграђености макс.3,0.под условом да анализом локације та изграђеност буде оправдана.

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА ЗА ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА, ОБЈЕКТИМА ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА И ОБЈЕКАТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Врста и намена објеката који се могу градити

- Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање ове целине и да су компатибилни са наведеном наменом.
- Главни објекат: објекат намењен образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, верски, пословни и пословно-стамбени. Дозвољене су све врсте комбинација.
- Главни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.
- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката у функцији коришћења главног објекта, а који својом наменом не угрожавају главни објекат и објекте на суседним парцелама.
- Други објекат се гради као пратећи објекат уз главни. Може бити пословни, стамбени, и сл. Дозвољене су све врсте комбинација.
- Помоћни објекти: гараже и оставе, ограда, трафо станице, мернорегулационе станице и сл.
- Забрањена је изградња економских објеката, објеката трговине на велико, као и све производне и складишне делатности.

ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА

- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле чистог пословања је 16,0m, минимална површина парцеле је 600,0 m².
- Индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености је макс. 1,8.
- Дозвољена спратност главног објекта: макс. П+1+Пк, макс. висине 12,0m, другог објекта на парцели је макс. П+Пк, висине макс. 9,0 m.
- Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П+0, максималне укупне висине 6,0 m.
- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле 3,0 m или 6,0 m, зависно од специфичности конкретне локације.
- Удаљеност објеката од осталих граница парцеле као и други специфични услови, утврдиће се појединачно за сваки случај у зависности од конкретне пословне делатности израдом Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације.
- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

2.3. ЗОНЕ СТАНОВАЊА

2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА

Појам и видови

- Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи један до четири стана, за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.
- Под станом се подразумева грађевински повезана целина намењена за становање, која се састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама.
- Породично становање у Руми, у односу на постављање основног, стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у три основна вида :
 - *слободностојећи објекти* - не додирују ни једну границу парцеле према суседима,
 - *двојни* - по правилу са средишњом подеоном границом парцела,
 - *објекти у низу* - додирују обе бочне границе суседних парцела.
- Посебни видови су *полуатријумски* и *атријумски објекти*, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем; специфични видови су комбинација поменутих видова и организације на парцели.

Заступљеност породичне стамбене градње

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

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели

- На грађевинској парцели породичног становања могу се градити:
 - главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање и чисто пословни објекти,
 - други објекти: објекти компатибилне намене (објекти за заштиту деце и одраслих, здравствене ординације)
 - помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.,
 - економски објекти и објекти уз њих: пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и др.
- Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама.
- Породични стамбени објекат може да садржи и више стамбених јединица (макс. четири стамбене јединице на парцели), зависно од дозвољеног габарита и спратности објекта, односно и других предвиђених услова за зону односно локацију.
- Уколико се граде два стамбена објекта на парцели укупан број у оба објекта не сме да прелази 4 стамбене јединице.

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

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

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

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

Пословне делатности у оквиру породичног становања

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

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

- Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), 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, еманијама 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.

Врста и намена објекта чија је изградња забрањена (ограничена)

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле

- Под грађевинском парцелом за породично становање подразумева се једна катастарска парцела са директним приступом на јавни пут. Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

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

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

- Површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће :

- за слободностојеће објекте $300-600 \text{ m}^2 / 12-20,00 \text{ m}$,
- за двојне објекте $(1/2) 200-400 \text{ m}^2 / 8-12,00 \text{ m}$,
- за савремене објекте у низу $150-250 \text{ m}^2 / 6-9,00 \text{ m}$,
- за традиционалне објекте у низу $300-600 \text{ m}^2 / 12-20,00 \text{ m}$,
- за пољопривредна домаћинства $800 \text{ m}^2 / \text{мин. } 15,00 \text{ m}$,
- за чисто пословне објекте $\text{мин. } 600 \text{ m}^2 / \text{мин. } 16,0 \text{ m}$.

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

- Главни објекат се предњом фасадом поставља предњу грађевинску линију.

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

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

- На грађевинским парцелама у изграђеним уличним потезима, блокова, објекти се у односу на регулацију, постављају на удаљености на коју је постављено више од 50% објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико то специфични услови објекта или парцеле то захтевају.

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

- Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор, по правилу се постављају на 6,00 m од регулационе линије.

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

- Објекти **савремених низова** се постављају уличном фасадом на исту грађевинску линију у односу на уличну регулацију, од 0,0-6,0m, а ако је гаража у приземној или подземној етажи, на 6,0 m.

- Објекти традиционалног низа се по правилу уличном фасадом у пуној дужини постављају на УРЛ, с могућим мањим одступањима.

- Основни габарит објекта **традиционалног низа** може да има продужетак (дворишно крило) дуж бочне границе са једним суседом, у поретку какав је заступљен у том уличном потезу, дужине оптимално до 1/2 дужине (дубине) основног објекта, максимално у пуној дужини парцеле, ширине до 1/2 основног објекта, ниже, исте или више спратности (до макс. дозвољене) основног објекта.

- Парцеле с објектима **полуатријумског типа** у делу према улици садрже врт односно други неизграђен простор, а **атријумски**, врт односно други неизграђени простор у средини објекта.

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

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

- Изузетно, нова **слободностојећа** стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање до обе бочне границе по мин. 3,00 m .

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

- Код постављања двојне стамбене зграде може се извршити предходна или накнадна парцелација, под условом да ширина новоформираних парцела не може бити мања од по 8,00 m, односно ужа парцела мора бити најмање те ширине уколико су парцеле различите.

- Изузетно, уместо обезбеђења слободног колског пролаза, слободностојећи односно двојни објект може да садржи наткривени колски пролаз - "**ајнфорт**", при чему је објект одмакнут од обе бочне границе парцеле мин. 0,50 m или на граници (границама) уз оверену писану сагласност суседа и само уколико су испуњени услови међусобног размака објеката.

- Објекти **савременог низа** се у пуној ширини уграђују између бочних граница парцела, с осовином подеоног зида или осовином дилатације 3-5 cm између сопственог и зида суседног објекта на међусобној граници ; парцела на крају низа може бити шира, а објект одмакнут од уличне бочне границе мин. 3,00 m.

- Објекти **савременог прекинутог низа** - примењују се услови за слободностојеће објекте, изузев што је објект постављен на једну бочну границу парцеле.

- Објекти **традиционалног низа** се у пуној ширини уграђују између бочних граница парцела где је осовина дилатације 3-5 cm између сопственог и зида суседа на међусобној граници.

- Континуитет традиционалног низа у једном уличном потезу изузетно може бити и прекинут, у следећим случајевима :

- објект се из техничких или других разлога не уграђује у потпуности него се од једне или обе бочне границе забатни зид помера највише 1,0 m, с тим да се међупростор затвара зидом висине 2,0 m, или,

- објект се наслања само на једну бочну границу или се од исте одмиче макс. 1,0 m, а од друге бочне границе удаљава 2,5-5,0 m, при чему се пролаз затвара оградом с капијом.

- Пролаз у дубину парцеле код објект у низу обезбеђује се "**ајнфортом**" или изузетно пролазом поред објекта,

- Нови објекти на **угаоним парцелама**, поготово уз непрегледне раскрснице улица, морају бити постављени на удаљеност од обе линије регулације, али не мањој од 3,0 m, или, ако се ради о новим или објектима у реконструкцији у затеченим потезима, ти објекти морају бити са засеченим углом према раскрсници (у зависности од троугла прегледности).

- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

- На постојећим изграђеним грађевинским парцелама задржава се постојећи колски пролаз, код реконструкције и доградње објеката.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- Индекс заузетости на парцелама слободностојећих, двојних и објеката у низу је макс. 50%, код (полу) атријумских до 70%.

- Индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде макс. 1,5, код атријумских до 2,1.

- Индекс заузетости на парцелама мањим од 400 m² може бити до 60%.

- Изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене планом, али не мање од 150m² може се дозволити изградња породичног стамбеног објекта спратности макс. П+1 са највише два стана, индекса изграђености који не сме прећи 0,8.

- Максимална спратност главног, стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+2 са или без подрума или сутерена.

- Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.

- Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

- Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката је макс.12,0m, чисто пословних објеката макс.9,0, помоћних макс.6,0m.

- *Нестандардна спратност* подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље (ВП), галерија (гал) и међуспрат (мес).

- Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна посматрано са уличне стране, чему се прилагођава систем етажа.

- Намена етажа породичног стамбеног, стамбено-пословног објекта:

- *подрум* - за помоћне евентуално радне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, радионица, евентуално гаража и сл.),

- *сутерен* - за помоћне, пословне (радне) и изузетно стамбене просторије (котларница, смештај горива, остава, радионица, локал, гаража и сл.),

- *приземље* - за стамбене или јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,

- *високо приземље* - за стамбене и интерне, евентуално јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,

- *спрат* - за стамбене просторије, евентуално за пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,

- *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,

- *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље до максимално дозвољене спратности,
- *галерија* - може да се користи у стамбене или у (интерне) радне сврхе.
- Приликом градње објекта неопходно је примењивати стандардне светле висине спратних етажа (2,40-2,70 m), а за пословне (радне) просторије према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).
- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.
- Ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалног низа.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.
- *Колски приступ* објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" преко уличног канала и његовим зацевљењем, ширине начелно 3,00 m, или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице.
- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 3,00 m или кроз надкривени колски пролаз ("ајнфорт") 3,50 m, висине 4,00 m, код објекта у савременом низу кроз "ајнфорт" или кроз пролазну гаражу у оквиру објекта.
- Колски приступ залеђу парцела код савременог низа може се обезбедити заједничком интерном саобраћајницом када није неопходан колски пролаз са улице.
- Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору.
- Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.
- Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.
- Код објекта у савременом низу паркирање сопствених возила врши се у гаражи у објекту или у дворишту, улазак и гаражирање тешких возила и машина није дозвољено.
- 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 потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
 - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за потребе корисника.
- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови.

Услови заштите суседних објеката

- Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.
- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.
- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито изbacивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).
- Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.
- Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Архитектонски услови за објекте

- Подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.
- Стамбени простор се организује према стандардним функционалним шемама и нормативима, укључујући помоћне и пратеће просторе.
- **Слободностојећи** стамбени објект подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица.
- **Двојни** стамбени објект подразумева две спојене или наслањајуће идентичне (симетричне) половине, подељене по вертикали средњим зидом (зидовима), са 2 (1+1) до 4 (2+2) стамбене јединице.
- Изузетно, половине двојног објекта не морају бити идентичне (потпуно симетричне). У том случају се двојни стамбени објект може градити на основу два слична пројекта, с тим да смицање по хоризонтали може бити до 1,20 m, а по вертикали за највише 1/2 етажe, КПП треба да буду на приближно истој висини.
- **Објекти савременог непрекинутог низа** - подразумева се улични потез са низом међусобно уграђених стамбених објеката, на сопственим парцелама, по правилу пројектованом и изведеном као једна грађевинска целина, са подеоним зидом на осовини међусобне границе парцела, изузетно као збир појединачних објеката, када се дилатација наслањајућих зидова постављају на ту границу.
- По правилу, низ чини 5-7 јединица, када се прекида успостављањем пролаза мин. ширине 4,00 m, објекти на крају низа могу имати донекле другачији функционални склоп и обликовање, али у духу обликовања низа.
- Посебан тип низа је где се габарит објекта поклапа или приближно поклапа с габаритом парцеле, када не постоји или је минималан предпростор односно двориште, односно када је низ окружен јавним простором.
- Објект у низу по правилу садржи један стан за једно домаћинство, а ако је парцела шири а објект већи, може и две стамбене јединице.
- Стамбени објекти у низу по правилу се изводе на основу јединственог пројекта за низ, или 2-3 различита пројекта за објекте у једном низу, израђена на

основу урбанистичких услова, обавезно међусобно компатибилна (уклопљива), при чему кровне равни морају имати идентичне падове и кровни покривач, фасаде морају бити уједначене концепције и од истог материјала.

- Међусобна одступања могу бити до 1,00 m у хоризонталном, до 1/2 етаже у вертикалном смислу, што зависи од решења подземне етаже: подрум или сутерен и приземља.

- **Објекти у прекинутом низу** - пројектују се и граде на основу комбинованих услова за слободностојеће и објекте савременог низа, зависно да ли се граде организовано или појединачно, примењују се у зонама нове градње.

- На објектима **традиционалног низа** у изграђеним зонама, могући су радови на реконструкцији и сродни радови, према овим правилима и условима, условима из планова разраде и према урбанистичким и конзерваторским условима заштите за објекте градитељског наслеђа.

- **Полуатријумски и атријумски тип** објеката првенствено ће се пројектовати и градити као јединица склопа објеката у низу на новим локацијама, изузетно у изграђеним зонама у појединачним случајевима у изграђеним зонама, на малим парцелама у циљу рационалног искоришћења простора.

- **Помоћни, пословни (радни) објекти** односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.

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

- Кота пода приземља (КПП) нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде 0,50-1,20 m од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, зависно од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

- Кота пода високог приземља (ВП), односно етаже над сутереном, гаражом или другим помоћним просторима, може бити до 2,50 m.

- Уколико је пословни односно радни простор у приземљу стамбеног објекта, кота пода је 0,20-0,50m, ; кота пода приземља слободних помоћних и пословних односно радних објеката може да буде 0,20-1,00m зависно да ли је планирана изградња подрума или не.

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

- Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m, пословних мин. 3,00m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност, а помоћних најмање 2,20m.

- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.

- Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.

- Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баца).

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

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

- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или

комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).

- Код објеката у којима су дозвољени или обавезни надкривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 3,5m, висине 4,0m, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.

- Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.

- Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

- Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.

- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

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

- Уграђени објекти (у низу) могу на делу према суседима не могу имати никакве отворе, али могу имати светларник за осветљење и вентилацију споредних стамбених односно пословних просторија, на рачун сопственог габарита.

Испусти на објектима

- Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;

- уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора;

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

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

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,

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

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

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

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

Услови за обнову и реконструкцију објеката

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

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.
- Радови на постојећим објектима дозволиће се само уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објеката.
- Могућа 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 (станове) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.
- Дограђени део на постојећи стамбени објект може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.
- На постојеће издвојене помоћне или пословне (радне) објекте не могу се доградити објекти за становање, осим на парцелама на којима је дозвољен други стамбени (стамбено-пословни) објекат на једној грађевинској парцели.
- Доградња над објектом - *надзиђивање* постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.
- Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.
- Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.
- При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то $\pm 1,00$ м, подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.
- *Адаптација* ће се одобравати у сврху промене 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.
- Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :
 - ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. наиздак од 1,20 односно макс. од 1,80 m може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова,
 - ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова,
 - ако су назидци већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.
- Није дозвољено адаптирање постојећих објеката у просторе за држање домаћих животиња, у зонама где је то забрањено ПГР-ом, општинским или другим прописима.

- Претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.
- Адаптација помоћних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објект и уз услов да се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор.
- Реконструкција и адаптација стамбених објеката у савременом низу може да се врши само у сврху побољшања квалитета становања односно објекта, санације или прилагођавања дела објекта дозвољеној пословној делатности. За ту врсту радова није потребна сагласност суседа .
- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација објеката у традиционалном низу подразумева функционално и техничко осавремењивање објекта, повећање спратности и обима објекта до планираног максимума у уличном потезу и архитектонског обликовања у духу традиционалне архитектуре.
- За објекте традиционалног низа у зонама односно потезима под урбанистичком заштитом, примењују се посебни услови.
- *Доградња, реконструкција и адаптација* у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потуне максимално дозвољених габарита, спратности односно радова.
- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објеката и простора на сопственој и суседним парцелама.
- *Рушење* постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено планом разраде или условима из ПГР, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен.
- Рушење објекта који припада градитељском наслеђу одобриће се након консултације са надлежном установом заштите и на основу њене сагласности односно услова.
- Код доградње, надградње, 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.

Инфраструктура и уређење парцеле

- *Оптимални стандард* је да грађевинска парцела са стамбеним и нестамбеним објектима има приступ на улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на уличну водоводну мрежу, фекалну и атмосферску канализацију, гасоводну, електро и ТТ мрежу, евентуално топловодну и ТВ кабловску мрежу.
- *Минимални стандард*, као почетни и привремени, у зонама нове породичне градње, је прикључење на пут, водоводну, канализациону и електро мрежу.
- Објекти у савременом низу морају да буду прикључени на сву савремену инфраструктуру, укључујући фекалну канализацију, изградња септичких јама није дозвољена.
- *Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре* врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова надлежног органа или предузећа.
- Сем прикључења на градску водоводну мрежу, на парцели је дозвољено копање односно бушење бунара ради обезбеђења питке или технолошке воде за потребе дозвољене делатности, према просторним, санитарно-техничким и другим могућностима односно прописима и условима.

- Уколико не постоји могућност прикључења на мрежу *фекалне канализације*, објекти на парцели морају бити повезани на прописну септичку јаму, удаљену по пропису од сопствених и суседних стамбених и других објеката ; исто се односи на постављање пољских клозета, ђубришта и сл. по правилу код пољопривредних домаћинстава.

- Одводњавање *атмосферских вода* са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или зацевљено, прикључак у отворену или зацевљену уличну атмосферску канализацију мора бити зацевљен, део вода могу да приме слободне односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама.

- У градску канализацију директно се упуштају кућне отпадне и површинске воде, док отпадне односно површинске задржане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају да имају одговарајући предтретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.

- Коришћење и уређење партерних површина парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није друкчије одређено односно прецизирано, 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, по правилу све са тврдим забором.

- Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, а зависно од зоне у којој се парцела налази и њене величине, у дну може да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.

- **Објекти и површине за одмор и рекреацију** - зависно од величине и организације парцеле, као и услова за одређену зону односно локацију, могу бити различитих врста, обима и карактера, као што су : мини игралишта, вежбалишта, базени, стаклене баште, акваријуми, голубарнице, сенице, надстрешнице и др.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

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

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

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

- Простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда.

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

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

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

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

Услови за зеленило и слободне површине

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

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

Депоноване и евакуација отпада

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

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

- Уколико се ради о парцелама где је дозвољена пољопривредна производња, отпадни продукти те производње извозе се на њиве у атару или уклањају односно депонују на прописну локацију на прописани начин, а отпадни продукти са парцела на којима је дозвољена одговарајућа друга делатност, такође се евакуишу са парцеле на градску депонију или другу прописну локацију, зависно од врсте и карактера отпада.

- Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

2.3.2. ВИШЕПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (ВпСт)

Појам и видови

- Под вишепородичном стамбеном изградњом подразумева се изградња вишеспратне зграде намењене становању, са више од четири стамбене јединице, на једној грађевинској парцели и реализација комплекса која укључује и изградњу нестамбених објеката, зелених површина, мобилијара за игру деце и сл, а према стандардима за овај вид становања и према просторним условима парцеле.

- Вишепородично становање у Руми, у односу на постављање стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у два основна вида:

- *слободностојећи објекти* - не додирују ни једну границу парцеле према суседима (куле, ламеле, трактови),

- *објекти у низу* - додирују обе бочне границе суседних парцела,

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

Заступљеност вишепородичне стамбене градње

- Вишепородична стамбена изградња одређена је наменом површина ПГР-а и просторно може бити заступљена у :
 - блоковима планираним само за вишепородичну стамбену изградњу - услови за уређење и изградњу утврђују се плановима разраде ПГР,
 - централним и другим блоковима комбиновано с објектима других намена - примењиваће се правила и услови из постојећих планова детаљне регулације, нових планова детаљне регулације или ће се правила и услови дефинисати израдом урбанистичких пројеката архитектонске разраде у складу са општим правилима из ПГР,
 - у блоковима предвиђеним за мешовиту стамбену изградњу, ограничене спратности.

Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели

- На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити:
 - главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени 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...)
- На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката.
- На парцелама (комплексима) вишепородичног становања, поред објеката обезбеђују се простори за смештај возила, површине за одмор или рекреацију, партерне површине са зеленилом и неопходна инфраструктура.
- Вишепородични стамбени 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%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања

- У зонама, потезима и на парцелама вишепородичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.
- Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), угоститељства, услужног занатства, здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице,...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.).
- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредити или елиминирају, 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.

Врста и намена објеката чија је изградња забрањена (ограничена)

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле

- Под грађевинском парцелом за вишепородично становање подразумева се једна катастарска парцела са директним приступом на јавни пут.

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

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

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

- самостална парцела за један објект (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката - по правилу у зони мешовите стамбене градње или у зони мешовитих садржаја у центру,

- самостална парцела за више стамбених објеката (слободностојећих, у низу, полуатријумских), са или без нестамбених објектата, - по правилу у зони мешовитих садржаја у центру,

- парцеле под габаритима стамбених и нестамбених објеката у оквиру заједничке, интерне јавне површине (парцеле у блоку) - по правилу стамбени комплекс.

- Површина грађевинске парцеле за вишепородично становање може да износи мин. 600 m², улична ширина мин 20,00m.

- Најмања површина комплекса износи 1500m², улични фронт мин.30,0m.

- Максимална величина парцеле није ограничена из разлога што с на њој може градити већи број вишепородичних објеката у зависности од просторних могућности.

- Правило је за све парцеле вишепородичног становања, било да су појединачне парцеле или комплекси, да се целокупна активност се мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле.

- Површине и уличне ширине односно друге димензије парцеле, као и примена урбанистичких показатеља, зависе од услова конкретног простора, програма основног објекта и просторних потреба пратећих функција.

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

- Вишепородични стамбени (стамбено-пословни) и други објекти на грађевинској парцели, организују се односно постављају у односу на границе парцеле како је предвиђено важећим планом разраде, а у појединачним случајевима у зонама где се не мења постојећа регулација - према правилима и условима из ПГР.

- Објекти се постављају према одговарајућој схеми која одговара блоку отвореног, полуотвореног или затвореног типа.

- Обзиром на интенцију очувања традиционалне румске планиметријске схеме са системом ортогоналних улица које образују правилне грађевинске блокове, рехабилитује се организација блока затвореног типа, блокови полуотвореног типа ће се мање примењивати, а отвореног типа само изузетно.

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

- Предња грађевинска линија утврђује се на минималном растојању од 6,0m од регулације.

- 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 m, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,20 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 m и стрехе испуштене до 1,00m.

- Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор, по правилу се постављају на растојању од 6,00 m од регулационе линије.

- Објекти у оквиру и у духу традиционалног низа се по правилу уличном фасадом у пуној дужини постављају на регулацију, с могућим мањим одступањима.

- Основни габарит објекта у оквиру и у духу традиционалног низа може да има продужетак (дворишно крило) дуж бочне границе са једним суседом, у поретку какав је заступљен у том уличном потезу, дужине оптимално до 1/2 дужине (дубине) основног објекта, ширине до 1/2 основног објекта, ниже, исте или више спратности (до макс. дозвољене) основног објекта.

- Парцеле с објектима полуатријумског типа у делу према улици садрже врт односно други неизграђен простор, а атријумски, врт односно други неизграђени простор у средини објекта.

- Парцеле с објектима полуатријумског типа у делу према улици садрже врт односно други неизграђен простор, а атријумски, врт односно други неизграђени простор у средини објекта.

- У односу на *границе према суседним парцелама*, слободностојећи објекти се постављају на мин. 4,00 m од истих, уз услов да се увек задовољи услов одмицања објекта на сопственој и суседним парцелама.

- За објекте у низу подразумева се да су уграђени између бочних граница суседних парцела, односно удаљавају се за ширину дилатације, док завршни објекти у низу, према суседним парцелама на којима се налазе објекти који се задржавају, морају бити удаљени мин. 4,00 m од границе парцеле.

- Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објекта на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних објекта од стамбеног не може да буде мања од 4,00 m.

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

- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објекта на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

- Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објеката на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних објеката од стамбеног не може да буде мања од 5,0 m.
- Међусобно растојање слободностојећих вишепородичних објеката (стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених) може бити и 1/4 висине вишег објекта уз услов да се на наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија, али не испод 4,0m.
- На самосталној парцели важе исти услови за растојања слободностојећих објеката, док се за објекте у низу подразумева да су постављени један уз други, без растојања, односно удаљени су за ширину дилатације.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

- Индекс заузетости на грађевинској парцели/комплексу је макс. 70% (паркирање у оквиру главног/их објекта или на отвореном), укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката и намена етажа

- *Спратност вишепородичног стамбеног објекта* (с/п, п/с) објекта може да буде највише четири спрата с поткровљем или мансардом (П+4+Пк, П+4+ман), све зависно од услова у ПГР или у плану разраде, односно предвиђене физичке структуре локације и окружења, са или без подрума (По) или сутерена (Су), ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Приземне и поткровне етаже могу да садрже галерију (Г).
- У појединим блоковима у центру града максимална спратност вишепородичних стамбених објеката може бити П+6+Пк, ако се планом разраде утврди да оваква спратност неће негативно утицати на окружење и ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе
- Максимална укупна висина ВпСт (с/п, п/с) објекта спратности П+4 може бити до 21,00 m, а објеката спратности П+6 , 27 m.
- Помоћни објекти могу бити само приземни (у изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), са или без подрума или сутерена. Засебни пословни објекти могу имати и више етажа, зависно од карактера и потреба дозвољене радне делатности и услова локације, са или без По/Су.
- Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна од прилаза (приступа) самом објекту, чему се прилагођава систем етажа. Објекту се може приступити са уличне стране или са интерне саобраћајнице.

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...).
- Помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објект или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 1,0 m од граница било које суседне парцеле.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- Подразумева се *оптимални стандард* да грађевинска парцела са *вишепородичним стамбеним објектом/објектима* (с/п, п/с) и нестамбеним објектима има директан приступ на јавну саобраћајницу. улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на комплетну уличну инфраструктуру: обавезно на водоводну и фекалну и атмосферску канализацију, електро и ТТ мрежу, алтернативно на топловодну односно гасну мрежу и евентуално на ТВ кабловску мрежу и друге савремене инсталације.

- *Колски приступ* самосталној парцели (комплексу) од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин. 3,00 m.

- *Колски пролаз* у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 4,00 m.

- Код објеката у непрекинутом низу обавезан је ("ајнфорт") - покривени колски пролаз у дубину парцеле (комплекса, блока) начелно ширине 3,5 m, висине 4,00m (или већих димензија ако се услови из архитектонских или функционално-техничких разлога).

- *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.

- 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

- Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити објекте на сопственој и 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.

- Посебну пажњу посветити заштити постојећих суседних објеката код изградње објеката вишепородичног становања који се граде на граници са суседом (објекти у низу).

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

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

- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту који је постављен на растојању мањем од 4,0m од границе парцеле могу бити само за вентилацију и нужно осветљавање помоћних просторија, са парапетом мин.1,8m од коте готовог пода просторије или отвори са непровидним елементима (за осветљавање степенишног простора).
- Објекти у низу, за које је дозвољено постављање на границу суседне парцеле, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник димензија 1,0m x 1,0m.

Архитектонски услови за објекте

Општа правила:

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

Посебна правила:

- Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као *јединствена функционална и обликовна целина*, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени (с/п, п/с), пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према *типском или нарученом пројекту*, према *програму инвеститора*, у складу са урбанистичко-техничким и другим условима у урбанистичкој дозволи.
- Објекат може да буде пројектован као *целина састављена од појединих делова* који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки *накнадни радови* којима се допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.
- Могуће су *различите комбинације стамбеног и пословног простора* у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.
- У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, *пословни простор на стамбеним етажама* нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.

- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- Етаже и намена етажа ВпСО (с/п, п/с) објекта :
 - *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
 - *сутерен* - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
 - *приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже ; тамо где је дозвољено планом разраде, приземље намењено пословању може садржати галерију,
 - *високо приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
 - *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
 - *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
 - *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље, ако постоје просторни и други услови,
 - *галерија* - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта, тамо где је то дозвољено; У поткровљу односно мансардној етажи прилагођава се волумену и другим особинама те етаже, у циљу рационалног искоришћења простора. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2m од коте изведеног или пројектованог тротоара.
- Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2m до 0,5m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).
- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.
- Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40m - 2,70m, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2m.
- Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
- Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин.5,50m.
- У поткровљу наиздак од макс 1,8m, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.
- Равни кровови се не препоручују, али се изузетно могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објекта у блоку, али тако да не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре блока; у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров.
- Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова, поткровља и мансарди се не дозвољавају, изузев ако се комбинују с отворима и другим елементима (пот) кровне етаже.
- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.

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

Испусти на објектима

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

(склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 m, све изнад мин. 2,50 m од коте тротоара.

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

- Сем испод основног габарита, објект може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,00 m 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 m, подрумски зидови до 0,15 m и стопе темеља до 0,50 m, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

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

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

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

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

- Могућа адаптација објекта, односно делова објекта у оквиру намена утврђених овим Планом.

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

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

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

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

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

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

- При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то $\pm 1,0$ m, подизање коте пода приземља до 1,2 m, 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 објекта 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.
- Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :
 - ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. наиздак од 1,20 односно макс. од 1,80 m може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова.
 - ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова.
 - ако су назици већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.
- Није дозвољено адаптирање постојећих објеката у просторе за држање домаћих животиња, у зонама где је то забрањено ПГР-ом, општинским или другим прописима.
- Претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.
- *Доградња, реконструкција и адаптација* у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потуне максимално дозвољених габарита, спратности односно 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.

Инфраструктура и уређење парцеле

- Подразумева се *оптимални стандард* да грађевинска парцела са *вишепородичним стамбеним објектом* (с/п, п/с) и нестамбеним објектима има обавезно директан приступ на јавни пут и прикључке на комплетну јавну комуналну инфраструктуру: обавезно на водоводну и мрежу фекалне канализације, атмосферску канализацију и електро мрежу. Допунска инфраструктура - по потреби: тк мрежа алтернативно топловодна односно гасна мрежа и евентуално кабловска мрежа и друге савремене инсталације.
- Сви прикључци на градску инфраструктурну мрежу по правилу треба да су подземни, као и расплет у оквиру парцеле.
- *Прикључење на мрежу комуналне инфраструктуре* врши се према постојећим односно планираним техничким могућностима мреже, на начин како је предвиђено урбанистичким планом и техничком документацијом, а на основу прописа, те сагласности и услова имаоца инсталација.
- Прикључење на мрежу *фекалне канализације* је обавезно, изградња септичких јама и пољских клозета није дозвољена.
- Одводњавање *атмосферских вода* са објеката и површина сопствене парцеле врши се кроз парцелу површински или зацевљено, прикључак у отворену или зацевљену уличну атмосферску канализацију мора бити зацевљен, део вода могу да приме слободне односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама.
- У градску канализацију директно се упуштају кућне отпадне и површинске воде, док евентуалне отпадне односно површинске запрљане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају да имају одговарајући предтретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност.
- *Грејање* вишепородичних стамбених (стамбено-пословних) објеката по правилу треба да је централно, с прикључењем на најближу блоковску или сопствену

котларницу, или индивидуално с прикључењем на кућни гасни вод прикључен на градску мрежу ; локално грејање на чврста или течна горива није предвиђено (сем као нужно), а грејање на струју само као алтернативно (резервно).

Услови за оградавање грађевинске парцеле

- Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не оградајују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.
- Самосталне парцеле, посебно у зонама (уличним потезима) мешовите стамбене градње, оградајују се са три унутрашње стране а са уличне могу да се оградајују оне које садрже повучене вишепородичне стамбене (стамбено-пословне) објекте.
- За *оградавање* парцела примењују се услови аналогни онима за ПСт.
- 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 оград.
- Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, према улици начелно. уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).
- Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

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, са или без надстрешница.
- Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.
- Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.
- Проценат озелењености парцела намењених вишепородичном становању треба да буде најмање 30%.

Депонованье и евакуација отпада

- Депонованье 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 радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.
- Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.
- Помоћни објекти, односно места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објеката, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0m.
- Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за пражњење контејнера.

2.3.3. 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+3+Пк , са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. или П+4+Пс (у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће).

- Повучени спрат – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1.5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3.5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.
- ратност објекта у зони реконструкције и обнове у централној зони утврђује се локациским условима, у складу са околном постојећом градњом.
- Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела породичног становања у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.
- По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објект (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објекта.
- Површина и најмања улична ширина парцеле и показатељи индекс заузетости (ИЗ) и индекс изграђености (ИИ) грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте, примењиваће се аналогно условима за зону породичног становања, односно за вишепородичне објекте, аналогно условима који важе за зону вишепородичног становања.
- Индекс заузетости и индекс изграђености добиће се комбинацијом ових елемената из услова за ПСт и ВпСт, за сваки појединачан случај.
- За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+пот.
- Сви остали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породично (ПСт), односно вишепородично становање (ВпСт).

2.3.4. СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

Зграде социјалног становања су стамбене зграде породичног или вишепородичног становања које се издају у закуп на одређено време без могућности откупа или куповине, у свему у складу са прописима.

Зграде социјалног становања нису стамбене зграде за привремено решавање стамбених потреба социјално угрожених лица, као и алтернативна стамбена решења којима се унапређују услови становања постојеће зграде.

КРИТЕРИЈУМИ ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЛОКАЦИЈЕ ЗА СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

Локација за изградњу објекта намењеног социјалном становању утврђује се као засебна зона, целина или потцелина или као појединачна локација у зонама вишепородичног становања. Приликом планирања локације тежити формирању отворених, слободних површина односно амбијенталних целина са посебном пажњом на формирање зеленила.

Уколико Планом нису посебно утврђене локације за изградњу објекта намењеног социјалном становању, локације се утврђују уз примену следећих критеријума:

- могућност погодног и економичног прикључења на постојећу инфраструктурну мрежу или постројења, а најмање на: саобраћајну, водоводну, канализациону и електромрежу, при чему се предност даје локацијама са већим степеном инфраструктурне опремљености;
- близина постојећих стамбених комплекса и друге компатибилне намене, уз избегавање просторне сегрегације, социјалног становања;
- погодност и безбедно земљиште за изградњу, са становишта геомеханичких својстава терена, сигурности од поплава и подземних вода, као и задовољења неопходних услова заштите животне средине и одговарајуће удаљености од извора загађења и других негативних утицаја из непосредног окружења;

- могућност комбиновања објеката социјалног становања са садржајима комерцијалног карактера и другим видовима становања у случајевима планирања већих стамбених комплекса;
- доступност станице јавног превоза, као и близина постојећих терминала и линија градског саобраћаја већег капацитета;
- доступност објеката друштвеног стандарда (основне школе, дечије установе, здравствене установе и центри снабдевања);
- близина јавних зелених површина.

Локације зграда социјалног становања разрађиваће се урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде.

За изградњу објеката социјалног становања примењују се правила за породично становање, односно вишепородично становање, осим појединих елемената архитектонског обликовања и обезбеђивања приступа на парцели и простора за паркирање возила, за које се примењује Уредба о стандардима и нормативима за планирање, пројектовање, грађење и условима за коришћење и одржавање станова за социјално становање ("Службени гласник РС", бр. 26/13).

2.4. РАДНЕ ЗОНЕ

У **радним зонама** лоцираће се делатности које имају веће захтеве у погледу простора, саобраћаја и инфраструктуре и чији радни процеси потенцијално могу да угрозе функцију становања и друге градске функције.

Услови за уређење и изградњу у радним зонама утврђиваће се :

- израдом планова детаљне регулације, по правилу за све радне зоне а обавезно за оне које су назначене,
- израдом Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за будуће комплексе, уколико то није планом детаљне регулације другачије регулисано,
- израдом Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за постојеће комплексе где предстоји сложенија градња и (или) значајније проширење комплекса са решавањем имовинско-правних односа,
- израдом Пројекта парцелације и препарцелације.

Директно спровођење Плана генералне регулације Руме односи се на мање радове на постојећим комплексима.

Правила грађења предвиђена за радне зоне овим планом су општа правила и она се примењују :

- као усмеравајућа приликом израде планова детаљне регулације;
- за радне зоне где је престала важност планова детаљне регулације;
- за радне зоне где је реализација и изградња завршена у ранијем периоду и где се изградња своди на појединачне објекте.

Правила и услови за радне зоне

Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела

У оквиру радне зоне могу се појавити две основне врсте парцела по намени :

• **парцеле радне зоне предвиђене за градњу (производња, прерада, складиштење, пословање)** и оне морају да задовољавају следеће параметре :

- минимална површина парцеле 800m^2 ,
- најмања ширина уличног фронта износи $20,0\text{m}$,
- новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела у затченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.
- максимална величина парцеле није ограничена, односно величина парцеле може бити и цео простор између регулационих линија.
- целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле.
- све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

• **парцеле за јавне површине**

- величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева према потребним садржајима.

Врсте и намене објеката који се могу градити на парцелама

- на парцелама је могућа изградња производних, складишних и пословних објекта и пратећих (помоћних) објеката уз рад и пословање,
- делатности које су дозвољене су из домена примарних, секундарних и терцијарних делатности,
- у радној зони "Југ" дозвољено је и привремено складиштење отпада према Правилницима који дефинишу ту област.
- није дозвољена изградња објеката за депоновање и трајно складиштење опасног отпада.

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

- У већини радних зона предња грађевинска линија утврђује се је на 10 m од регулационе линије осим за радне зоне са ограниченим просторним могућностима, или ако је грађевинска линија утврђена Планом детаљне регулације,
- у зони између регулационе и грађевинске линије могуће је поставити портирнице или рекламне елементе (тотеме и сл),
- бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5 m од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10 m . Бочне грађевинске линије могу бити утврђене и на мањем растојању разрадом урбанистичким планом, али не мањем од 1m ,
- задња грађевинска линија утврђује се на 5 m удаљена од границе са суседом, због противпожарног пролаза уколико плано детаљне регулације није другачије одређено. Задња грађевинска линија може бити одређена и на мањем растојању разрадом урбанистичким планом, али не мањем од 1m .

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи индекси заузетости и изграђености парцеле за објекте радне зоне су:

- за парцеле површине до 1ha индекс заузетости је $i=70\%$, а индекс изграђености $k=0.7-2.1$ (изграђеност укључује и саобраћајне површине)
- за парцеле површине од 1ha - 5ha индекс заузетости је $i=50\%$, а индекс изграђености $k=0.5-1.5$
- за парцеле површине преко 5ha индекс заузетости је $i=40\%$, а индекс изграђености $k=0.8-1.2$.
- Минимални проценат зелених површина је 30%.

Индекси заузетости и изграђености парцеле за објекте радне зоне зависе од конкретне намене и примењене технологије.

Највећа дозвољена спратност објеката

У постојећим и будућим радним зонама предвиђена спратност је:

- пословни објекти - П+2 (са или без подрума и сутерена,
- производни објекти – П (могућа је различита технолошка висина, зависно од производног процеса) ,
- складишни објекти - П+0, могуће су нестандартне висине у зависности од технологије (начина) складиштења.,
- помоћни објекти- П+0.

Најмања дозвољена удаљеност објеката

Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 1/2 висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења. Могуће је градити и објекте један уз други или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког процеса.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред пословних, производних и складишних објеката објеката, на парцелама се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних,

- пратећи (помоћни) објекти у радној зони су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.,
- помоћни објекти се лоцирају унутар парцеле, али могу бити лоцирани и уз главни објекат, уколико технолошки процес то захтева. Помоћни објекти се могу градити од скромнијих грађевинских материјала, али да задовоље све прописе и нормативе за ову врсту објеката.

Услови заштите суседних објеката

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти (у статичком смислу и по питању намена),
- стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима,
- уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта,
- морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта,

- пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту,
- није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.),
- површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели,
- грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" 22/2015).

Архитектонски услови

Производни, пословни, складишни и други објекти

- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- Објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.
- Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.
- Кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20m од коте дворишта а зависиће од технолошко-техничких захтева производње.
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5m од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%.
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20m а зависиће и од намене објекта.
- (Код објеката општих намена - управне зграде - обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању.)
- светла висина пословних просторија треба да је мин. 2,80 m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиба је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,

- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели .

Помоћни објекти

- Помоћни објекти зависно од своје намене (тзв. „прљави“ и „чисти“) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главног објекта-радни део и „прљави“ део парцеле);
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.);
- Услови за одмицање од бочних суседа увек морају бити задовољени;
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0m;
- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

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, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели.

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 6.0 m за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7.5 m). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

На слободним површинама, могуће је формирати паркинге за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.30-2.50 m, а дужина од 4.60 m до 5.0m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6.0 x 2.5 m.

Приликом даље разраде појединих просторних сегмената (радних комплекса), конкретизованих пројектних задатака (капацитета и сл.), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа уз прибављање допунских или прецизнијих (конкретнијих) услова уколико надлежно Јавно предузеће закључи за неопходно или исте обнови након истека рока.

Услови за ограде, зеленило и слободне површине

Комплекси се ограђују „индустријском“ (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2.2m по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за

посетиоце и запослене може наћи ван оgrade, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи оgrade буду на парцели која се ограђује.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи оgrade на парцели власника оgrade.

Простор једне грађевинске парцеле, мође се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оgrade не могу бити више од спољних оgrade и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.

У склопу оgrade подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.

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

Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се у складу са жељом власника (корисника).

Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта, а све зависно од планиране изградње на парцели као и њене величине.

Депонованье и евакуација отпада

Депонованье смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунковима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на градску депонију (будућа трансфер станица), по уговору са надлежним предузећем. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

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

2.5. ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА

Простори за рад и пословање мањег обима подразумевају површине за различите производне, услужне и комерцијалне садржаје, у грађевинском подручју и у рубном пределу.

- у **радним зонама** лоцираће се делатности које имају веће захтеве у погледу простора, саобраћаја и инфраструктуре и чији радни процеси потенцијално могу да угрозе функцију становања и друге градске функције ;

- на **улазним правцима** у град по правилу ће се лоцирати комерцијално-услужни садржаји односно делатности које неће реметити функцију становања и друге функције у окружењу, укључујући улазно-излазне токове саобраћаја,

- минимална величина новоформиране парцеле на УП је 500 m², индекс заузетости до 40% (само за објекте високоградње), Индекс изграђености од 0,5-2,

- спратност објеката и чисте висине просторија зависиће и од технологије односно карактера делатности.

- у **централном подручју** града развој функција рада и пословања мора да се заснива на принципу селекције, у смислу да се елиминишу делатности које радним процесом могу да угрозе околину, а ограниче делатности које имају веће захтеве у просторном, саобраћајном и инфраструктурном погледу,

- пословање ће се одвијати у стамбено-пословним (с/п), пословно/стамбеним (п/с) и пословним објектима,

- Индекс заузетости и Индекс изграђености се одређују на нивоу парцеле и на нивоу хомогених целина ; по правилу Индекс заузетости износи до 70% (што укључује и саобраћајне површине), Индекс изграђености до 3,0,
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност,
- у деловима централних блокова где је становање преовлађујућа намена, услови уређења подразумевају усклађивање стамбених и пословних функција,
- у **стамбеним зонама** могућа је изградња садржаја из домена рада и пословања, под условом да њихова градња није изричито забрањена у одређеној зони, да по обиму и карактеру могу да се уклопе у намену зоне и да ни на који начин не угрожавају простор и функционисање основних садржаја зоне,
- у постојећим зонама породичног становања, делатност се мора прилагодити просторним, саобраћајним и инфраструктурним условима, радне и пратеће функције могу се обављати искључиво у оквиру сопствене парцеле,
- могућ је и откуп суседних парцела, с тим да новоформирана површина не сме да пређе 2.500 m^2 ;
- спратност објеката зависиће од дозвољене спратности у окружењу, чисте висине просторија зависиће од технологије односно карактера делатности,
- у постојећим зонама вишепородичног становања , одговарајућа дозвољена делатност се подразумева у оквиру стамбеног односно стамбено-пословног објекта, изузетно и у засебном објекту ако је такав предвиђен,
- у планираним зонама услови ће се утврдити планом разраде.

Поступак по захтеву инвеститора

- захтев потенцијалних инвеститора анализираће се са становишта : просторних потреба, технолошких, техничких и других карактеристика планиране привредне односно друге пословне делатности, па ће се на основу плана намене површина и одредби одговарајућих поглавља ПГР одобравати одговарајућа локација и утврдити услови за уређење и изградњу (планом разраде, урбанистички пројекат архитектонске разраде или директним спровођењем на основу правила и услова из ПГР),
- при одређивању локације и услова за уређење и изградњу, подразумева се примена прописа, стандарда и норматива према врсти и карактеру радно-пословне делатности,
- без обзира на положај локације, за веће, специфичне садржаје и посебно за делатности које потенцијално могу да угрозе околину, обавезна је предходна израда урбанистичке анализе, односно анализе утицаја на животну средину, на бази технолошко-техничког и по потреби идејног пројекта.

2.6. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Уколико су геотехнички и хидролошки параметри неповољни за градњу, пре свега због високог нивоа подземних вода, у неким зонама треба предузети техничке мере за заштиту објеката од ових негативних утицаја.

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљо-тресом јачине 7°MЦС и 8°MЦС за повратни период од 100 година, односно 8°MЦС за повратни период од 200 година, 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°MЦС , 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 простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен 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 поремећаја јачине 8° МЦС.

2.7. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима у времену важења овог Плана.

Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећим објектима 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 објекта може се по захтевима одобрити у више наврата.

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 постојећих објеката је могућа до дозвољеног индекса изграђености и индекса 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).

Доградња уз објекат оријентисан према улици се по правилу врши са задње, дворишне стране, може и са бочне стране ако има простора за остављање прописаних размака према бочним границама парцеле, изузетно и са предње стране уколико је објекат одмакнут од регулационе линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације.

Дограђени део уз постојећи објекат мође бити исте или ниже спратности објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности, али искључиво до дозвољене максималне спратности утврђене за ту врсту објекта.

Доградња објеката мође се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним индексом заузетости, изграђености...).

Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката.

Доградња над постојећим објектом (надградња) може бити потпуна или делимична, а дозвољава се највише до дозвољене спратности.

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. У оквиру адаптације дозвољена је промена намене у свему према утврђеним параметрима за одређену намену прописану Планом.

Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин:

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 м може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова.

- ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова.

- ако су назидци већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

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, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских и конзерваторских радова и радова на ревитализацији.

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 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.

2.8. ПОСЕБНИ (СПЕЦИФИЧНИ) УСЛОВИ

- Поред извода из документације, анкета, правилника са нормативима и других улазних података, у ПГР су уграђени посебни услови надлежних органа и предузећа,
- при изради планова разраде (Планова детаљне регулације, урбанистичких пројеката,), такође постоји обавеза прибављања посебних услова,
- приликом прибављања локацијских услова и грађевинске дозволе, прибављаће се стандардни услови ималаца инфраструктурних мрежа и посебни услови зависно од карактера предмета (одбрана, заштита природе, градитељског наслеђа ...),
- за садржаје који су потенцијални загађивачи околине, инвеститор је дужан да на почетку процедуре прибави решење о потреби израде студије утицаја на животну средину, којој ће по правилу предходити урбанистичко мишљење односно информација о локацији ради анализе локације.

3. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације Руме је основни плански документ на коме се заснива даљи просторни развој, изградња и уређење простора као и урбана обнова Руме.

Спровођење Плана генералне регулације Руме вршиће се :

- **непосредним спровођењем** применом урбанистичких правила уређења и грађења утврђених овим планом за издавање Информације о локацији и Локацијских услова ;

- **израдом урбанистичко- техничких аката** (Урбанистичких пројеката, Јавних урбанистичко-архитектонских конкурса, Пројекта парцелације, Пројекта препарцелације, Елабората геодетских радова);

- **израдом урбанистичких планова** (Планова детаљне регулације за подручја прописана овим планом).

У Правилима уређења у поглављу ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ ПРЕМА ПРЕОВЛАЂУЈУЋИМ НАМЕНАМА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ПО БЛОКОВИМА дат је начин спровођења изградње по појединим блоковима, ради лакшег сналажења између графике и текста плана.

4. ПЛАНСКИ ДОКУМЕНТИ КОЈИ ПРЕСТАЈУ ДА ВАЖЕ

Доношењем овог Плана престаје да важи Генерални план Руме ("Сл.лист општина Срема" број 35/2008,13/2015).

До израде нових планова детаљне регулације примењиваће се постојећи планови детаљне регулације у деловима који нису у супротности са овим Планом.

Урбанистички пројекти и остали урбанистичко технички акти који су у супротности са овим планом престају да важе.

Важећи плански документи који су донети пре 1. јануара 1993. године, престају да важе по истеку 24 месеца од ступања на снагу Измена и допуна Закона о планирању и изградњи (Сл. гл. Републике Србије 52/21). Скупштина општине Рума је дужна да донесе нова планска документа за те зоне или целине у року предвиђеним Законом.

Одговорни урбаниста:

дипл. инж. Милка Павловић