



ОПШТИНА РУМА

-НАЦРТ-

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4"
У РУМИ**

Јануар, 2022. године

-НАЦРТ-

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4"
У РУМИ**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

**"Д.О.О YELMAR ЗА ИЗГРАДЊУ
СТАМБЕНИХ И НЕСТАМБЕНИХ
ЗГРАДА", РУМА**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



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

ВД ДИРЕКТОРА :

ЈЕЛЕНА БРКЉАЧ, дипл.прав.

**Одговорни
урбаниста:**

СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа-мастер

Рума, Јануар 2022. године



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Сњежана Ђ. Гвоић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

одговорни урбаниста
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/422965
Београд, 30.09.2021. године



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

ПОТВРДУ

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

200 1280 11

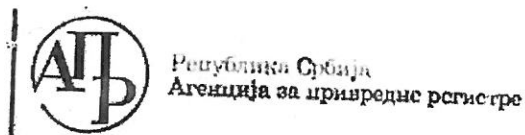
**Одговорни урбаниста за руковођење изработом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2022.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

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



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума
са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: РУМА, Двадесетседмог Октобра 7А, РУМА, 22400, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал

Уписан: 2.186.000,00 RSD

Унет: 2.186.000,00 RSD

Подаци о члановима:

- Пословно име: Opština Ruma
Регистарски / Матични број: 08026106
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 360.981.870,00 RSD
Уплаћен: 360.981.870,00 RSD
Неновчани улог
Уписан: 2.186.000,00 RSD
Унет: 2.186.000,00 RSD
Удео: 100 %



Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Јелена Бркљач
ЈМБГ: 0408987355408
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

- Име и презиме: Наташа Станић
ЈМБГ: 1204968885047
- Име и презиме: Небојша Костић
ЈМБГ: 0711962880049

Забележбе:

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Статут од 18.12.2020 године.
- Оснивачки акт од 18.12.2020 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 3295/2021, за регистрацију:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. јануара 2018. привредни регистри у Републици Србији су уједињени у јединствену базу података, а све информације о правним лицима и другим субјектима могу се добити на интернет страни Агенције за привредне регистре.



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

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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације за "део блока 4-6-4" у Руми

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 1280 11

Изјављујем да је Нацрт Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми припремљен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

као и да је, Нацрт Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми, припремљен и усклађен са:

- Извештајем о стручној контроли и усклађен са Планом генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/21).

Одговорни урбаниста:

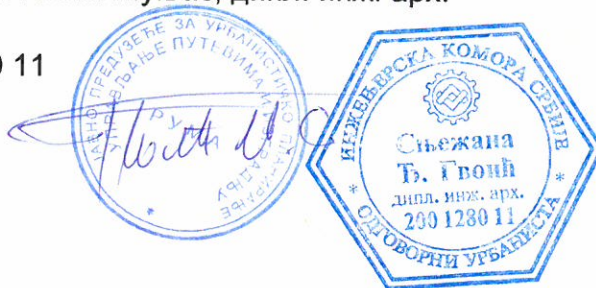
Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:



САДРЖАЈ

А/ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

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

II ПЛАНСКИ ДЕО

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

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

Б/ Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

Извод из ПГР-е

Постојеће стање

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

Планска решења

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

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

Лист 5а. ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 5б. ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 6. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНOM Р 1:1000

Лист 7. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:1000

В/ П Р И Л О З И

- Копија плана
- Катастарско топографски план
- Сагласности надлежних предузећа

I. ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", 32/2019)
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4 " у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.37/21).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 4-6-4 намењен мешовитом становању.

Планом генералне регулације Руме, за блок 4-6-4 утврђена је обавеза разраде плановима детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације према одговарајућим наменама.

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

МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (МСм)

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

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

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

- На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

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

- други објекти: пословни, стамбени,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор 1,51ха.

Граница обухвата плана има следећи ток :

Од тачке бр.1, која се налази у пресеку северне границе к.п.бр. 2960/1 и продужетка правца западне границе к.п.бр. 2961/3, граница иде у правцу истока, северном границом к.п.бр. 2960/1, до тачке бр.2, у североисточном темену к.п.бр. 2960/1. Од тачке бр. 2 граница наставља према истоку, сече пут (к.п.бр. 7231 и к.п.бр. 3019/3), до тачке бр. 3, која се налази у пресеку продужетка правца северне границе к.п.бр. 2960/1 и источне границе к.п.бр. 3019/3. Од тачке бр.3 граница иде према југу, источном границом к.п.бр. 3019/3, до тачке бр.4, која се налази у југоисточном темену к.п.бр. 3019/3. Од тачке бр. 4 граница наставља у правцу југа, сече пут (к.п.бр. 1641), до тачке бр. 5, у југозападном темену к.п.бр. 1641. Од тачке бр. 5 граница скреће према југозападу, сече пут (к.п.бр. 7231), до тачке бр.6, у југоисточном темену к.п.бр. 1608/2. Од тачке бр.

6 граница иде у правцу запада, јужном границом к.п.бр. 1608/2, до тачке бр.7, у југозападном темену к.п.бр. 1608/2. Од тачке бр.7 граница иде у правцу севера западном границом к.п.бр. 1608/2, до тачке бр.8, у југоисточном темену к.п.бр. 1570/14. Од тачке бр.8 граница иде у правцу запада, јужном границом к.п.бр. 1570/14, до тачке бр.9, у југозападном темену к.п.бр. 1570/14. Од тачке бр.9 граница иде према северу, западном границом к.п.бр. 1570/14, 1570/13, 1570/12. , до тачке бр.10. Од тачке бр.10 граница иде према истоку, северном границом к.п.бр. 1570/12, до тачке бр.11. Од тачке бр.11 граница иде у правцу севера, западном границом к.п.бр. 2948/1, 2949/2, 2949/1, 2953/2, 2953/1, 2954, 2955, 2961/2, 2961/3, до тачке бр.12, у северозападном темену к.п.бр. 2961/3. Од тачке бр.12 граница наставља у правцу севера, пресеца пут (к.п.бр. 2960/1) до тачке бр.1.

4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

редни бр.	број к.п.	Својина	Површина / m ²	начин коришћења земљишта
1.	2961/1	Панић Катица(право коришћења), Државна РС	352	1. породична стамбена зграда , 52м ² , 2. помоћни зграда, 29м ²
2.	2691/2	Јовановић Ивана, 1/3 Радин Александар, 2/3	702	1. породична стамбена зграда, 139м ² , 2.породична стамбена зграда, 63м ² 3. помоћни зграда, 44м ²
3.	2691/3	Државна РС Панић Васа (право коришћења), 3/8 Панић Ана, (право коришћења), 5/8	330	1. породична стамбена зграда, 84м ² , 2. Помоћна зграда, 50м ²
4.	2948/1	Државна РС Селенић Александар (право коришћења)	1009	1. породична стамбена зграда, 179м ² , 2. помоћна зграда, 27м ²
5.	2949/1	Санетић Драган	808	1. породична стамбена зграда, 135м ² 2. зграда за коју није позната намена, 125 м ²
6.	2949/2	Василић Милица, заједничка својина Санетић Драган, заједничка својина	786	1. породична стамбена зграда, 80м ² 2. помоћна зграда, 36м ² 3. породична стамбена зграда, 37м ²
7.	2953/1	Државна РС Миловановић Зоран(право коришћења)	848	1. породична стамбена зграда, 97м ²
8.	2953/2	Државна РС Божич Тибор(право коришћења)	1118	1. породична стамбена зграда, 77м ² 2. зграда за коју није позната намена, 43м ²
9.	2954	Државна РС Бакула Весна (право коришћења)	835	1. породична стамбена зграда, 73м ² 2. помоћна зграда, 30м ²
10.	2955	Гагић-Миљковић Сања	795	1. породична стамбена зграда, 50м ² 2. помоћна зграда, 23м ²
11.	1570/12	Миловановић Љубица, приватна својина	170	градско грађевинско земљиште
12.	1570/13	Дражић Даринка (приватна својина 1/2) Дражић Зоран (приватна својина 1/2)	137	градско грађевинско земљиште

13.	1570/14	Дражић Саша, приватна својина	137	1. помоћна зграда, гаража са три гаражна места, $P=73m^2$, $P+0$ 2. земљиште под делом зграде, $P=1m^2$
14.	12876	Доо за изградњу стамбених и нестамбених зграда „Yelmar“ Рума, приватна својина	2269	1. породична стамбена зграда, $P=109m^2$, 2. помоћна зграда, $P=27m^2$, 3. породична стамбена зграда, $P=106m^2$, 4. помоћна зграда, $P=59m^2$ 5. помоћна зграда, $P=104m^2$
15.	1608/2	Доо за изградњу стамбених и нестамбених зграда „Yelmar“ Рума, приватна својина	744	1. породична стамбена зграда, $P=47m^2$, 2. породична стамбена зграда, $P=125m^2$ 3. помоћна зграда, $P=32m^2$
16.	2960/1	Општина Рума	1342	улица
17.	7231	Општина Рума	6809	локални пут
18.	3019/3	Општина Рума	1123	њива 1. класе
19.	1641	Општина Рума	3210	улица

Извор података РГЗ-Служба за катастар непокретности Рума, Број: 952-094-77518/2021 и 952-094-403/2022 од 13.01.2022.год.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

Простор обухваћен овим планом налази се у зони мешовитог становања Руме и обухвата део блока 4-6-4, односно улични потез Улице 27.октобра и Лењинове.

У постојећем стању терен је у благом паду ос истока према западу, а просечна кота терена износи 114.10мнв.

Део блока 4-6-4, који је у обухвату плана, са наменом мешовито становање, се са истока наслања на Улицу 27.октобра, а са севера на Лењинову улицу. На парцелама су изграђени породични стамбени објекти.

Скоро све парцеле у обухвату овог плана су изграђене и то: са објектима породичног становања, к.п. бр. 2961/3, 2961/1, 2961/2, 2955, 2954, 2953/1, 2953/2, 2949/1, 2949/2, 2948/1, 1608/2.

На к.п.бр. 1570/14 изграђен је објект са три гаражна места.

Објекти који су се налазили на к.п.бр. 12876 су уклоњени, и иако су евидентирани у листу непокретности, не постоје на терену.

У границама обувата ПДР изведене су улице 27. октобра и улица Лењина.

Коридор Улице 27.октобра има ширину од 15,90м до 16,73м, и коловоз ширине око 5.50м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, уз западну регулацију ширине око 1,2м, а уз источну регулацију саобраћајнице 1.5м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор Лењинове улице има ширину од 13,80м до 13,90м, и коловоз ширине око 5.50м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са једне стране, уз постојећу северну регулацију, је изведен тротоар, ширине око 1,7м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Површине јавне намене

У границама обувата ПДР површине јавне намене су улице 27. октобра и Лењина, односно к.п.бр. 2960/1, 7231, 3019/3 и 1641.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено је улицама 27. октобра са источне стране, Лењином улицом са северне стране, док се са западне и јужне стране уз планско подручје налазе катастарске парцеле са изграђеним породичним стамбеним објектима.

Коридор Улице 27.октобра има ширину од 15,90м до 16,73м, и коловоз ширине око 5.50м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, уз западну регулацију ширине око 1,2м, а уз источну регулацију саобраћајнице 1.5м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор Лењинове улице има ширину од 13,80м до 13,90м, и коловоз ширине око 5.50м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са једне стране, уз постојећу северну регулацију, је изведен тротоар, ширине око 1,7м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Лењина улица спада у сабирне саобраћајнице, а улица 27.октобра у приступне градске саобраћајнице.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У обухвату Плана постоји изведена следећа водоводна мрежа:

- на делу ул.27.октобра, њеном западном страном, од улице Лењинове до улице 3.војвођанске бригаде пружа се водоводна мрежа АЦ Ø80
- у Лењиновој улици, у лепези са улицом 27.октобра, северном страном пружа се транзитни водовод АЦ Ø250, а јужном страном водовод АЦ100.

На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-а, у делу улице 27.октобра постоје евидентирани прукључци (Ø3/4) на водоводну мрежу индивидуланих стамбених објеката.

Канализација

У делу улице 27.октобра , "централни" колектор фекалне канализације АЦØ200, пружа се испод источне саобраћајне траке и на истом месту нису остављени прикључци (изграђен 80-тих година и преоптерећен је).

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 кВ "Дом здравља" инсталисне снаге до 2х630кВА, КТС 20/0,4кВ "Детелина" инсталисне снаге до 1000кВА.

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

Гас

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "за део блока 4-6-4" у Руми има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу са које се могу прикључити планирани објекти вишепородичног становања са могућим пословањем са ограниченим капацитетом(грејање, припрема хране и санитарне топле воде и мањи капацитети за технолошке потребе пословања).

Телекомуникациона мрежа

Део блока 4-6-4 припада телекомуникационој мрежи Рума-Борковац, кабловском правцу број 1. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољан за постојеће потребе, али са променом намене површина 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 ограничена.

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

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

Атмосферска канализација

У постојећем стању изведена је атмосферска канализација у улици Лењиновој, зацељени канали са северне стране уз ивицу коловоза, док у делу улице 27.октобра која је у обухвату Плана није изведена атмосферска канализација .

II. ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине односно зоне:

- Урбанистичка целина број 1 - намењена вишепородичном становању

Обухвата парцеле унутар блока оивиченог западном регулацијом улице 27.октобра, јужном регулацијом Лењинове улице, и постојећим парцелама мешовитог становања са југа и запада.

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

- Урбанистичка целина број.2 - коју чине површине јавне намене
Постојеће парцеле улица 27.октобра и Лењинове улице.

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

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

а/ **површине јавне намене** које чине саобраћајни коридори улица

б/ **површине осталих намена** и намењене су:

- вишепородичном становању, за изградњу слободностојећих вишепородичних стамбених објеката (са или без пословања) уз улицу 27.октобра Лењинову

Биланс површина у границама планског подручја:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	39a39m ²	28,56%
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ		
вишепородично становање (са или без пословања)	98a51m ²	71,44%
укупно	1ха37a 90m ²	100%

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

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

-постојеће јавно земљиште: к.п. бр. 2960/1, 7231, 3019/3, 1641 К.О. Рума

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

6.4.1 План регулације

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

6.4.2.План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од истока према западу, а просечна кота терена износи 114.10мнв.

Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

- + 113.79мнв - почетак ул. Лењинове у обухвату Плана
- + 114.30мнв - на раскрсници Ул. Лењинове и 27. октобра
- + 113.52мнв - крај улице 27.октобра у обухвату Плана

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

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

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

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

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

6.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Трасе саобраћајница

Према категоризацији улица, Лењина улица спада у сабирне саобраћајнице, а улица 27.октобра у приступне градске саобраћајнице.

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

Улица 27.октобра спада у приступне градске саобраћајнице. Ове саобраћајнице представљају систем свих осталих саобраћајница које се налазе у оквиру стамбених и сервисних улица у граду, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје. И овај систем је потребно даље допуњавати, унапређивати односно усклађивати према потребама, стандардима и нормативима.

Задржава се постојећа регулација улица 27.октобра и Лењинове.

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

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

Колске саобраћајнице

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

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

Сабирне насељске саобраћајнице

- Задржава се регулација постојећих сабирних саобраћајница,
- 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,
- 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).

Пешачки саобраћај

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

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),

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

Колски приступи

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

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина колског прикључка за парцеле вишепородичног становања 3,0m, а код објеката са више посебних јединица могуће је планирати два прикључка ширине 3-5m, у складу са предвиђеном саобраћајницама у оквиру парцеле на којој се планира изградња.

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

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

Паркирање возила

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

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

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

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

Паркирање у 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° - 4,8 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 паркинга површина обезбедити и потребан број *паркинга места за особе са инвалидитетом*. Број паркинга места се одређује у зависности од садржаја уз које се налазе (стамбена зона, дом здравља, апотека, ресторан...) а према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

Димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом су минимално:

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

6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

У оквиру ПДР-а "за део блока 4-6-4" треба предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже у улици 27.октобра, одговарајућом водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100. При овоме треба обезбедити превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

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

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

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

За мерење утршка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид.

Канализациона мрежа

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

Потребно је сагледати неко будуће оптерећење постојећег колектора фекалне канализације (већ преоптерећен) и изнаћи решење за његову реконструкцију.

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

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

Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

Атмосферска канализација

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

У поменутим улицама, пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферска канализације као и изналагања решења одвођења атмосферских вода до крајњег рецепијента.

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

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

6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

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

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја пословних објекта или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објекта неопходна је изградња нових ТС 20/0,4kV са прикључним 20kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објекта је потребно предвидети локацију за ТС 20/0,4 kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

Са изведене уличне гасне мреже могу се обезбедити довољне количине природног гаса за претпостављене потребе објекта планиране намене

Потребно је да се будући инвеститори обратe ЈП "Гас- Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се у даљем поступку издавања Решења о одобрењу за прикључење објекта потрошача гаса на дистрибутивни систем природног гаса дефинисати сви неопходни и потребни услови.

6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

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

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

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

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

Постоји могућност постављања базних станица мобилне телефоније, на крововима објектима, али мањих снага и уз претходну анализу утицаја на животну средину и сагласност власника објекта.

Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је изградити оптичке приводне каблове до њихових локација.

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

6.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

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

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

Предвидети простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1м³. Простори треба да имају под од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује, и да су ограђени са три стране зидом висине 1,5м

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

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

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

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

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

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

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

6.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

6.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

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

За подручје обухваћено Планом важе следећа правила и услови:

Општи услови и мере заштите НКД

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

Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми су:

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

Посебни услови и мере заштите НКД

Непокретна културна добра и евидентирана културна добра

Са становишта службе Заштите нема посебних услова и мера техничке заштите који се односе на непокретна културна добра (НКД) нити евидентирана непокретна културна добра под претходном заштитом у зони обухвата Плана детаљне регулације " за део блока 4-6-4" у Руми.

Археолошки локалитети

Посебни услови и мере заштите за археолошко наслеђе

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

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

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

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

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

6.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине.

За смањење буке и аерозагађења као последице интензивног друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је одржавање и замена постојећег зеленог фонда као и формирање нових зелених површина.

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

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

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

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

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

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

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8°МЦС.

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима.

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

Услови прибављени од органа надлежног за заштиту од пожара (који су дати у прилогу плана), могу се користити за прибављање локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи које је потребно доставити Одељењу за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, у складу са чланом 138 Закона о планирању и изградњи, у свему како је дато у прибављеним условима овог органа, 09.29 број 217-19255/21 од 16.12.2021.године.

Услови заштите од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидро-техничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката.

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

Услови заштите од удара грома

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

Услови за заштиту од ратних дејстава

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

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

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

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 раван рампе за 30cm;
- рампе заштити ивичњацима са спољне стране висине 5cm и ширине 5-10cm и опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Степенице и степеништа

- најмања ширина степенишног крака је 120cm;
- најмања ширина базишта је 33cm, док је највећа дозвољена висина степеника 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, ограђена 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 оклик површина. Уколико је висинска разлика већа од 8cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80cm.

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Тротоари и пешачке стазе

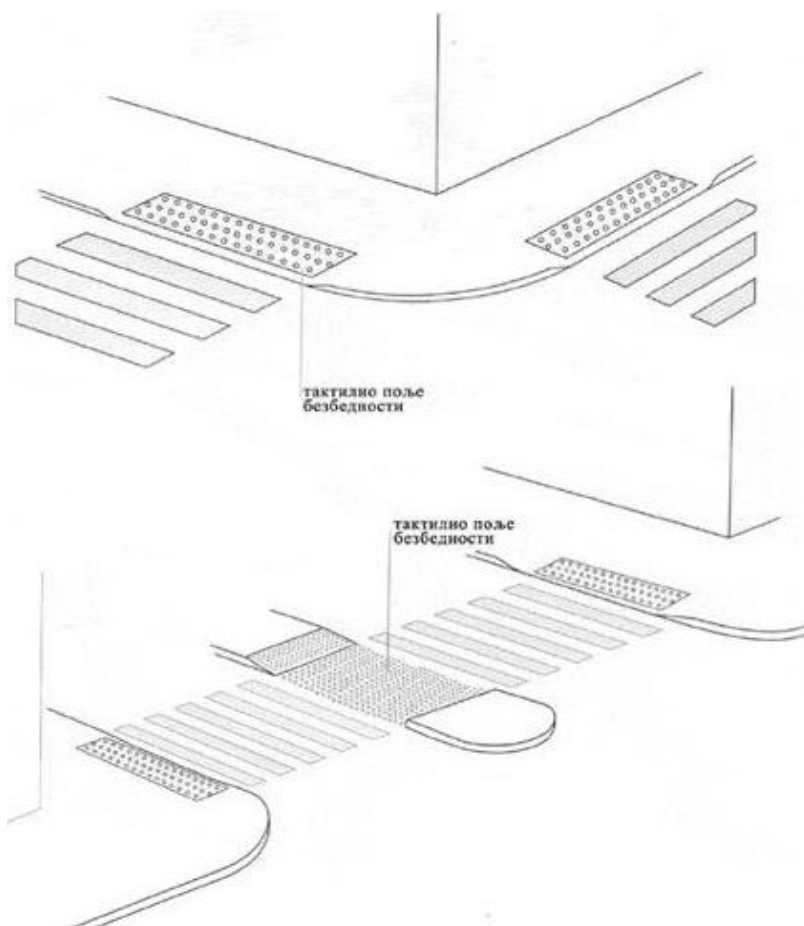
- нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm;
- у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;
- делови 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 прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, у ширини пешачког прелаза са максималним нагибом закошеног дела 8,3%, изузетно 10%;
- пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза у ширини пешачког прелаза. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозерења, на целој површини пролаза кроз острво;
- на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозерења 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 долове 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.

6.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

- Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима;
- Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова, изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);
- Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и осветлу. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу.

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

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

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

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

- **парцеле вишепородичног становања**

На парцелама се могу градити:

- главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени 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 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.

- На постојећим породичним стамбеним објектима могућа је санација објекта, инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања до привођења простора планираној намени.

7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

- **Парцеле јавних садржаја**

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

- **Парцеле вишепородичног становања**

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

Минимална површина (за комплекс) износи 1500m^2 , најмања ширина уличног фронта 30,0м.

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

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

- У графичком приказу – Лист бр.7, дат је предлог формирања грађевинских парцела, али је могућа и другачија препарцелација, што зависи од динамике планиране изградње, а првенствено могућности решавања имовинско-правних односа са власницима постојећих катастарских парцела од којих ће се формирати будућа грађевинска парцела.
- Постојеће парцеле са затеченим објектима породичног становања задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано вишепородично становање/ становање са пословањем).

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

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

- За парцеле **вишепородичног становања / становања са пословањем уз улицу 27. октобра и Лењинову**

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

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

Објекти се граде као слободностојећи.

Приступ гаражама мора се остварити са сопствене парцеле.

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

Уколико се на парцели гради објект гараже на више етажа, такође треба да се обезбеди размак између објеката на сопственој и на суседнима парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.

На парцелама се задржавају објекти у постојећем стању и положају.

7.3.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

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

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

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

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

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

Међусобно растојање 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.

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).

7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

7.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

- помоћни објекти, макс. спратности П+0 (у изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), са или без подрума или сутерена..
- објекти инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станицеи сл.),

- помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 1,0 m од граница било које суседне парцеле.
- уколико се на парцели гради објекат гараже на више етажа, треба да се обезбеди размак између објеката на сопственој и на суседнима парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.
- уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0m.
- помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

7.7 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

Приступ парцели се мора остварити у дно парцеле, а посебно за изузетне потребе - противпожарно, санитетско возило и др.

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:

- Приступ слободностојећим објектима вишепородичног становања оствариће се са коловоза улице 27.октобра и Лењинове. Приступ на јавни пут мора бити ширине мин 3,0м.
- Приступ у дно парцеле обезбедиће се колском саобраћајницом поред објекта ширине 4,0м.
- Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организовати на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног или у самосталном помоћном објекту.
- Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).
- Број пм/гм за потребе пословања придодаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.
- Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
 - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца,
- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ограђивање парцеле

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

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови :

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, док се ограда између суседних парцела поставља осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе са суседом, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде;
- Ограде (осим према улици) могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0м, као и жива ограда,
- Улична ограда треба да је провидна или делимично провидна са или без подзиде висине до 1,0м.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 1,8м, према улици начелно уједначена с околним оградама але не виша од 1,6м;
- У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости сопствене парцеле,

7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

- **На постојећим породичним стамбеним и стамбено пословним објектима могућа је санација објекта, инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања до привођења простора планираној намени.**
- 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, евидентиране непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова.
- Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.
- Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.
- Уклањање објекта је планирано ради изградње нових објеката вишепородичног становања/ становања са пословањем, односно ради изградње објекта прописаних планом
- Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, услед угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала.
- Није могуће уклањање објекта ради изградње новог објекта са постојећом наменом

За изграђене објекте вишепородичног становања 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, односно делова објекта у оквиру намена утврђених овим Планом.
- Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.
- Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.
- Дограђени део на постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.
- Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.
- Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објекат 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 $\pm 1,0$ м, подизање коте пода приземља до 1,2 м, 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.
- 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 попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.
- Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Општа правила

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

Објекти вишепородичног становања (са или без пословања)

- Предвиђено је рушење постојећих објеката на парцелама планираним за вишепородично становање, рашчишћавање локације и изградња нових објеката намењених вишепородичном становању са пословањем.
- Планирани објекти вишепородичног становања, орјентисани ка Лењиновој улици и улици 27.октобра, планирани су као слободностојећи објекти, правоугаоног облика.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.
- Могуће су *различите комбинације стамбеног и пословног простора* у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.
- У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, *пословни простор на стамбеним етажама* нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- У објектима вишепородичног становања могући су различите радне односно пословне делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању као што су култура, администрација, пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство, забава и сл, при чему приземља објеката

ангажовати за атрактивне садржаје за грађане, а спратне етаже (пословне) за мирније садржаје.

- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.
- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- Пословни простор треба да буде издвојен од стамбеног у функционалном и техничком смислу, као и у погледу комуникација; пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова одобраваће се изузетно (и према посебним условима) и само уколико та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописима за одређену делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:
 - *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
 - *сутерен* - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
 - *приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже ; тамо где је дозвољено планом разраде, приземље намењено пословању може садржати галерију,
 - *високо приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
 - *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
 - *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
 - *таван* - може да се користи као остава
 - *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 (денivelација 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 објеката.

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

-

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

- 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 објеката у блоку, али тако да не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре блока; у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров.

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

- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.

- Поткровна етажа се осветљава кровним прозорим хоризонталним или вертикалних (кровна баца). Могући и мањи отвори за осветљење тавана, искључиво на дворишној страни објекта. Димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.

- *Кровне терасе* се не препоручују ; не препоручује се па и ограничава изградња *лођа* и *балкона* на уличним фасадама објеката, 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 објеката 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 објеката.
- Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.
- Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу 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.

Помоћни објекти

- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. по правилу се постављају иза главног објекта, у дну парцеле. Изузетно, могуће их је лоцирати и у наставку главног објекта, уколико такав положај помоћног објекта не ремети функционисање главног објекта.
- Могу се одмакнути мин 1,0м од границе са суседом
- Уколико се на парцели гради објекат гараже на више етажа, треба да се обезбеди размак између објекта на сопственој и на суседним парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.
- Уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

Приликом планирања и изградње објекта морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс изграђености, систем градње, спратност објекта, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објекта као и реконструкције постојећих објекта, обавезно примене

све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних померања јачине 8° МЦС.

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

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

7.13. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле са једним главним објектом са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 600m ² улични фронт мин. 20,0м
Комплекс објеката са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 1500m ² улични фронт мин. 30,0м
Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	П+4+Пс (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
за помоћне објекте - гараже	Су+П+0 (у изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње)
остали помоћни објекти	П+0 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)

Максимални индекс заузетости на парцели	
за вишепородично становање /становање са пословањем за парцеле на којима се граде и главни и помоћни објекти	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине)
Минималан проценат зеленила	
вишепородично становање /становање са пословањем	30%
Грађевинске линије	
вишепородично становање /становање са пословањем	
предња грађ. линија	Од регулације ул. - мин. 6,0м
бочна грађ. линија	за слободностојеће објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта
задња грађ. линија	- за главне објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин. растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта - за помоћне објекте, мин 1,0м - уколико се на парцели гради објекат гараже на више етажа, такође треба да се обезбеди размак између објеката на сопственој и на суседним парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.

8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације, издавање информације о локацији и локацијских услова за потребе прибављања грађевинске дозволе, осим ако није потребна израда Урбанистичког пројекта.

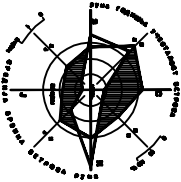
Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

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

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

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

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора, увек уз услов да свака фаза представља функционално техничку целину.



ЛЕГЕНДА

- ТБ9 - ТБ9 (ГЛАВНА ЦЕНТРАЛНА ПУТА
- БББ - БББ (ГЛАВНА ЦЕНТРАЛНА ПУТА
- БББ - БББ (ГЛАВНА ЦЕНТРАЛНА ПУТА
- НАМЕТА ПОПРАВКА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА

- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА

- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА

- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА

- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА

- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА

- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА
- ЦЕНТРАЛНА ЦЕНТРАЛНА

ОПШТА РАМА

ПУТА ГЕНЕРАЛНЕ РЕПУБЛИЦИЈЕ РУМЕ

НАМЕТА ПРОСТОРА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАБОРБА

Р 1: 5.000



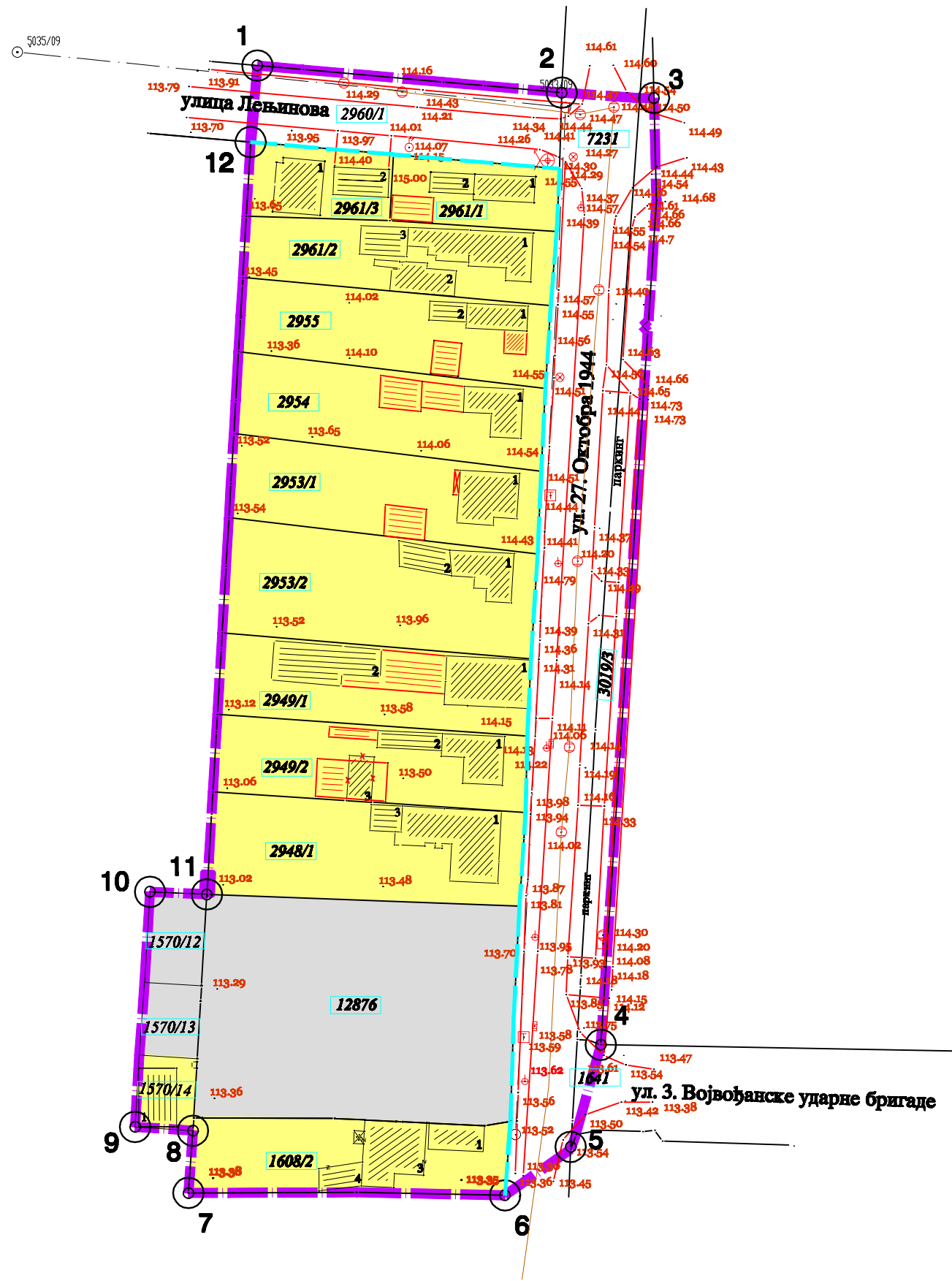
ОБУХВАТ ПЛАН-а

4-5-3

4-5-3

14

ИЗВОД



ОЗНАКЕ:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

ОБЈЕКТИ бесправно изграђени

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О YELMAR за изградњу стамбених и нестамбених зграда, Рума

КОДИФИКАЦИЈА: Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гасић Муњас, дипл.инг.арх.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

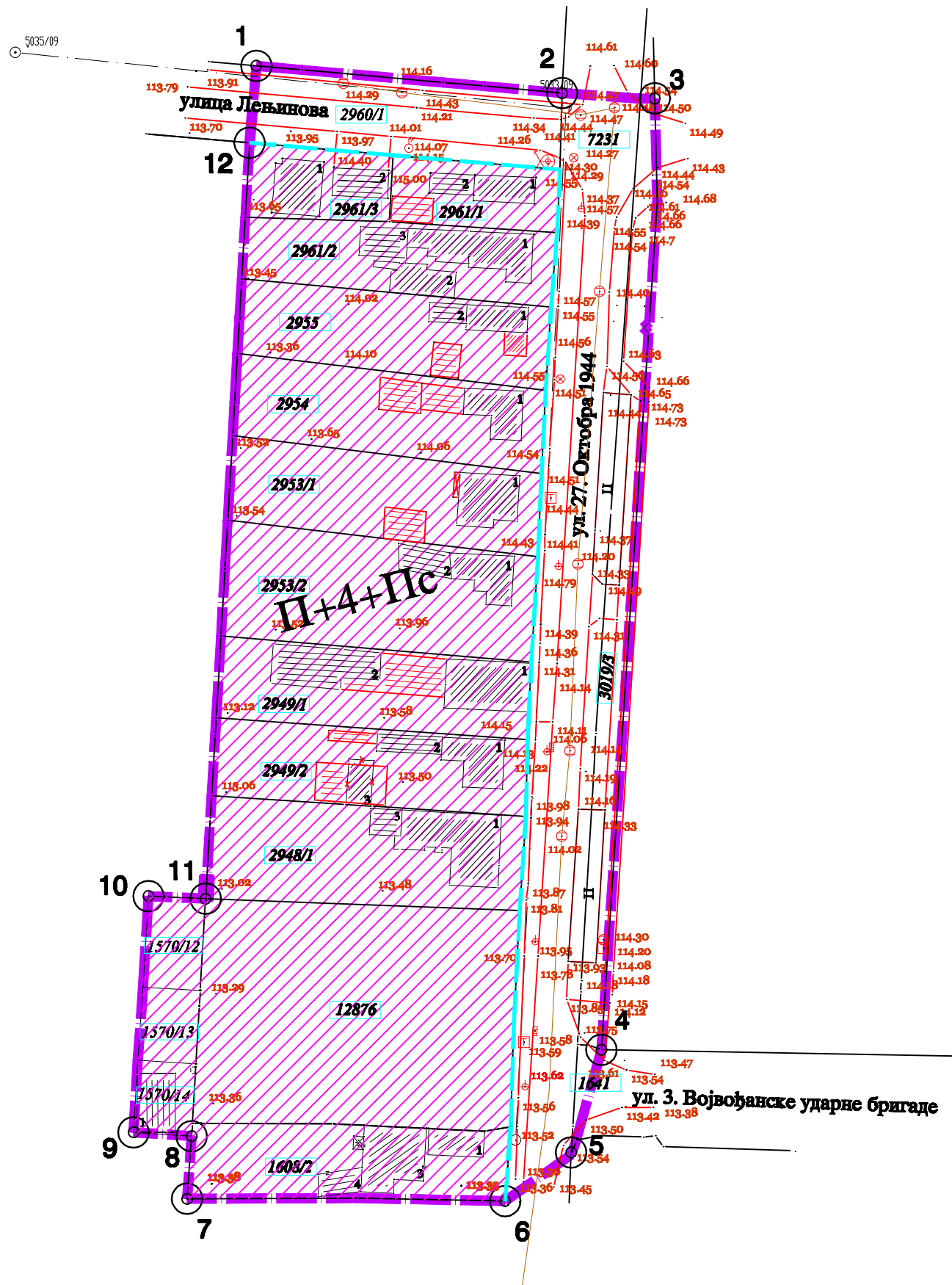
НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

БРОЈ ЛИСТА : 2

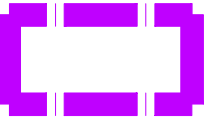
P=1:1000

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



ОЗНАКЕ:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ИЛИ БЕЗ ПОСЛОВАЊА

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2



ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О YELMAR за изградњу стамбених и нестамбених зграда, Рума

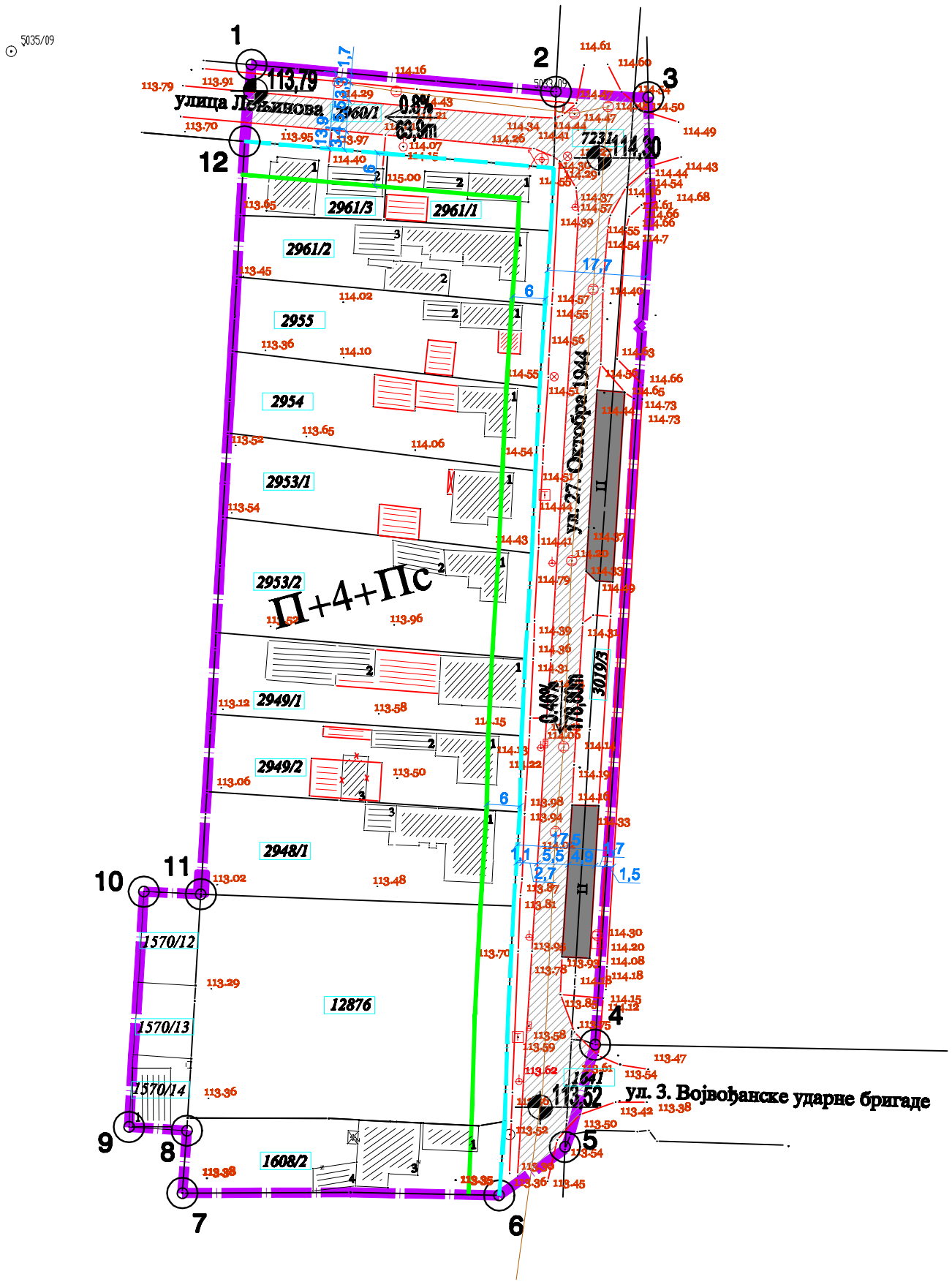
КОДИФИКАЦИЈА: Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гасић Муњас, дипл.инг.арх.

НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

БРОЈ ЛИСТА: 3

P=1:1000



ОЗНАКЕ:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА



КОЛОВОЗ



НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ



ПАД НИВЕЛАЦИЈЕ



ПАРКИНГ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О YELMAR за изградњу стамбених и нестамбених зграда, Рума

КОЗИЦИЈАЦИЈА: Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума

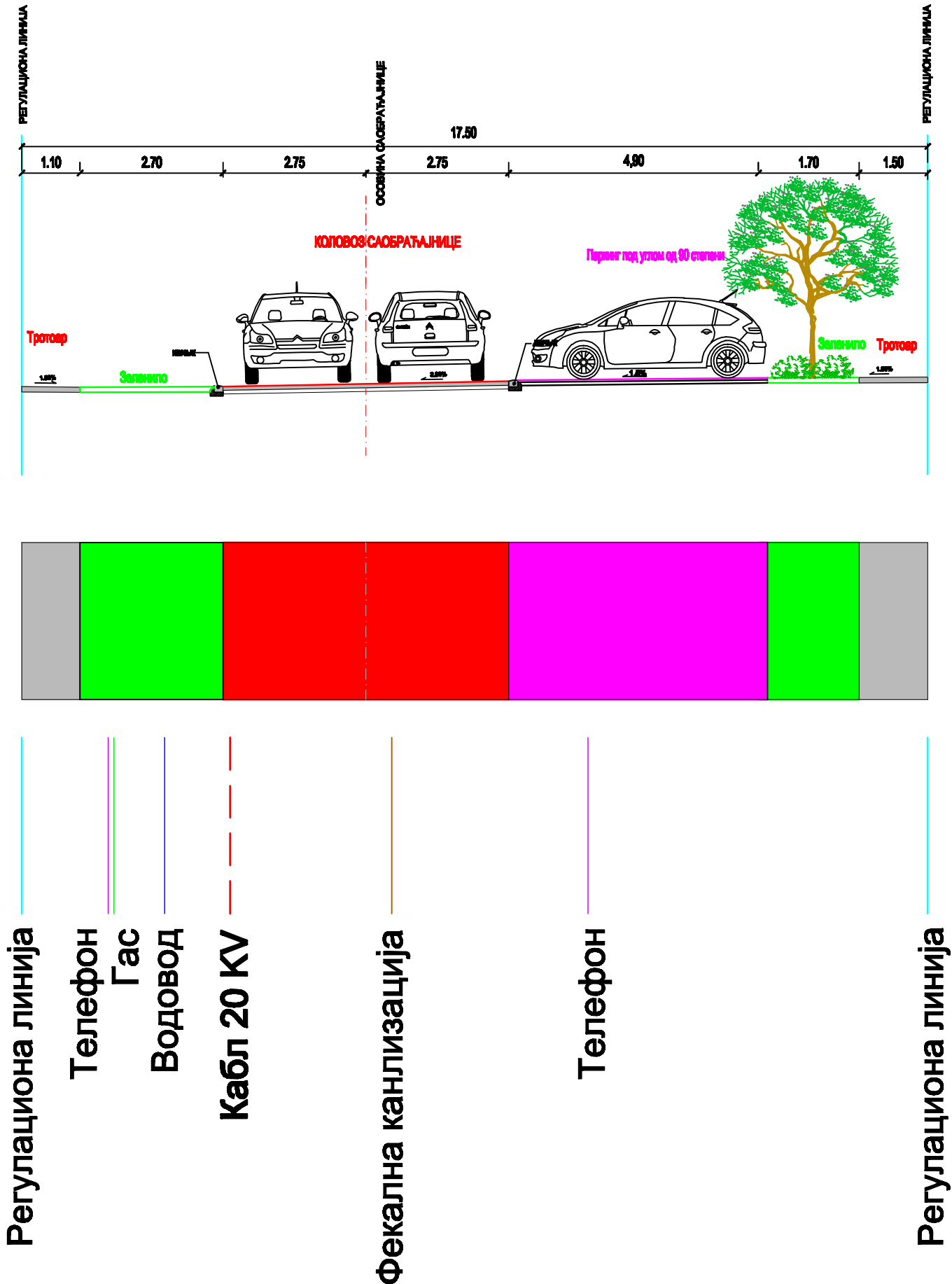
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гасић Муњаз, дипл.инг.арх.

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ
ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

БРОЈ ЛИСТА : 4

P=1:1000

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

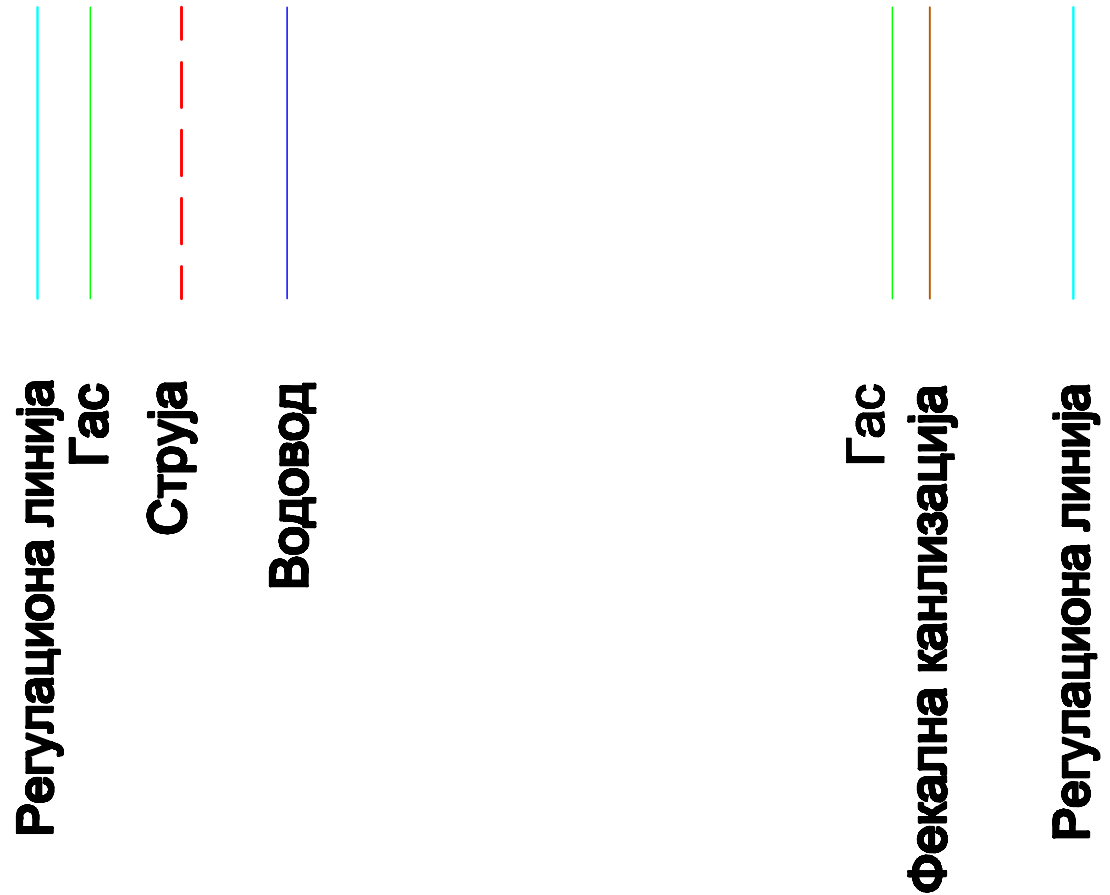
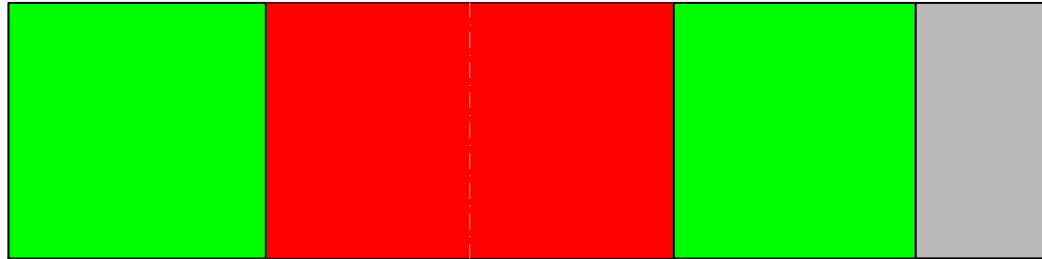
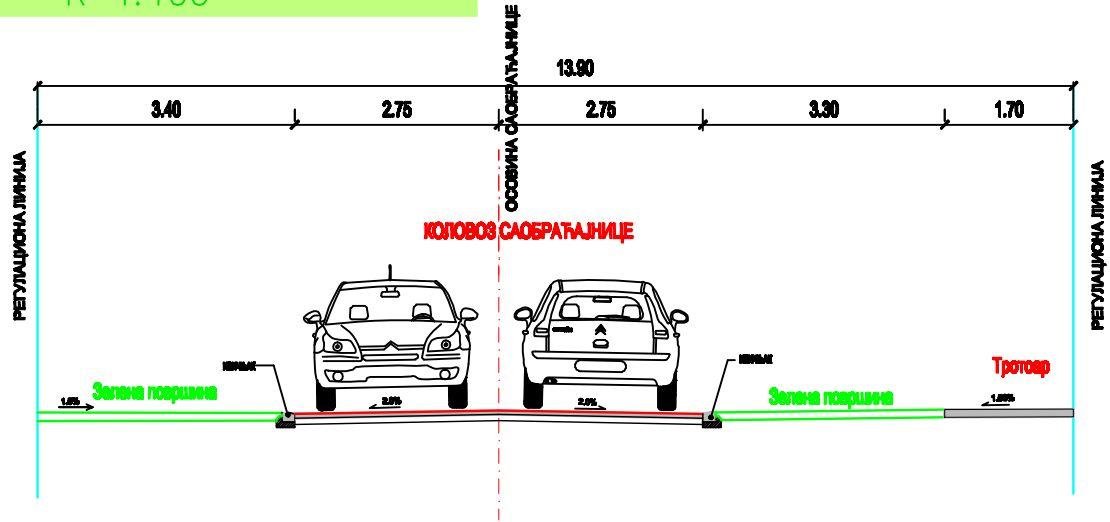


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР:Д.О.О YELMAR за изградњу стамбених и
нестамбених зграда , Рума
КОМИСИЈАЦИЈЕ: Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума
ОДГОВОРНИ УРАДНИК: Снежана Гасић Муњас, дип.инг.арх.

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ ЛЕЊИНОВЕ
R=1:100



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

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О Кесер инжењеринг 2020, Рума

ИЗОБРАЖИВАЧ: Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

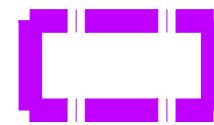
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гвоздић Муњас, дипл.инг.арх.

ИЗДАЊЕ:

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА : 56

R=1:100



1

2961/1

_____ | _____ | _____

L

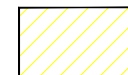
ПОВЕРЛИВЕ ПАРЦИЈЕ ВОДИТОРСКИНОГ СТАНОВИЊА



- **Специфика:**
- **Проблемы терминологии и терминологии**
- **Важнейшие направления развития отечественной теории культуры (научная дискуссия)**
- **Литература**

Π-1...4

PODPISNE JAVNE NAČELNE (potpisni prečišček):



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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-6-4" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О YELMAR за изградњу стамбених и нестамбених зграда, Рума

konciziranje: Javno preduzeće za urbanističko planiranje, upravljanje putevima i izgradnju Ruma

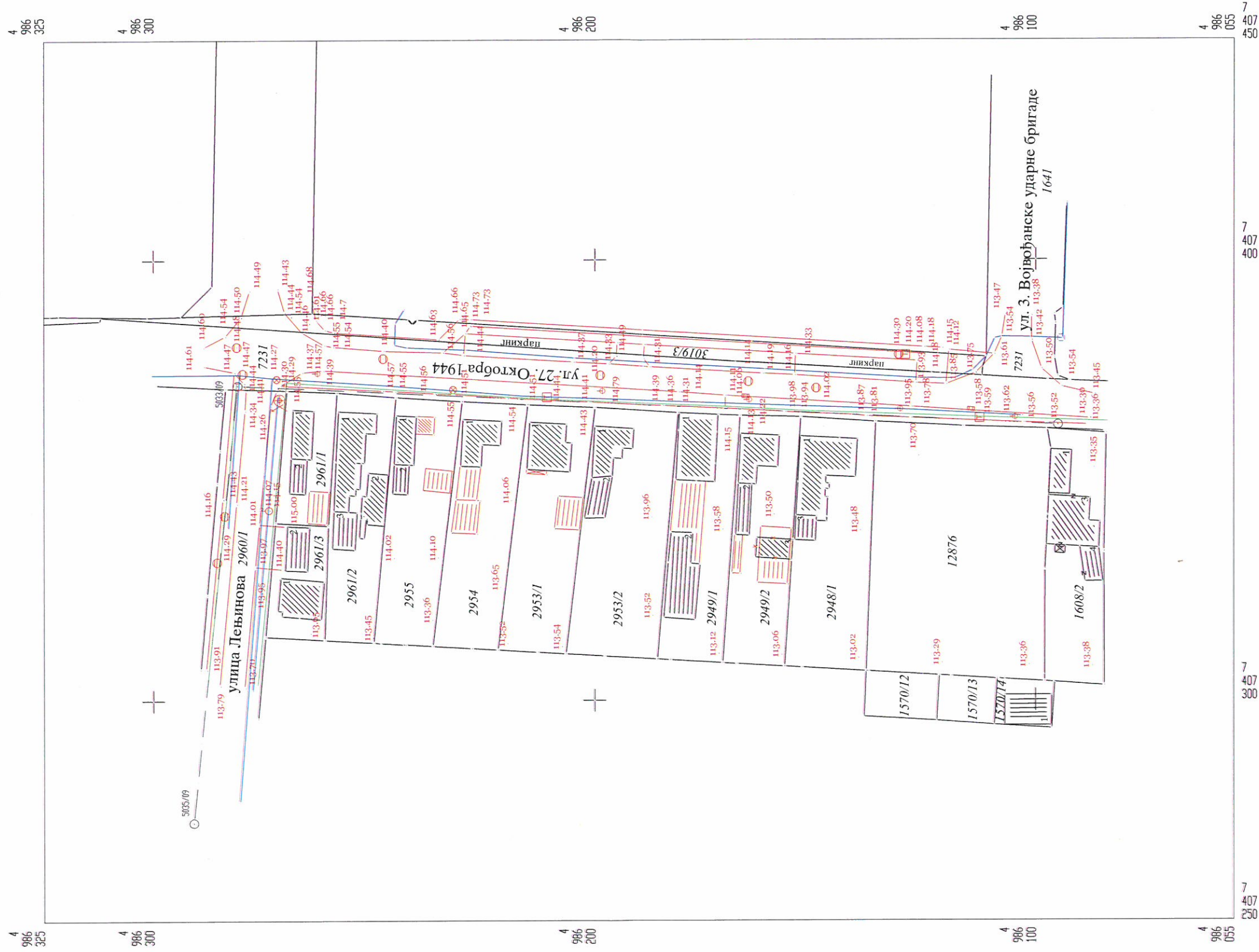
одговорили: **Съжалявам Грейс Муъс, дипломат.**

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

БРОЈ ЛИСТА : 7

P=1:1000

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН за К.П.1608/1,2947,2948/1,2949/2,
2949/1,2953/2,2953/1,2954,2955,2961/1,2961/2 , 2961/3,1570/12,1570/13 и 1570/14

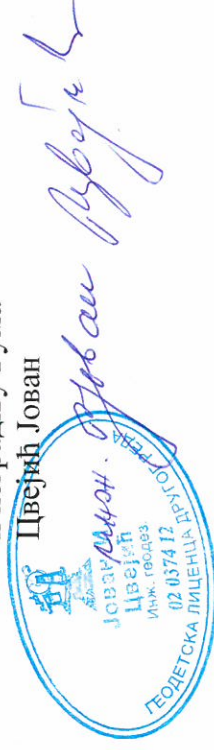


Датум: 13.1.2022.

РАЗМЕРА : 1:1000

Изradio:
Јавно предузеће за урбанистичко
планирање, управљање путевима
и изградњу Рума

Цвејић Јован



РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

ОКН РУМА

(назив унутрашње јединице)

РУМА

(седиште)

Број: 952-094-77518/2021

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

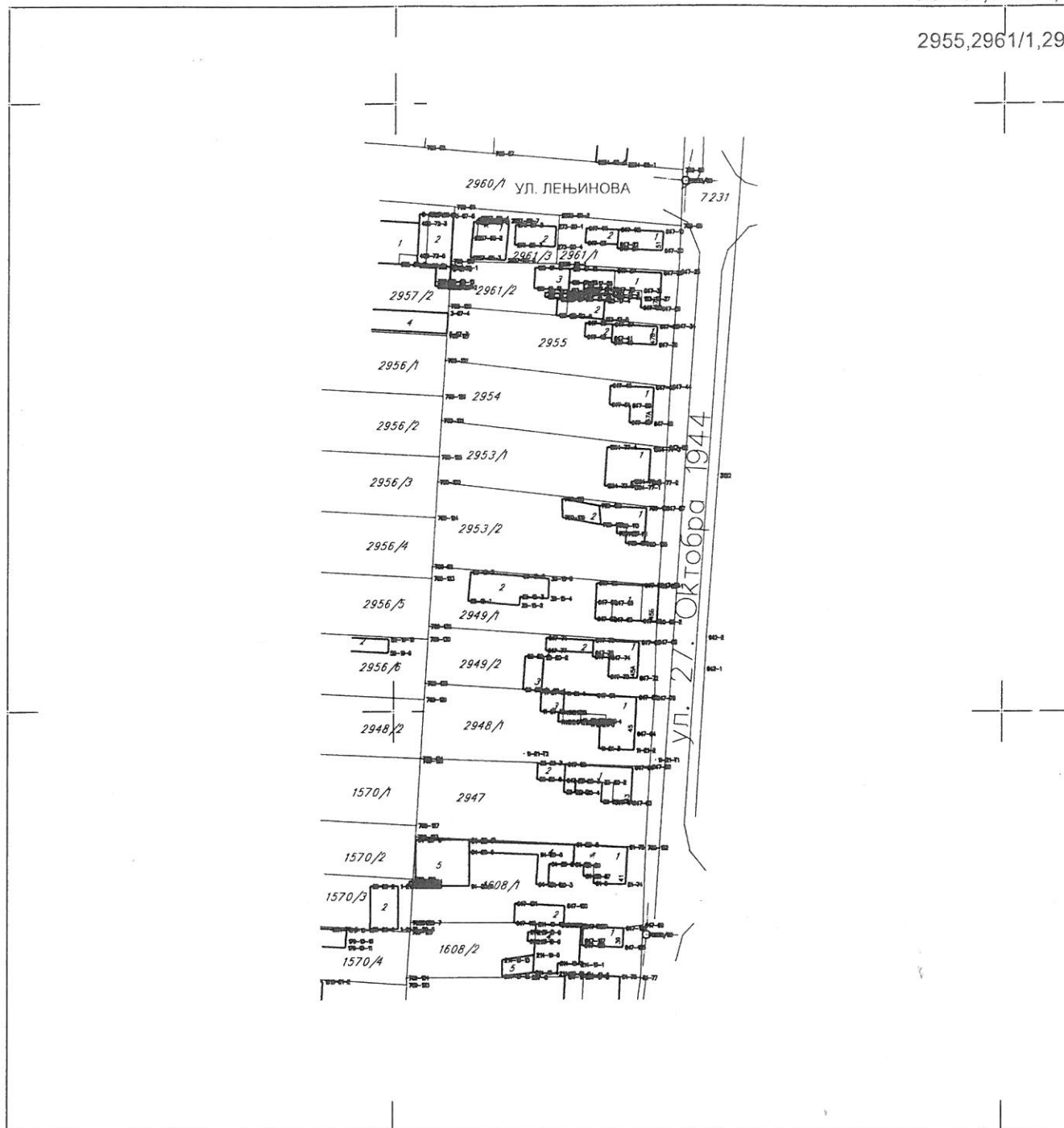
КО РУМА

Катастарска парцела број 1608/1,2947,2948/1,2949/

Размера штампе 1: 1500

2949/2,2953/1,2953/2,295

2955,2961/1,2961/2 и 296



Напомена:

Датум и време издавања:

03.09.2021. у 14:05

Овлашћено лице:

Sladjana Vlacic Prica

М.П.

9/6/2021 12:01:13 PM

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

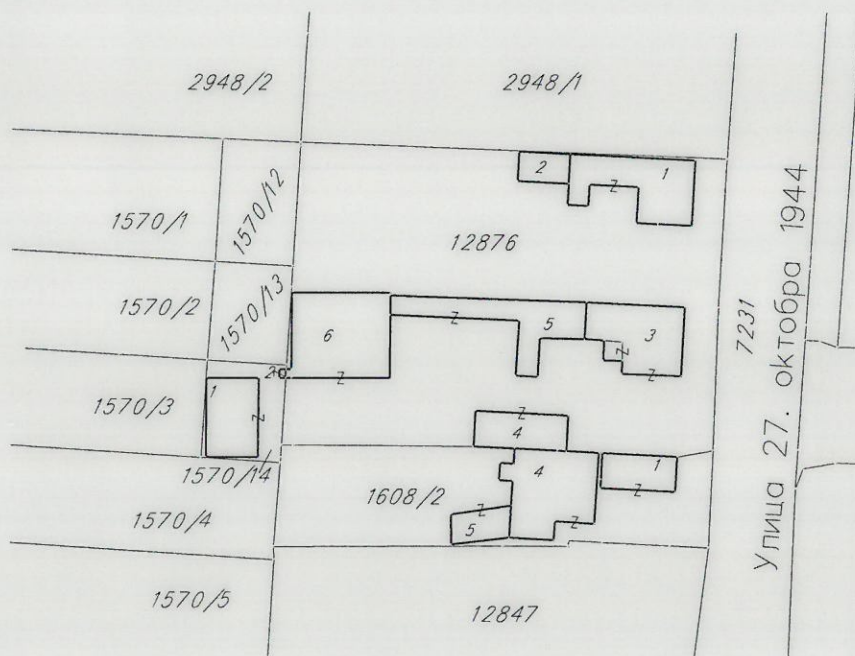
Број: 953-1/2021-189

Датум: 29.12.2021. године

КОПИЈА ПЛАНА

Размера: 1000

Катастарска парцела број 12876, 1608/2, 1570/12, 1570/13, 1570/14



Копија плана је верна радном оригиналу.

Копирао: Александар Милошевић

У Руми, 29.12.2021. године

Овлашћено лице:

Срђан Милошевић

95



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**



AAAE9128976698077

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 20100-Д-07-17-349857/А-21

17-12-2021

20 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар уметности бр.12

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

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

Наш број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-273872-21**YELMAR DOO RUMA****Ваш број: 883-1/2021****ГЛАВНА бр. 176**

Рума, 16.12.2021

22400 РУМА

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име YELMAR DOO RUMA, РУМА, ГЛАВНА бр. 176, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 4 - 6- 4 У РУМИ, РУМА 27. ОКТОБАР и ЛЕЊИНОВЕ парцела број 2961/3, 2961/, 2961/2, 2955, 2954, 2953/1, 2953/2, 2949/1, 2949/2, 2948/1, 2947, 1608/1 и дела К.П. БР. 2960/1, 7231, 3019/3, К.О. Рума, .

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

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

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

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

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

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

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих

дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 kV "ДОМ ЗДРАВЉА" инсталисне снаге до 2х630kVA, КТС 20/0,4 kV "ДЕТЕЛИНА" инсталисне снаге до 1000kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

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

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја пословних објеката или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових ТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објеката је потребно предвидети локацију за ТС 20/0.4 kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

- израде документације за план детаљне регулације и у друге сврхе се не могу користити.

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

С поштовањем, *Ракочећ*

Доставити:

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

Директор огранка



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

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-499806/1-2021

ДАТУМ: 03.11.2021.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

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

ПРЕДМЕТ: ПДР „за део блока 4-6-4“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 883-7/2021, од 27.10.2021. године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 62/14, Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта "Службени гласник РС" број 16/12, Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објекта, "Службени гласник РС" број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ-ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде ПДР за „део блока 4-6-4“ у Руми. Наручилац израде ПДР-а је „ДОО „YELMAR“, Главна 176, Рума.

Део блока 4-6-4 " припада телекомуникационој мрежи Рума -Борковац, кабловском правцу број 1. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета за постојеће објекте али са изградњом нових објекта неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга

У прилогу, Вам достављамо ситуацију постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре и то: бакарне каблове у приступној мрежи, подземне бакарне разводне каблове до сваког објекта . Изводи су грађени у самостојећим ормарима типа ИРО.

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

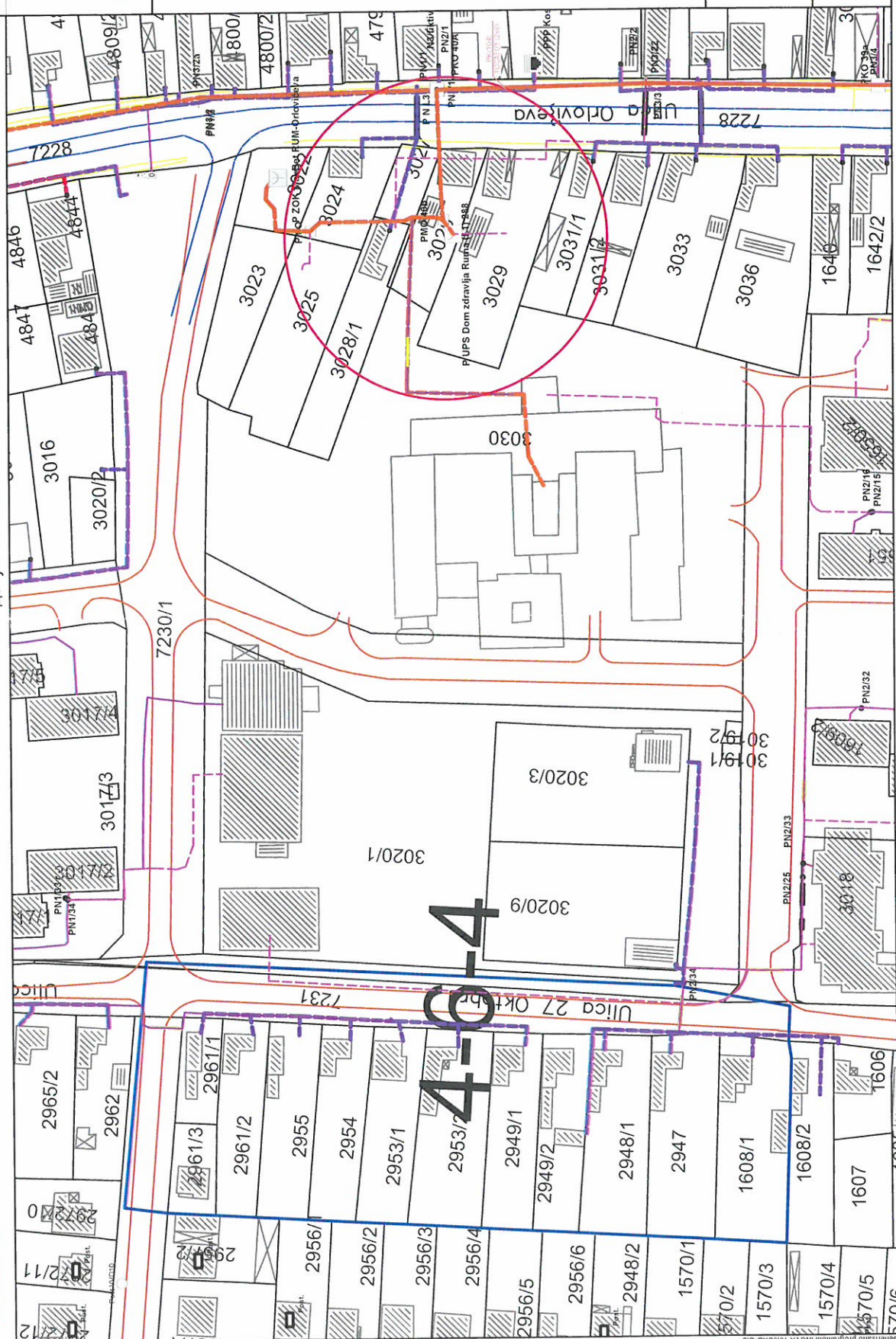
податке дао Саша Војчанин тех.
број услова:Д210-499806/1-2021
датум:03.11.2021

postojeći privodni bakarni kablovi
pristupna TK mreža

PDR za deo bloka 4-6-4 u Rumi

1:1500

1



Матични број: 08593205 ПИБ: 102133040 Регистарски број: 22908593205 Шифра делатности: 3522

Наш знак / Our ref. : 20.64.1
Датум / Date : 29.10.2021.г.
Ваш знак / Your ref. : 883-2/2021 од 27.10.2021.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
И УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 850/21
РУМА 18.11.2021 год.

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

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези сагласности, података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми, како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата будућег Плана детаљне регулације "за део блока 4-6-4" у Руми има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу са које се могу прикључити планирани објекти вишепородичног становања са могућим пословањем са ограниченим капацитетом (грејање, припрема хране и санитарне топле воде и мањи капацитети за технолошке потребе пословања).

Правила уређења и грађења и мере заштите простора

Везано за Ваш захтев немамо посебних услова осим што тражимо да се код планирања и извођења објеката сви субјекти придржавају техничких услова из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR, (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г.).

Трошкови издавања

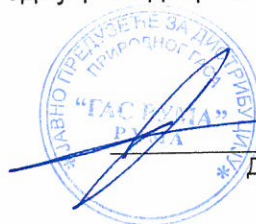
Ослобођено плаћања трошкова издавања услова по одлуци Надзорног одбора.

Обрадио

Горан Дражић, дипл. маш. инж.

доставити:

1. наслову
2. архиви



Директор

Драган Косановић

Број 921/2021
РУМА 10.11. 2021 год.



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

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



Дел. бр. 1837/1
Дана, 09.11.2021.год.

**Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума**

ул. 27. Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 883-5/2021

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-6-4“ у Руми

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде предметног Плана, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода на локацији Плана, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и изведене канализационе мреже на локацији ПДР-е, тј.:
 - на делу улице 27. октобра, њеном западном страном, од улице Лењина до улице 3. Војвођанске ударне бригаде, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø80
 - у улици Лењина, у лепези са улицом 27. октобра, северном страном пружа се транзитни водовод АЦ Ø250 а јужном страном водовод АЦ Ø100
 - у делу улице 27. октобра, „централни“ колектор фекалне канализације АЦ Ø200, пружа се испод источне саобраћајне траке и на истом нису остављени прикључци (изграђен '80-тих година и преоптерећен је)
- На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е у к.о. Рума, у делу улице 27. октобра (од улице 3. Војвођанске ударне бригаде до улице Лењина), постоје евидентирани прикључци (Ø3/4“) на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.
*Будући инвеститори (уколико се ради о новим инвеститорима/власницима), су у обавези да постојеће прикључке преведу на себе (кроз службену евиденцију ЈП „Водовод-а“), одмах по укњижи парцеле, односно склапања купопродајног уговора са претходним власником и регулишу њихов статус (прикључак по захтеву може да се „угаси“ или користи за санитарне потребе за водом).
- У оквиру ПДР-е „за део блока 4-6-4“ у Руми, треба предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже у улици 27. октобра, одговарајућом водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100. При овоме треба обезбедити превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу. Такође сагледати неко будуће оптерећење

постојећег колектора фекалне канализације (већ преоптерећен) и изнаћи решење за његову реконструкцију.

- Оријентациона вредност притиска у водоводној мрежи у предметном делу улице 27.октобра износи 3,0 (мах 3,5 бара). Прецизнији податак се може добити уградњом манометра на самој локацији и мерењем притиска у мрежи у неком временском периоду.
- За сваки планирани објекат у предметном блоку издаће се услови прикључења а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.

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

Постојећи систем водоснабдевања, последњих година, услед нараслих потреба становништва и привреде на територији општина Рума и Ириг за здравом пијаћом водом, крајњим напорима се одржава у функционалном стању.

Проблема је више:

- Недовољна пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с.“Борковац“
- Смањен капацитет изворишта водоснабдевања
- Планови развоја насеља се не усклађују са условима водоснабдевања
- Постојећа водоводна мрежа је стара преко 45 година, изграђена већим делом од азбестцементних цеви профила који не задовољавају прописе везане за противпожарну заштиту, са честим кваровима
- Становници у вишим (северним) деловима града имају проблеме са ниским притисцима - углавном IV и V спрат, нарочито у часовима вршне потрошње
- Резервоарски простор у "Борковцу" се у току ноћи пуни, али ретко до максимума
- Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима : за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему. Шахт се смешта на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради читавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује

ЈП „Водовод“ Рума зависно од пречника и броја водомера. Инсталације унутар објекта, постављене до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод“ из Руме.

- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- Будуће вишепородично стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.
У интерним двориштима предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

Обрадила

Директор

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



Милан Карајловић
Милан Карајловић, дипл.инж.пољ.



Situacija vodovodne i kanalizacione mreže na lokaciji PDR-e "za deo bloka 4-6-4" u Rumi

Ulica 3 Vojvođanske udarne brigade

Ulica 22. Decembra

Lenjinova

27. oktobra

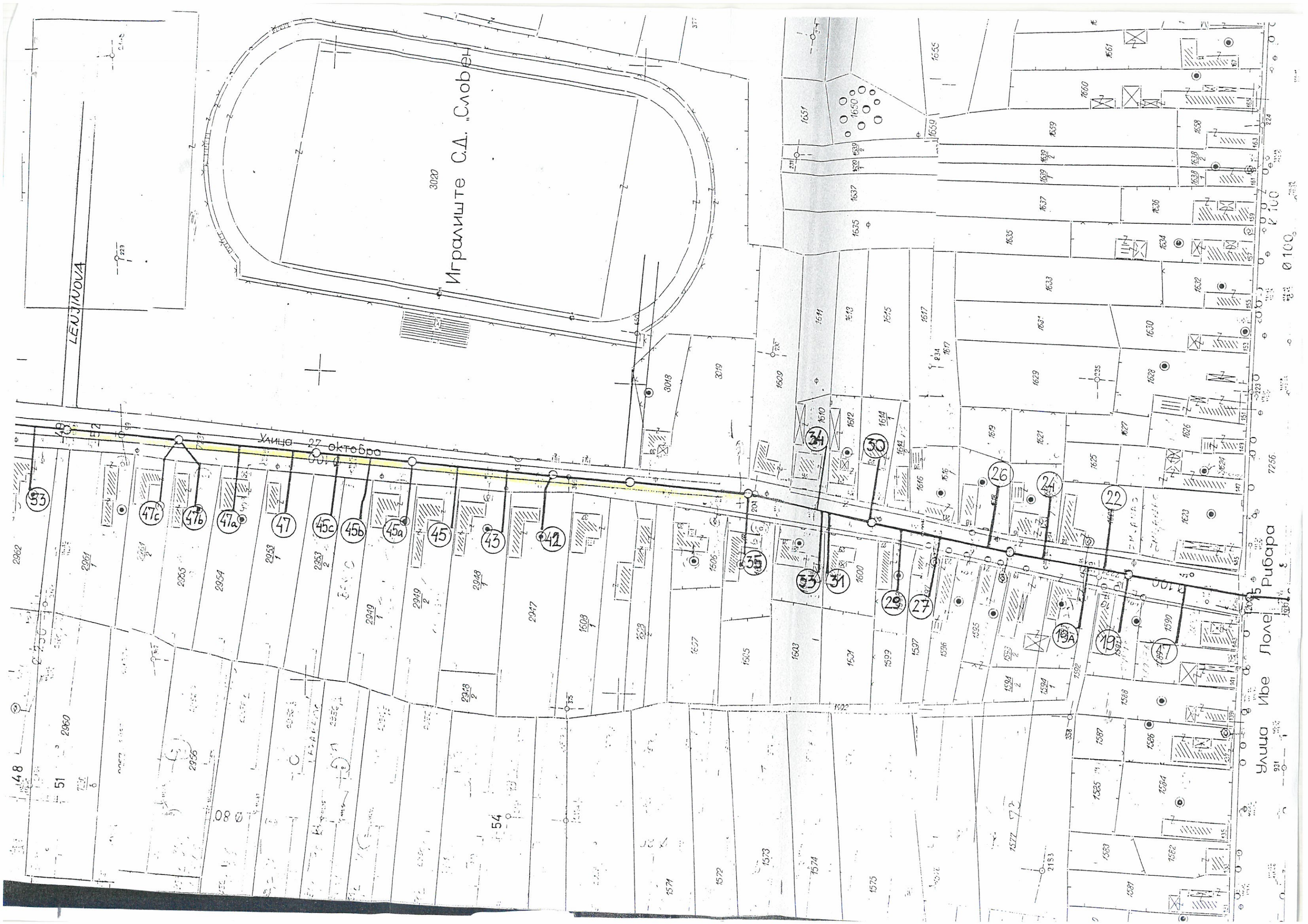
fekalna kanal.

AC Ø 250

AC Ø 250

AC Ø 100

vodovod AC Ø 80



Улица 100

Улица 27 Октомври

Игралиште С.Д. 'Словен'

3020

Улица Ибе Леле Рибара

100



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ**
22400 Рума, Јеленацка 2

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

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738
Факс: 022/473-732
Пијаца: 022/473-237
Градско гробље: 022/479-675
Гробље Баруновац: 022/471-155
Паркинг служба: 022/471-778
Служба ЗОО хигијене: 062/352-607
E-mail: office@komunalacruma.co.rs

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

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 304/21
РУМА 2.11.2021 год.

Број: 5604
Рума, 29.10.2021.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

На основу Вашег захтева број 883-3/2021 за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-6-4“ у Руми, можемо Вас обавестити о следећем:

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

С поштовањем,

Директор,
Драган Панић, дипл. грађ. инж.

Текући рачуни:

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

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09.29 Број 217- 19255/21
Дана 16.12.2021. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 1066/21
РУМА 20.12 2021 год.

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

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, на основу чл. 74 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), решавајући по захтеву ЈП за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума из Руме, ул. 27. октобра бр. 7а, број 883-4/2021 од 26.11.2021. године у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 4-6-4 у Руми, наручилац правно лице „YELMAR“ ДОО из Руме, ул. Главна бр. 176, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 4-6-4 у Руми, наручилац правно лице „YELMAR“ ДОО из Руме, ул. Главна бр. 176.

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

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

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

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 7913/20-58 од 24.06.2021. године.

Полицијски саветник
Небојња Николић


ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 449-05/21
Датум: 15.11.2021. године

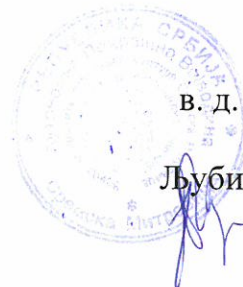
ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕМ
Број 937/21
РУМА 14.11.2021 год.

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО
ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА
РУМА
27. Октобра 7а

Предмет: Услови и мере заштите непокретног културног
наслеђа за потребе израде Плана детаљне
регулације дела блока 4-6-4 у Руми

У прилогу дописа а у вези Вашег захтева број 883-6/2021 од
27.10.2021. године, достављамо Вам Услове и мере заштите непокретног
културног наслеђа за потребе израде Плана детаљне регулације дела
блока 4-6-4 у Руми број 449-05/21 од новембра 2021. године.

С поштовањем,



в. д. Директора

Љубиша Шулаја

**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794
меил: office@zavodsm.rs

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 4-6-4 У РУМИ**

У Сремској Митровици, новембар 2021. године

Завод за заштиту споменика културе
Сремска Митровица
Број: 449-05/21
Датум: 29.10.2021.

Предмет:

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 4-6-4 У РУМИ**

Историјски подаци, преглед добара,
анализа, вредновање, структура,
услови и мере заштите непокретног наслеђа за подручје плана

Стручни тим:
Руководилац:

Станислав Савић, дипл.инж.арх. 

Чланови тима:

Биљана Лучић, дипл.археолог

Обрада:

Станислав Савић, дипл.инж.арх.



в. д. Директор

Љубиша Шулаја

У Сремској Митровици, новембар 2021. године

С А Д Р Ж А Ј:

I/ Увод

II/ Локација и историјски подаци

Историјат насеља

III/ Преглед добара по категоријама и врстама

Непокретна културна добра

Добра која уживају претходну заштиту

IV/ Анализа и вредновање, структура непокретних културних добра

Анализа и вредновање непокретног културног наслеђа

Анализа и вредновање археолошког наслеђа

Структура непокретног културног наслеђа у обухвату Плана

V/ Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Општи услови и мере заштите НКД

Посебни услови и мере заштите НКД

VI/ Графички прилози

нема

**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794
меил: office@zavodsm.rs

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 4-6-4 У РУМИ**

I/ Увод

Заводу у Сремској Митровици се обратила фирма ЈУП „ПЛАН“ Рума, улица 27 октобра, бр. 7а из Руме, у својству обрађивача Плана, са захтевом да им се дефинишу услови за израду Плана детаљне регулације Руме дела Блока 4-6-4 у Руми.

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације за део Блока 4-6-4 у Руми дефинисано је достављеним графичким подлогама обрађивача ЈУП „ПЛАН“ општина Рума и Пећинци. Подлоге су достављене уз захтев у штампаном облику и то: **Намена простора у грађевинском подручју насеља и Приказ планираног ситуационог решења.**

Предметни услови мере заштите представљају наставак рада и континуитет са претходном валоризацијом и праксом заштите у посматраном подручју дефинисаним Условима за израду ПГР Рума из 2016-е године.

На основу претходних планских документа везаних за Руму и рекогностицирања терена, као и увида у расположиву документацију, Служба заштите непокретног културног наслеђа дефинисала је режим заштите културног наслеђа у посматраном простору.

Услови и мере састоје се из првог дела који обухвата преглед добара по категоријама и врстама културниг наслеђа, а потом из другог аналитичког дела услова, који одухвата вредновање, структуру и услове и мере заштите.

II/ Локација и историјски подаци

Локација Руме

Насеље Рума се налази у централној зони Срема, на благо заталасаном терену, са северне стране подручје чине јужни обронци Фрушке горе. У саобраћајном смислу насеље се налази на раскрсници моторног и железничког саобраћаја, са два доминатна правца, регионални коридор Нови-Сад -Шабац и међународни Београд-Хрватска граница. Највећи део насеља Рума настао је планском интервенцијом што је утицало на изразито правилну блоковску организацију простора. Централна зона са првенствено комерцијалним садржајима формирана је у средишњем делу насеља, на доминатном правцу Главне улице која пресеца насеље правцем исток-запад. У визури насеља истичу се торњеви црква (3 православне и једна католичка). Преовладавајућа намена простора је становање са компатибилним терцијарним садржајима (трговина, услуге, управа, школство).

Историјат насеља

На територији данашње Руме нађени су остаци из бронзаног и гвозденог доба, што указује на постојање насеља из праисторије. У околини Руме се налазило античко место Фосе. На главном римском путу су се налазила многобројна коначишта и римске станице. Некада густо насељено подручје опустело је у периоду сеобе народа, када су овим просторима харали Готи, Хуни, Гепиди, Авири и Лонгобарди.

Прво познато утврђење или варош за које имамо податке звало се Арпатарло, које се у документима спомиње 1323. године. 1986. године нађени су остаци другог насеља на подручју Руме и спомиње се под називом Жировци. Данас једини траг овог насеља налазимо у имену јужног дела румског атара. Насеље Одоровци први пут се спомиње 1477. године и назив говори о породици Одоровачки, једној од познатијих у Срему. Доласком Турака нестају сва три насеља, а у периоду двовекне владавине османлија на северној страни настала су насеља Борковац и Јелинци, уз истоимене потоке. Насеље Борковац је за време Турака добило назив Рума. То име је настало од речи којом су турци називали православне хришћане. У писаним документима насеље под именом Рума помиње се 1634.године. Карловачким миром,1699. године, Рума је са јужним делом Срема остала под Турцима, а северни је припао Аустрији. Тада је Рума била чисто српско насеље. После Пожаревачког мира 1718.године. Рума је ушла у састав Аустрије.

Уласком у састав Аустрије цео Срем је подељен појединим аустријским породицама које су припадале високом племству. Аустријски цар даровао је Руму митровачком властелину Колореду 1728. године, који је на својим добрима имао провизоре за сакупљање дажбина. Из тог времена сачуван је попис управника и у њему су неведене румске породице поименце, свега 46 кућа и 2 свештеника.

Године 1749. наследници грофа Колореда су продали митровачко властелинство барону Пејачевићу, који се вероватно обогатио као закупац илочног властелинства кнежева Одескалки. Двор је властелинству одузео Митровицу и неколико села и припојио Војној граници. Пејачевић је тражећи ново седиште за свој спахилук одабрао Руму, Два километра јужно од Борковца, смештено на старом путу од Земунa за Митровицу. У централном делу свог властелинства подигао је свој двор и остале зграде. Под видом племенитих побуда, он је 1. јануара 1749. године издао повељу, којом је будуће становнике Руме ослободио кметства. Од те године житељи Руме постају грађани слободног трговишта. Заувек су ослобођени феудалног деветка и работа, осим када се ради о оправци цркве, друмова или мостова. Као симбол општини је дато право на грб и печат. Повеља је подстакла насељавање. Из ближе и даље околине сливало се српско становништво, док су се из Србије насељавали Срби и Цинцари. За време владавине царице Марије Терезије Пејачевић је насељавао и Немце. Досељавање је утицало на повећање становништва и стварало услове за подизање школа и

просвећивање. Православна црква изграђена је 1758. године, а католичка 1813. године. Носилац националног покрета било је српско гриђанство. Из његових редова потекле су многе значајне личности српске историје. Бурни догађаји из револуције 1848. године условили су да Рума има изузетно место у историји националног покрета. У Руми је одржан збор 24. новембра 1918. године на којем је донета одлука по којој се заступници из целог Срема изјаснили за припајање Срема краљевини Србији, у случају племенског расцепа. По попису између два рата Рума је имала 13403 становника, од тога 6908 Немаца, 4389 Срба и 1499 Хрвата. За време Другог светског рата румски Немци су сарађивали са окупатором. Они су дали Хитлеровој војсци животе својих 280 грађана. Преостали су напустили домове имовину и завичај при повлачењу немачке војске, а у логорима је умрло 275 припадника те мањине највише од последица тифуса. У партизанским јединицама учествовало је 320 бораца из Руме, од којих је погинуло 103. Укупно 594 Румљана (Срба, Јевреја и Цигана) пали су као жртве фашистичког терора. После рата у Руму су се населили становници из Кордуна, Баније, Босне и Лике, тако да је град у послератном периоду доживео нагли просперитет.

III/ Преглед добара по категоријама и врстама

Непокретна културна добра

У посматраном делу Блока 4-6-4 не постоје НКД која имају статус споменика културе, нити постоје евидентирана НКД која се налазе у поступку утврђивања за споменик културе.

Археолошки локалитети

У посматраном делу Блока 4-6-4 нема регистрованих археолошких локалитета.

IV/ Анализа и вредновање, структура непокретних културних добра

Анализа и вредновање непокретног културног наслеђа

У посматраном делу Блока 4-6-4 не постоје НКД која имају статус споменика културе, нити постоје евидентирана НКД која се налазе у поступку утврђивања за споменик културе.

Анализа и вредновање археолошког наслеђа

За потребе израде Плана детаљне регулације дела Блока 4-6-4, Завод за заштиту споменика културе је извршио процену археолошког наслеђа на посматраном простору обухвата плана.

На основу увида у ПГР Руме и услове заштите непокретних културних добара урађених за потребе његове израде, можемо закључити да се у обухвату плана не налазе археолошк локалитети.

V/ Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 4-6-4, састоје се из општих и посебних услова и мера заштите, а односе се на зону обухваћену планом датом у опису и гарфичким подлогома уз Захтев обрађивача плана.

Општи услови и мере заштите НКД

Општи услови и мере заштите односе се на сва наведена непокретна културна добра, по врстама и категоријама и њихову заштићену околину, као и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину. Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 4-6-4 су:

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

Посебни услови и мере заштите НКД

Непокретна културна добра и евидентирана непокретна културна добра

Са становишта службе Заштите нема посебних услова и мера техничке заштите који се односе на непокретна културна добра (НКД) нити евидентирана непокретна културна добра под претходном заштитом у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 4-6-4.

Археолошки локалитети

Посебни услови и мере заштите за археолошко наслеђе

- Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова на делу Блока 4-6-4 на који се односе ови услови 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.
- Посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно

прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726**

е - mail : office@planruma.rs ;

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

БРОЈ: 883-8 /21

ДАНА: 27.10.2021.

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру –јавну саобраћајницу

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ , УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Плана детаљне регулације " за део блока 4-6-4 " у Руми за издавање техничких услова Наручиоцу израде ДОО "YELMAR za izgradnju stambenih i nestambenih zgrada " из Руме у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) и Закона о путевима (Сл.гласник РС број 41/2018-32, 95/2018-267) издаје услове:

УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ПУТНУ ИНФРАСТРУКТУРУ –ЈАВНУ САОБРАЋАЈНИЦУ

I) Наручиоцу израде израде ДОО "YELMAR za izgradnju stambenih i nestambenih zgrada " из Руме , издају се услови за израду Плана детаљне регулације " за део блока 4-6-4 " у Руми на к.п. 2961/3, 2961/1 ,2961/2, 2955, 2954, 2953/1, 2953/2, 2949/1, 2949/2, 2948/1, 2947, 1608/1, и делови к.п.б.р.2960/1, 7231, 3019/3 к.о. Рума.

II) Достављена документација

- Технички опис објекта и локације

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

1. Прилазе објекту са саобраћајнице у улици 27.октобра 1944 могуће је остварити преко колских прилаза ширине до 5,0м .

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

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

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

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

Обрадио:

Milica Kostic



В.д. директора:

Jelena Brkajac
Јелена Бркљач дипл. правник