



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

УП бр. 1/6-3/2024

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ
СТАНОВАЊА У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ РУМЕ
на к.п. бр.1776 и 1777 К.О. РУМА
са саобраћајним прикључком на улицу Главна
на к.п. 7281 к.о. Рума

Рума, октобар 2024.год.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34

УП бр. 1/6-3/2024

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ
ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ
СТАНОВАЊА У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ РУМЕ
на к.п. бр.1776 и 1777 К.О. РУМА
са саобраћајним прикључком на улицу Главна
на к.п. 7281 к.о. Рума

ИНВЕСТИТОР :	„Limont Bosske Company“ d.o.o. Огар, Улица Шумска 116
ИЗРАЂИВАЧ :	ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
ДИРЕКТОРКА:	ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж. арх.
САРАДНИЦИ:	СТЕФАН БОШКОВИЋ, мастер инж. арх. ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР, дипл. инж. саобр. АЛЕКСАНДРА ГИГОВ, мастер. инж. урб.
ОВЕРАВА:	ОПШТИНСКА УПРАВА РУМА ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ ШЕФ ОДЕЉЕЊА:

Љиљана Ђукић Ковачевић, дипл.правник

САДРЖАЈ:

I ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији јавног предузећа
- Решење о имановању одговорног урбанисте
- Копија лиценце за одговорног урбанисту
- Потврда о важењу лиценце

II ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА
4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ (намена, спратност и висина објеката, регулација и нивелација, приступ локацији, начин решења паркирања, препарцелација)
5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ (површине објеката, индекс изграђености, индекс заузетости, спратност и висина објеката, проценат зелених површина...)
6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА
7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ
8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ
9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА
11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА
12. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ
13. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

III ПРИЛОЗИ

- Захтев за израду урбанистичког пројекта
- Катастарско-топографски план
- Копија плана
- Извод из листа непокретности

IV ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ

- | | |
|--------|---|
| Лист 1 | ИЗВОД ИЗ ПЛАНА |
| Лист 2 | ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ |
| Лист 3 | СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ ПАРТЕРНОГ РЕШЕЊА |
| Лист 4 | РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНО РЕШЕЊЕ ЛОКАЦИЈЕ |
| Лист 5 | ПРИКАЗ САОБРАЋАЈА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ |
| Лист 6 | ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ |

V САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

VI ИДЕЈНА РЕШЕЊА ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА

УВОД

За потребе изградње комплекса вишепородичног становања на к.п. бр.1776, и 1777 К.О. Рума, инвеститор "Limont Bosske Company" ДОО из Огара, Улица Шумска бр. 116, поднео је захтев за израду Урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом ће се ближе дефинисати услови за изградњу објекта, услови прикључења објекта на инфраструктуру као и комплетно уређење грађевинске парцеле. Поред планског документа, Урбанистички пројекат ће бити основ за исходавање Решења о локацијским условима у поступку прибављања грађевинске дозволе.

За потребе израде Урбанистичког пројекта, наручилац је доставио следећу документацију:

- Копија плана број 953-094-13274/2024 од 28.03.2024. год.
- Препис листа непокретности бр.1776 и 1777 К.О. Рума од 29.03.2024. год.
- Оверен Катастарско-топографски план који је израдио Геодетски биро "Гео-Сфера" Рума израђен марта 2024.год.
- Идејна решења објекта израђена од стране СМБ ПРО-ИНГ РУМА (ИДР број 01-01/2024)

За потребе израде Урбанистичког пројекта прибављени услови и сагласности од надлежних предузећа:

• ЈП Урбанизам и изградња Рума	бр.494-5-1/2024 од 31.05.2024. год.
• Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0-D-07.17-228166-24 од 13.06.2024.год.
• Телеком Србија, ИЈ Срем.Митровица	бр.Д210-223591/1-2024 од 20.05.2024.год.
• МУП РС, Сектор за ванредне ситауације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-3778/24 од 15.05.2024.год.
• ЈП Водовод Рума	бр.1085/1 од 29.05.2024.год.
• ЈП Гас-Рума	бр.20.34.1 од 15.05.2024.год.
• Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	бр. 268-03/24-3 од 16.05.2024. год

Сагласности прибављене од надлежних предузећа користиће се и у поступку прибављања Локацијских услова, уколико се услови прибављају у року важења појединачних сагласности или уколико давалац није другачије

Увидом у приложену документацију, затим увидом у планску документацију и стварно стање на терену, ЈП „Урбанизам и изградња Рума“ је приступио изради Урбанистичког пројекта - УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКА РАЗРАДА ЛОКАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ РУМЕ на к.п. бр.1776 и 1777 К.О. РУМА са саобраћајним прикључком на улицу Главна на к.п. 7281 к.о. Рума.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

- Закон о планирању и изградњи ("Сл. Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон и 9/2020,52/2021 и 62/2023);
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС", бр.32/2019);
- План детаљне регулације "за део блока 1-1-3 у централној зони" у Руми („Сл. Гласник слист општина Срема“ бр. 17/22 и 28/24).

2. ОБУХВАТ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичким пројектом обухваћене су к.п. бр. 1776, и 1777 К.О. Рума укупне површине 9.550,0m², као и део коридора улице Главне (део к.п. бр. 7281 к.о. Рума), површине наспрам дела предметне парцеле к.п. 1776 К.О. Рума, односно у ширини од око 29,2м.

Површина обухвата Урбанистичког пројекта износи укупно 10.857,0m².

Опис границе обухвата УП-а:

Граница почиње у тачки Т-1 у североисточном темену к.п. бр. 1777 одакле води ка југоистоку, источном границом парцеле 1777 до тачке Т-2 у југоисточном темену к.п. бр.1777.

Од Тачке Т-2 граница се ломи ка западу и води јужном границом к.п. бр. 1777 до тачке Т-3 на контакту парцела к.п. 1780, 1782 и 1777, и истим правцем се наставља до тачке Т-4 која је на контакту к.п. 1777, 1782 и 1784..

Од тачке Т-4 граница наставља правцем запад-југозапад ка темену Т-5 која представља тромеђу парцела к.о. 1777, 1789 и 1784.

Граница се даље наставља у истом правцу до тачке Т-6, на контакту парцела к.п. 1789, 1777 и 1791.

Од тачке Т-6 граница даље наставља ка западу јужном границом парцеле к.п. 1777 до тачке Т-7, која је у темену парцела к.п. 1777, 1795 и 1794.

У тачки Т-7 граница се ломи ка југу и правцем југозапада, пратећи јужну границу парцела к.п. 1777 и 1776 долази до темена Т-8, где се даље ломи директно ка југу и долази до тачке Т-9, на саставу предметне парцеле и јавне површине улице Главне, тј. на тромеђу парцела к.п. 1776, 1799 и 7281.

Од тачке Т-9 граница прати регулациону линију к.п. 1799 у правцу истока у дужини од 11.3м до тачке Т-10, где се опет ломи ка југу и прелази преко парцеле к.п. 7281, управно на границу коловоза улице Главне и долази до јужне границе к.п. 7281, тј. до темена број Т-11.

Из темена Т-11 граница обухвата прати јужну границу к.п. 7281 у дужини од 48м и долази до темена Т-12, где се граница ломи касеверу и тачки Т-13, која се налази на углу објекта регулационој линији к.п. 1800, одакле јужном границом к.п. 1800, наставља у правцу истока и до тачке Т-13.1, која се налази на тромеђи парцела к.п. 7281, 1800 и 1776.

Од тачке Т-13.1 граница се ломи ка северу и води источном границом к.п. 1800 до тачке Т-14 на североисточном темену к.п. 1800, одакле иде ка западу и тачки Т-14.1, у северозападном темену исте катастарске парцеле.

Пратећи западну линију регулације к.п. 1776 ка северу, граница обухвата наставља од тачке Т-14.1 ка тачки Т-15 од које, даље наставља ка западу, управно на границу пута улице Змај Јовине на к.п. 7273 и долази до тачке Т-16. Настављајући на север, западном границом улице Змај Јовине, граница, пратећи линију парцеле стиже до тачака Т-17, Т-18 и Т-19.

Од тачке Т-19, која се налази управно у односу на теме у којем се спајају к.п. 7273, 1776 и 1775, граница прелази преко коловоза улице Змај Јовине и к.п. 7273 у правцу истока и долази у теме поменутих парцела до тачке Т-20.

Од тачке Т-20, граница обухвата прати северну границу парцеле к.п. 1776 у правцу истока и долази до тачака Т-21, Т-22, Т-23 и Т-24, где се ломи ка југу, и пратећи границу парцеле 1776 долази до тачке Т-25.

Настављајући ка истоку, пратећи северну границу парцеле к.п. 1776 од тачке Т-25 долазимо у тачку Т-26 која се налази на контакту парцела к.п. 1775, 1776 и 1777. Од тачке Т-26 настављамо ка истоку пратећи северну границу к.п. 1777, све до тачке Т-27, где се и граница парцеле и граница обухвата ломе ка југу и тачки Т-28, од које поново уз северну границу к.п. 1777, идући на исток долазимо у почетну тачку границе обухвата Т-1.

ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Парцеле које су предмет пројекта су у постојећем стању изграђено грађевинско земљиште.

Терен је под нагибом са благим падом према северу и већим падом од запада према истоку, односно Борковачком потоку, са висинским котама од 110,00 m_{nn} на западу до 107,30m_{nn} на истоку.

На катастарској парцели 1776 к.о. Рума има више изграђених објеката:

- 1 - породична стамбена зграда, површине 176 m²;
- 2 - породична стамбена зграда, површине 145 m²;
- 3 - стамбено-пословна зграда, површине 172 m²;
- 4 - помоћна зграда, површине 172 m²;
- 5 - помоћна зграда, површине 305 m²;
- 6 - помоћна зграда, површине 238 m²;
- 7 - помоћна зграда, површине 476 m²;
- 8 - зграда за који није позната намена површине, површине 191 m²;
- 9 - зграда за који није позната намена, површине 40 m².

На катастарској парцели 1777 к.о. Рума изграђен је један објекат:

1. зграда за који није позната намена, површине 229 m².

Прибављено је Решење о уклањању објеката бр. 351-1082/2023 од 1.12.2023. год за уклањање објеката са к.п. бр. 1776 к.о. Рума којим се уклањају објекти бр. 1, 2, 3, 4 и 5.

У току је изградња вишепородичног стамб. пословног објекта који се гради уз улицу Змај Јовину као и прибављање грађевинске дозволе за вишепородични стамбено пословни објекат који се гради уз регулацију улице Главна, оба на к.п. бр. 1776 к.о. Рума, за које се директно примењују услови из Плана детаљне регулације "за део блока 1-1-3 у централној зони" у Руми.

3. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

Према Плану детаљне регулације "за део блока 1-1-3 у централној зони" у Руми („Сл. лист општина Срема“, бр. 17/22 и 28/24), предметне к.п. бр.1776 и 1777 К.О. Рума, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 1-1-3, у централној зони.

Предметне парцеле се налазе у урбанистичкој зони број 1, која је намењена вишепородичном становању у комплексу. Намењена је изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката, чисто пословних и пратећих помоћних објеката. Део ове урбанистичке целине припада заштитном зеленом појасу потока Борковац (еколошком коридору од локалног значаја) у коме није предвиђена изградња објеката.

Врста и намена објеката који се могу градити на парцелама

У комплексу вишепородичног становања је могућа изградња:

- вишепородичних стамбених објеката,
- вишепородичних стамбено-пословних објеката,
- пословно стамбених објеката,
- пословних објеката и
- помоћних објеката уз становање или пословање (гараже и сл.)
- објеката комуналне инфраструктуре (трафостанице, МРС и др.)

На парцелама је могуће планирати изградњу главног објекта са или без помоћних објеката или изградњу комплекса (више главних објеката) са или без помоћних објеката.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Парцеле вишепородичног становања:

Овим планом планирана је изградња комплекса објеката вишепородичног становања. За реализацију комплекса обавезна је препарцелација, односно обједињавање катастарских парцела 1776 и 1777 к.о. Рума. Формирање грађевинске парцеле није услов за изградњу објеката на к.п. бр. 1776 к.о. Рума и то објекат уз улицу Змај Јовину (са западне стране комплекса) и објекат који се гради на регулацији Главне улице.

Новоформирана парцела ће имати приступ на две улице, пешачки на улицу Змај Јовину и колски на Главну улицу.

На новоформираној парцели се може градити већи број вишепородичних објеката у зависности од просторних могућности.

Целокупна активност се мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле.

Све грађевинске парцеле обавезно треба да имају директан приступ на јавни пут-улицу.

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

- Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.
- Вишепородични стамбени објекти се постављају према одговарајућој схеми која одговара блоку отвореног или полуотвореног типа. Тачан положај објеката у оквиру комплекса биће прецизиран код израде Урбанистичког пројекта архитектонске разраде.

- Предња грађевинска линија према Улици Змај Јовиној се утврђује на минималном растојању од 6,0m од регулације.
- Предња грађевинска линија у односу на регулацију улице Главна, утврђује се на регулацији улице Главна, односно у духу традиционалног низа када се објекти постављају уличном фасадом у пуној дужини на регулацију. Могућа су мања одступања грађевинске линије у односу на регулациону линију (у делу где има више ситних преламања), ради формирања праволинијске фасаде.
- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до 2,00 m, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,20 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 m и стрехе испуштене до 1,00m.
- У односу на границе према суседним парцелама, слободностојећи објекти се постављају на мин. 4,00 m од истих, уз услов да се увек задовољи услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама.
- За објекте у низу подразумева се да су уграђени између бочних граница суседних парцела, односно удаљавају се за ширину дилатације, док завршни објекти у низу, према суседним парцелама на којима се налазе објекти који се задржавају, морају бити удаљени мин. 4,00 m од границе парцеле.
- Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних 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 4,00 m.
- Код одмицања објеката од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.
- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Услови заштите суседних објеката

- Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити објекте на сопственој и суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката и применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Посебну пажњу посветити заштити постојећих суседних објеката код изградње објеката вишепородичног становања који се граде на граници са суседом.
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима (осим изузетно темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле).
- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно заштиту целокупног постојећег објекта. Свако евентуално оштећење суседног објекта, инвеститор новог објекта је дужан да сноси трошкове поправке, односно да се објекат доведе у пређашње стање.
- Обавезно је формирање линијског заштитног зеленила између урбанистичких целина 1 и 2, односно формирање заштитног зеленила у зони вишепородичног становања, према породичном становању, у ширини од 4 m.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.
- Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту који је постављен на растојању мањем од 4,0m од границе парцеле могу бити само за вентилацију и нужно осветљавање помоћних просторија, са парапетом мин.1,8 m од

коте готовог пода просторије или отвори са непровидним елементима (за осветљавање степенишног простора).

- Објекти у низу, за које је дозвољено постављање на границу суседне парцеле, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник димензија 1,0m x 1,0m.
- Оријентација објеката у комплексу вишепородичног становања, као и положај планираних отвора могућ на свим фасадама објекта, уз услов да су објекти од границе парцела породичног становања удаљени најмање 10,0m.
- Изузетак чини објекат у северозападном делу комплекса (који се поставља иза објекта у ул. Змај Јовина у најширем делу парцеле, са основом облика латиничног слова "L" јединствено или као две засебне ламеле) , који може да има отворе главних просторија на свим странама осим на јужној фасади крила објекта блиског интерној саобраћајници према зони породичног становања.

Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле

- За објекте вишепородичног становања индекс заузетости је 50% (односи се на објекте високоградње) индекс изграђености макс. 2,5.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Спратност вишепородичног стамбеног објекта (с/п, п/с) објекта према Главној улици може да буде највише П+1+Пк, с тим да будући објекти не прелазе висину слемена постојећих објеката.
- Спратност вишепородичног стамбеног објекта (с/п, п/с) објекта према Змај Јовиној улици може да буде највише П+2+Пк или ПС (максимална висина објекта 12 m).
- Објекти могу бити грађени са или без подрума (По) и/или сутерена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Објекат може да садржи и више подземних етажа.
- Спратност вишепородичних слободностојећих стамбених објеката (с/п, п/с) објекта на северном делу локације може да буде највише П+4+Пк или П+4+ПС (повучени спрат) .
- Објекти могу бити грађени са или без подрума (По) и/или сутерена, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Максимална укупна висина ових вишепородичних објеката може бити до 21,00 m.
- Помоћни објекти могу бити само приземни.
- Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна од прилаза (приступа) самом објекту. Објекту се може приступити са уличне стране или са интерне саобраћајнице.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

- Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања могућа је изградња и помоћних објеката и то: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).
- У зони вишепородичног становања помоћни објекти постављају се на одстојању од најмање 4,0 m од граница суседне парцеле.
- Објекти комуналне инфраструктуре (трафостанице, МРС...) постављају се на растојању од 1,0m од границе парцеле, изузетно и на граници уз обавезно поштовање услова одмицања од главних објеката (породичних и вишепородичних стамбених, стамбено пословних или пословних објеката).

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

- Подразумева се оптимални стандард да грађевинска парцела има директан приступ на јавну саобраћајницу, улични коловоз са тврдом подлогом.
Код парцела вишепородичног становања колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 5,5 m за двосмеран, односно мин. 3,5 m за једносмеран саобраћај.
- У случају потребе да се у оквиру објекта вишепородичног становања реализује пасаж ("ајнфорт"), минималне димензије су 4,0 m x 4,5 m.
- Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле (комплекса), по принципу 1 стан - 1 паркинг/гаражно место, од чега треба тежити да 1/2 возила буде смештена у гаражама.
- Изградњу гаража планирати у сутерену, односно приземљу вишепородичних објеката. Могуће је планирати и изградњу засебних објеката -гаража.
- 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.

За потребе изградње и уређења стамбеног комплекса вишепородичног становања на к.п. број 1776 и 1777 к.о. Рума потребно је придржавати се следећих услова:

Колски приступ парцели/комплексу са јавног простора обезбеђује се са коловоза Главне улице, на к.п. број 7281 к.о. Рума;

Саобраћајни прикључак мора бити двосмерни (улаз-излаз), ширине мин. 5,5m са радијусом кривине min. 6,0 m.

Могуће је задржати постојећи саобраћајни прикључак уколико се уклапа са интерном саобраћајницом комплекса и испуњава остале услове утврђене овим планом.

Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

Током извођења радова на прикључку обезбедити несметано одвијање саобраћаја, као и заштиту постојеће инфраструктуре.

Саобраћајни прикључак изградити тако што се прекида тротоар, и коловоз уклапа са коловозом Главне улице. Предвидети пешачки прелаз преко саобраћајног прикључка.

Постојећа паркинг места изведена у јавном простору Главне улице, уз северну ивицу коловоза, уклопити са новим положајем прикључка.

Обзиром на очекивану већу фреквенцију саобраћаја преко саобраћајног прикључка комплекса вишепородичног становања, неопходно је приликом пројектовања и извођења прикључка обезбедити међусобну прегледност саобраћајног прикључка и тротоара у Главној улици.

Интерне саобраћајнице у оквиру комплекса треба да буду ширине мин. 5,5m за двосмеран и мин. 3,5m за једносмеран саобраћај. Приликом одређивања ширине интерне саобраћајнице узети у обзир и начин паркирања возила у односу на саобраћајницу.

Меродавно возило је комунално возило (КВ 2);

Поред интерних саобраћајница, предвидети тротоаре за кретање пешака који повезују стамбене објекте комплекса и тротоар у Главној улици.

Атмосферску воду са саобраћајних површина (саобраћајница, тротоара, паркинг и манипулативних површина) путем адекватних попречних и подужних падова спровести до сливника одакле ће се затвореном атмосферском канализацијом одводити до Борковачког потока у залеђини комплекса (са запада). Пре испуштања атмосферских

вода у поток потребно је, на уређају за пречишћавање, пречистити атмосферску воду од могућих честица масти и уља.

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

Број пм/гм за потребе пословања придодаје се претходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност.

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

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 објекта придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Посебна правила:

- Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени (с/п, п/с), пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према програму инвеститора, у складу са урбанистичко-техничким и другим условима у урбанистичкој дозволи.
- Објекат може да буде пројектован као целина састављена од појединих делова који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки накнадни радови којима се допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.
- Могуће су различите комбинације стамбеног и пословног простора у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтални, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.
- У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, пословни простор на стамбеним етажама нових објекта може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.

- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- Етаже и намена етажа ВпСО (с/п, п/с) објекта :
 - подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
 - сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
 - приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже ;
 - спрат - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
 - поткровље и мансарда - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
 - повучени спрат - последња етажа објекта повучена од фасадне равни са најмање две стране, мин. 1,5m у нивоу пода (оптимално по дужи страни). Кота венца повучене етаже је максимално 3,5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до макс. дозвољене висине. На етажи повученог спрата могу се планирати терасе, балкони и лође (које улазе у корисну површину стана), без дозвољених препуста.
- На објекту који се гради уз Змај Јовину улицу обавезно повлачење фасадне равни према јавној површини, а за објекте који се граде унутар комплекса последња етажа се повлачи на фасади према парцелама породичног становања. Код објекта са основом облика латиничног слова "L" (јединственог или као две засебне ламеле) повлачење фасадних равни последње етаже је мин. са две стране за сваку ламелу појединачно.
- таван - може да се користи као остава.
- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2m од коте изведеног или пројектованог тротоара.
- Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2m до 0,5m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).
- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.
- Светла висина стамбених просторија осим у случају поткровља може да буде од 2,60 m - 2,80 m, 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.
- Кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.
- Равни кровови се не препоручују, али се изузетно могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објекта у блоку, али тако да не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре блока; у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров.

- Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова, поткровља и мансарди се не дозвољавају, изузев ако се комбинују с отворима и другим елементима (пот) кровне етаже.
- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.
- Поткровна етажа се осветљава кровним прозорим хоризонталним или вертикалних (кровна баца). Могући и мањи отвори за осветљење тавана, искључиво на дворишној страни објекта. Димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.
- Кровне тарасе се не препоручују ; не препоручује се па и ограничава изградња лођа и балкона на уличним фасадама објекта, посебно у центру, а ако се пројектују, морају бити застакљене или имати готове рамове за накнадно уједначено устакљивање.
- Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.
- Уличне фасаде објекта пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
- Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).
- Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на тавану планираних објекта.
- Препоручује се да се у стамбеним објектима , посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.
- Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу градске инфраструктуре.
- 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.
- Код вишепородичних објекта већи отвори главних просторија и тераса могу се планирати на свим фасадама објекта. Изузетак чини објекат у северозападном делу комплекса (који се поставља иза објекта у ул. Змај Јовина у најширем делу комплекса, са основом облика латиничног слова "L" јединствено или као две засебне ламеле) , који може да има отворе главних просторија на свим странама осим на јужној фасади крила објекта блиског интерној саобраћајници према зони породичног становања, осим ако се објекат поставља на растојању од најмање 10,0м од границе са суседним парцелама.

Испусти на објектима

- Код објекта који су постављени на уличну или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : само један приступни степеник, излози до 0,20 m (само ако је ширина тротоара већа од 1,50m), а уколико је у објекту предвиђена или одобрена гаража, крила врата не смеју да се отварају упоље, што се односи и на крила врата и прозора,
- на спратним етажама, односно изнад висине од 3,00 m : стрехе до 0,80 m, балкони, еркери и сл. до 1,00 m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде.,
- Објекти који садрже пословни простор у приземљу могу имати конзолне рекламе, испуштене до 1,20 m, платнене или пластичне надстрешнице на лакој (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 m, све изнад мин. 2,50 m од које тротоара.
- Забатни зидови на растојањима од 4,00 m до бочних граница парцеле, у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратној и етажи поткровља могу имати појединачне испусте до 0,50 m, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте.
- Сем испод основног габарита, објект може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,00 m уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.
- Регулациону линију испод које тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,00 m, подрумски зидови до 0,15 m и стопе темеља до 0,50 m, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ

Препарцелација

Од постојећих катастарских парцела број 1776 и 1777 к.о. Рума, формира се јединствена грађевинска парцела - Парцела "А", површине 9.550,0 m² за изградњу комплекса вишепородичног становања (израдом елабората геодетских радова спајања парцела истог власника).

Грађевинску парцелу је неопходно формирати пре прибављања употребне дозволе (осим за објекте А и Б који се граде уз регулацију улица Главна и Змај Јовина).

План препарцелације са аналитичко геодетским елементима, дат је у графичком приказу - Лист бр.6.

Објекти за уклањање

Сви постојећи објекти на к.п. бр. 1776 и 1777 к.о. Рума, уклањају се.
Уклањају се објекти са к.п. бр. 1776 и то:

1. породична стамбена зграда површине 176 m²,
2. Породична стамбена зграда површине 145 m²
3. Стамбено-пословна зграда површине 172 m²
4. Помоћна зграда површине 68 m²
5. Помоћна зграда површине 305 m²
6. Помоћна зграда површине 238 m²
7. Помоћна зграда површине 476 m²
8. Помоћна зграда за коју није позната намена површине 191 m²
9. Зграда за коју није позната намена површине 40 m²

Уклањају се објекти са к.п. бр. 1777 и то:

- 1.Зграда за коју није позната намена површине 229 m²

Планирана изградња: Комплекс вишепородичног становања са укупно пет стамбених објеката и једне отворене гараже:

објекти		број стамб. јединица	бр. пословних јединица	бр. паркинг места у објекту
објекат А -у изградњи	вишепородични стамбено-пословни објекат, П+1+Пк	14	3	-
објекат Б -у изградњи	вишепородични стамбено-пословни објекат, По+Су+П+2+ПС	36	3	43
објекат 1	вишепородични стамбени објекат, Су+П+4+ПС	89	-	43
објекат 2	вишепородични стамбени објекат, Су+П+4+ПС	50	-	23
објекат 3	вишепородични стамбени објекат, Су+П+4+ПС	46	-	34
објекат 4	отворена гаража, По+П	-	-	40
укупно		235	6	183

На отвореним паркиралиштима у комплексу обезбеђено је укупно **61 паркинг место**.

Просторна организација

На парцели се планира изградња комплекса вишепородичног становања који се поставља правцем запад-исток, пратећи морфологију терена од Змај Јовине улице ка Борковачком потоку.

Саобраћајни прикључак стамбеног комплекса изводи се као двосмеран из Главне улице (јединствен улаз-излаз), на парцели к.п. 7281 К.О. Рума, од којег се протеже главна интерна саобраћајница ширине 5,5m до најисточнијег објекта на парцели пратећи јужну границу предметних парцела 1776 и 1777 К.О. Рума, на удаљености од 4,00m. На главну интерну саобраћајницу се са северне стране прикључују још три интерне саобраћајнице које се простиру правцем север-југ и које омогућавају приступ паркинзима и гаражама у објектима на парцели.

Комплекс поседује независтан наткривени пешачки прилаз из улице Главне и мрежу пешачких стаза које воде до сваког објекта унутар комплекса.

Паркирање возила за све објекте унутар комплекса, као и за објекте на регулацији улица Змај Јовине и Главне који се изводе директно према Плану, обезбеђено је унутар комплекса, делимично у оквиру гаража у сутерену и приземљу вишепородичних објеката, делимично у независном објекту отворене гараже, а остатак уз интерне саобраћајнице на парцели.

Све преостале површине се озелењавају укључујући и заштитни зелени појас уз Борковачки поток ширине 20,0m, са засадама ниског и високог растиња, уз обавезно формирање заштитног појаса високог растиња ширине 4,0m уз јужну границу парцеле према парцелама породичног становања.

Регулација

Предња грађевинска линија утврђена на регулацији ул. Главна, односно уз мања одступања грађевинске линије у односу на регулациону линију (у делу где има више ситних преламања), ради формирања праволинијске фасаде.

Предња грађевинска линија у односу на регулацију улице Змај Јовина утврђена је на растојању од 6,0 m од регулације.

Бочна грађевинска линија, објекта који се гради уз регулацију Главне улице, постављена је на граници суседа са истока и 4,3 m од суседа са запада.

Остали објекти унутар комплекса постављају се према бочним суседима на растојању од мин. 4,0 m од границе северног суседа и мин.10,0 m од јужне границе, док је са источне стране грађевинска линија последњег објекта у комплексу постављена на растојању од 20,0 m од границе парцеле Борковачког потока.

Грађевинске линије за сваки појединачан објекат у комплексу формиране су тако да међусобно растојање слободностојећих вишеспратних објеката није мање од 1/2 висине вишег објекта.

Помоћни објекат гараже је удаљен минимално 4,0 m од јужне границе парцеле.

Регулација је детаљно приказана на графичком прилогу Лист 4 - Регулационо нивелационо решење локације.

Вертикална регулација односи се на постојеће стање терена и на висинско усклађивање планираних захвата са постојећим саобраћајним површинама, односно на нивелационе интервенције у циљу постизања што оптималнијих техничких решења, уклапања нових саобраћајних и пешачких површина и одвођењу атмосферских вода.

Спратност и висина објеката

Спратност објекта који се гради на регулацији улице Главна је П+1+Пк, макс.висине 11,8 m.

Спратност објекта уз Змај Јовину улицу је по+су+П+2+ПС, максималне висине 12,0 m.

Спратност објеката вишепородичног становања унутар комплекса (објекти 1, 2 и 3) је Су+П+4+ПС, висина објекта је 17,20m (мерено од коте околног тротоара).

Кота пода приземља је на +1,20m од коте околног пешачког тротоара.

Спратност помоћног објекта (гараже) је По+П.

Нивелација

Терен је у постојећем стању у паду од запада ка истоку са висинском разликом од 5,5m. Правилно пројектованим нагибима саобраћајних и манипулативних површина који прате морфологију терена, обезбеђено је да се кишне воде сакупљају у интерну атмосферску канализацију постављену уз коловоз саобраћајница, која се води до уређаја за пречишћавање и даље ка Борковачком потоку.

Део атмосферске воде, са паркинг површина испред објекта бр. 1 се води до атмосферске канализације у Главној улици.

Поплочане површине око објекта, уредиће се са падом према интерним саобраћајницама, с тим што ће се део воде усмеравати и ка зеленим површинама.

Приступ локацији

Приступ на јавни пут обезбеђује се преко двосмерног колског прикључка ширине 5,5 m, на коловоз улице Главне - јединствен улаз и излаз са парцеле. Постојећи прикључци ће се реконструисати и прилагодити планираном стању колико је то могуће.

Пешачки приступ обезбеђује се поред колског, путем наткривеног пролаза поред објекта А.

Паркирање возила

Паркирање возила за потребе свих објеката обезбедиће се у оквиру сопствене парцеле/комплекса на укупно 244 паркинг места од чега су 183 паркинг места смештена у гаражама и 61 паркинг место на отвореним паркинзима у дворишту и то:

- у оквиру сутерена и подрума објекта А, који се гради уз регулацију улице Змај Јовине - 43 гаражна места,
- у сутерену објекта бр. 1 – 43 гаражна места,
- у сутерену објекта бр. 2 – 23 паркинг места,
- у сутерену и приземљу објекта бр. 3 – 34 места,
- у отвореној гаражи – 40 паркинг места и
- 61 паркинг место на отвореном.

Остали услови

Поред напред наведених услова важе сви остали елементи за уређење и изградњу утврђени Планом детаљне регулације за део блока 1-3-3 у централној зони Руме за вишепородичне објекте.

Могуће издавање Локацијских услова у поступку прибављања грађевинске дозволе за изградњу планираних објеката на постојећим парцелама, к.п. бр. 1776 и 1777 К.О. Рума, уз услов да се грађевинска парцела формира пре прибављања употребне дозволе (осим за објекте А и Б који се граде на к.п. бр. 1776 к.о. Рума).

Концепција, програм и услови за изградњу и уређење предметне локације утврђени овим УП-ом, чији је саставни део Идејно решење планираних вишепородичних стамбених, стамбено-пословних објеката и отворене гараже, подразумевају реализацију планираних радова како је условљено Урбанистичким пројектом уз могућност мањих измена приликом разраде техничке документације, која је саставни део пројекта за грађевинску дозволу. То подразумева мања одступања техничке природе у погледу хоризонталне и вертикалне регулације, димензија објекта (дефинисани габарит), инфраструктуре у циљу добијања рационалнијих и повољнијих решења.

Приликом разраде Идејног решења, односно израде Пројекта за грађевинску дозволу, могућа мања одступања у односу на Идејно решење, с тим да та одступања не могу бити у супротности са планским документом и овим Урбанистичким пројектом, као ни осталим условима за пројектовање и прикључење издатим за изградњу објекта максимални индекс заузетости, индекс изграђености максимална спратност и висина објеката и сл...).

Приликом пројектовања стамбеног објекта придржавати се Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова (Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Постојеће катастарске парцеле	површина [m ²]
к.п. бр. 1776 К.О. Рума	5.703,0
к.п. бр. 1777 К.О. Рума	3.847,0
Укупна површина парцела	9.550,0

Од постојећих парцела формира се јединствена грађевинска парцела комплекса вишепородичног становања - парцела А

	површина [m ²]
Површина грађевинске парцеле	9.550,00
Површина под објектима - бруто површина приземља	3.932,19
објекат А вишепородични стамб.пословни објекат	479,13
објекат Б вишепородични стамб.пословни објекат	669,16
објекат 1 вишепородични стамбени објекат	1.052,68
објекат 2 вишепородични стамбени објекат	566,30
објекат 3 вишепородични стамбени објекат	566,30
објекат 4 отворена гаража	598,62
Бруто развијена грађевинска површина	23.365,40
објекат А вишепородични стамб.пословни објекат	1.536,21
објекат Б вишепородични стамб.пословни објекат	4.396,05
објекат 1 вишепородични стамбени објекат	7.636,30
објекат 2 вишепородични стамбени објекат	4.283,40
објекат 3 вишепородични стамбени објекат	4.283,40
објекат 4 отворена гаража	1.230,04
Бруто површина објеката надземно	18.979,78
објекат А вишепородични стамб.пословни објекат	1.536,21
објекат Б вишепородични стамб.пословни објекат	2.797,78
објекат 1 вишепородични стамбени објекат	6.587,73
објекат 2 вишепородични стамбени објекат	3.729,80
објекат 3 вишепородични стамбени објекат	3.729,80
објекат 4 отворена гаража	598,46
Саобраћајне и паркинг површине	2.340,40
Зелене површине	2.854,32
Пешачке површине	226,61

Индекс заузетости парцеле – 41,2% (макс.50%)

Индекс изграђености парцеле – 2,45 (макс.2.5)

Проценат саобраћајних површина је 24,5%.

Проценат зелених површина је 30%.

Проценат пешачких површина је 2,37%.

6. НАЧИН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Партерне и зелене површине

Све неангазоване површине, односно површине које нису под тврдим застором, уредиће се као зелене површине. Уз јужну границу парцеле, према парцелама породичног становања формира се обавезан заштитни зелени појас у ширини од 4 m, са засадама високог растиња које има улогу визуелне и звучне баријере.

Све пешачке површине ће се изводити од водопрпусних материјала.

Парцела се ограђује са северне и јужне стране, тј. према парцелама породичног становања, и то пуном оградом висине 1,8m, чији ће сви елементи бити изведени на сопственој парцели.

Ради повећања зеленог фонда на парцели, између паркинга за путничка возила планирају се засади високог растиња, а паркинзи се изводе у растер плочама кроз које слободно расте трава. Засаде постављати тако да се обезбеди заштита подземних инсталација и саобраћајних површина

Депонованье и евакуација отпадака

Депонованье смећа вршиће се у одговарајуће посуде на четири пункта који ће се уредити унутар сопствене парцеле, на месту уз главну интерну саобраћајницу, приступачном за прилаз возила надлежног предузећа за одвожење смећа.

7. НАЧИН ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Саобраћајна инфраструктура

Прикључење на јавну путну мрежу

Колски приступ објекту обезбеђује се преко јединственог, двосмерног колског прикључка на коловоз Главне улице. Прикључак на јавни пут се изводи са коловозним застором и коловозном конструкцијом за меродавно возило (КВ2-комунално возило, односно ПА-путничко возило) минималне ширине 5,5m и радијусима од 6,0m.

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом треба ускладити са системом одводњавања улице Главне и то за западни део парцеле, са обавезним висинским усклађивањем саобраћајних прикључака. Атмосферске воде са централног и источног дела парцеле ће се одводњавати до пречишћивача те даље према Борковачком потоку, у складу са условима надлежних предузећа.

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

Колски саобраћај унутар локације

Унутар локације су планиране интерне саобраћајнице минималне ширине 5,5 m, за двосмеран режим возње.

Саобраћај на парцели је конципиран тако да се уз јужни део парцеле налази главна интерна саобраћајница која води до свих објеката, и секундарне интерне саобраћајнице ширине 5,5m које се простиру правцем север-југ и омогућавају приступ свим гаражама и паркинг местима која нису директно досупна са главне саобраћајнице.

Приступ подземним гаражама објекта је преко прилазних рампе нагиба до макс 12%, са изузетком објекта бр. 2 код којег рампе имају нагиб од 14% и пројектоване су као грејане рампе. На свим улазима у подземне гараже постављају се решеткасти сливници ради одвођења атмосферских вода.

Атмосферска вода се са интерних саобраћајница, путем адекватних попречних и подужних падова, спроводи сливницима до затворене атмосферске канализације у улици Главној за западни део парцеле, док за централни и источни део парцеле атмосферске воде се, путем подужног пада саобраћајница и пратећи морфологију терена, одводи до пречистача, а потом даље до Борковачког потока као крајњег реципијента.

Саобраћајне површине и тротоари се оивичавају бетонским ивичњацима у бетонским темељима, а на адекватним местима су оборени.

Мирујући саобраћај

Паркирање возила у комплексу организовано је примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место, из чега је проистекао потребан број паркинг места за предметну локацију - минимум 244 паркинг места (ПМ).

Већи део паркинг простора је обезбеђен у подземним гаражама објекта (143ПМ), део простора за паркирање је у склопу отворене паркинг гараже (40ПМ) док је остатак паркинг места пројектован као део партерног уређења парцеле (61 ПМ)

Тип паркирања је претежно управан. Димензије једног паркинг места за управни тип паркирања је 5,0 m x 2,5 m, док је за подужно паркирање 5,5 m x 2,0 m, док су димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом мин. 3,7 m x 5,0 m.

Димензије и број паркинг места које користе особе са инвалидитетом су у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015). (3ПМ у Сутерену отворене гараже, 6ПМ у партеру и 2ПМ у објекту у улици Змај Јовиној)

Пешачки саобраћај

Пешачки приступ парцели је организован независно, на два места; из улице Змај Јовине за објекат у истој тој улици и из Главне улице, наткривени пешачки прилаз за цео комплекс. Унутар комплекса постоје пешачке стазе које омогућавају приступ свим улазима у објекте на парцели.

Комунална инфраструктура

Водоводна мрежа

Планиране вишепородичне објекте прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже на простору УПР-а. Орјентациона вредност притиска у водоводној мрежи у делу ул. Главне износи 3,4 бара. Прецизнији податак се може добити уградњом манометра на самој локацији и мерењем притиска у

мрежи у неком временском периоду, уколико није задовољен минималан потребан притисак неопходно је на сопственој парцели уградити уређај за повећање притиска.

Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити. 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.

Прикључење планираног комплекса вишепородичног становања на водоводну мрежу извести повезивањем на цевовод Ф100, на северној страни ул. Главна, тако што треба изградити јединствен прикључни цевовод од ПЕ или ПВЦ Ф100.

Прикључни водовод Ф100 увести у шахт од тврдог материјала, димензије 1,50 x 2,80 m, који треба сместити на максимално 2,0 m од регулационе линије и не ближе суседним парцелама од 1,5 m. У шахт уградити централни/контролни водомер Ф100, за потребе предметног комплекса. Овај шахт са централним водомером представља границу између јавног дела прикључка и приватног дела прикључка унутар стамбеног комплекса.

Планирани вишепородични стамбени објекти морају имати засебан шахт са водомерима:

- за сваку вишестамбену зграду и/или сваки засебан улац по 1 централни водомер
- Засебан водомер за хидрантску воду (ако има потребе за истом)
- Засебан водомер за сваку пословну јединицу понаособ

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ф3/4" димензије 1,0x1,0 m, за Ф50 дим.1,50x2,20 m, за Ф80 дим.1,50x2,50). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 m и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5m.

Такође, за објекте више спратности, ради обезбеђења потребног притиска у мрежи планирати уређај за повишење притиска на сопственој локацији (ако се за тим укаже потреба)

Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве, али како се у делу 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 утрешка воде за сваку стамбену јединицу (стан) уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан 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.

Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.

Део јавне водоводне мреже који ће се укрстити - остати испод приступне саобраћајнице за улаз и излаз из интерног дворишта, неопходно је обезбедити прописаном дужином укопавања цевовода и заштитом од механичког оштећења.

Фекална канализација

У окружењу УП-а, колектори фекалне канализације су изграђени у улици Змај Јовиној ПВЦ Ф200, улици Главној АЦ Ф300, и уз Борковачки канал ПВЦ Ф250.

Будуће вишепородичне стамбене објекат повезати ПВЦ цевима Ф160/Ф200 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације, уз обавезну проверу дубине укопавања постојеће јавне фекалне канализације

Где није могуће обезбедити гравитационо одвођење фекалних отпадних вода мора се предвидети препумпавање до првог ревизионог шахта који обезбеђује гравитационо одвођење. Систем мора поседовати резервни систем снабдевања електричном енергијом у случају кvara на електро мрежи и нестанка струје.

Уређаји и инсталације за сакупљање санитарних отпадних вода део су унутрашње инсталације корисника.

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

Директно прикључење подрумских и сутренских просторија на канализациону мрежу могућ је само преко система аутоматског препунпавања.

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

Атмосферска канализација

Прихватање и одводњавање површинских вода са простора који је третиран Урбанистичким пројектом треба ускладити са системом одводњавања ул. Главне са обавезним висинским усклађивањем интерне саобраћајнице са саобраћајним прикључцима.

Све атмосферске воде са саобраћајних површина путем адекватних попречних и подужних падова спроводе се до сливника атм. Канализације, одакле ће се одводити до затворене атмосферске канализације у ул. Главној; односно до пречишћивача атмосферских вода који је планиран на парцели и даље из њега у Борковачки поток .

Електроенергетска мрежа

За потребе напајања објекта извести НН кабловски вод из зидане трафостанице (кат. парцела 1776, КО Рума).

Да би се омогућила изградња нових водова 20kV и 0,4 kV кабловских водова потребно је обезбедити коридор ширине 1,5м при чему се не сме дозволити да кабел буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Нисконапонски вод се изводи подземним кабловским водом одговарајућег пресека, на дубини 0,8м, углавном испод зелених површина. На местима укрштања за путном мрежом извести укрштање кроз заштитну цев на дубини 1,3м од горње површине коловоза. Кабла се завршава у орману смештеном на фасади зграде.

Електроенергетски каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1 m од вововодне мреже и 0,5 m од осталих инсталација . Растојање од темеља објекта је минимално 1 m.

Улазе у објект осветлити, светиљкама смештеним на фасади објекта, као и пешачке стазе, при чему осветљење дворишта спада у заједничку потрошњу.

Снабдевање гасом

У улицама Главна и Змај јовина ЈП Гас-Рума поседује своје инсталације, и то полиетиленску уличну гасну мрежу 1 бар < МОП < 4 бар, и челичну гасну мрежу 6 бар < МОП < 12 бар, са које је могуће прикључење комплекса на дистрибутивни систем природног гаса у количинама и намени уобичајеној за ову врсту објекта. Прикључење је могуће као индивидуални гасни прикључак (ИДП), за гасну коларницу комплекса/ појединачних објекта са једним мерењем по ИДП или као групни гасни прикључак (ГГП) за сваки објект, са појединачним мерењем за сваки стан/локал.

ТК мрежа

За потребе прикључење објекта на постојећу телекомуникациону мрежу потребно је изградити приводни оптички кабл, за који ће се користити постојећа кабловска канализација од тачке прикључења до приступне тачке тредметне парцеле. Од приступне тачке на парцели до унутрашњости објекта положити ПВЦ цеви Ф100мм са полупречником савијања од најмање 400мм. Од места уласка цеви у објект, обезбедити пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника. За то је потребно предвидети место или просторију за завршавање приводног оптичког кабла и телекомуникационе опреме, коридоре (цеви) за приступ, за вертикално и хоризонтално вођење оптичких инсталационих каблова кроз заједничке просторије објекта (ходнике) и за унутрашње вођење инсталационих каблова унутар стана.

Прикључење се изводи на постојећу мрежу у улици Главној, из постојећег шахта.

Оптички каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1 m од вововодне мреже и 0,5m од осталих инсталација, изузев у случају паралелног вођења СН кабла и телекомуникационе инсталације, где је минимално растојање 1 m . Укрштање је на 0,5 m, од осталих инсталација.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза "Телеком Србија" а.д.

Изградња коридора и унутрашњих Тк инсталација стана је обавеза инвеститора, осим у случају када се другачије дефинише Уговором.

За повезивање објекта на систем КДС, могуће је користити планирану телекомуникациону канализацију, где треба предвидети довољан број резервних цеви за убацивање оптичких каблова, или извршити повезивање на већ постојећу ваздушну мрежу КДС-а у улици Иво Лоле Рибар.

8. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ

Парцеле, које су у обухвату урбанистичког пројекта, се налазе у зони са степеном сеизмичности од 8°MCS, те је потребно приликом израде пројектно-техничке документације објекта, обезбедити мере за отпорност објекта од поменутог степена сеизмичности.

9. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода 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).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин. утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања, а за сеизмичке утицаје 8° МКС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.)

Заштита животне средине обезбеђује се, пре свега поштовањем позитивних законских норми, прописа и техничких услова сва негативна дејства природе и ненамерна дејства човека се свде на минималну меру законом дозвољену. Такође применом атестираних грађевинских материјала отпорних на наведене штетне утицаје исти ће бити елиминисани или доведени у границе дозвољеног.

Забрањује се употреба грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење,недовољну носивост, недовољну отпорност на ватру и сл. Простори затворени и отворени морају бити опремљени одговарајућим инсталацијама и опремом која ће помоћи благовремено реаговање на уочену опасност (противпожарне инсталације, водовод и суво гашење пожара, противпожарни путеви који омогућавају доступност ватрогасном возилу свих објеката на парцели, приступ санитарском возилу за случај указивања помоћи у несрећеним случајевима). Заступљено зеленило такође представља вид мере заштите човекове околине.

10. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметним парцелама као ни у њиховој непосредној близини, нису констатовани археолошки налази и локалитети, те се стога утврђују мере заштите са становишта археологије:

- Обавезно је прибављање услова и мера техничке заштите по сваком захтеву инвеститора за изградњу;

- Обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици приликом извођења земљаних радова на изградњи објекта.

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

- Обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

На предметном подручју не налазе се заштићена нити за заштиту предложена природна добра.

11. ТЕХНИЧКИ ОПИС ОБЈЕКТА

Објекат А: – у току прибављање грађевинске дозволе

Намена објекта: вишепородични стамбено-пословни објекат

Тип објекта: слободностојећи објекат

Спратност објекта: П+1+Пк,

Садржи укупно 14 стамбених јединица и 3 пословна простора-локала.

Бруто развијена грађ. површина – 1.536,21 m²

Нето површина објекта – 1.293,27 m²

Објекат Б: – у току изградња објекта

Намена објекта: вишепородични стамбено-пословни објекат;

Тип објекта: слободностојећи објекат;

Спратност објекта: По+Су+П+2+ПС;

Садржи укупно 36 стамбених јединица, 3 пословна простора-локала и 43 паркинг места у гаражама у подруму и сутерену.

Бруто развијена грађ. површина – 4.396,05 m²

Бруто површина објекта (надземно) – 2.797,78 m²

Нето површина објекта – 3.732,20 m²

Објекат бр. 1:

Намена објекта: вишепородични стамбени објекат

Тип објекта: слободностојећи објекат

Димензије објекта: ширина макс 42,25m, дужина макс. 37,30m

Спратност објекта: Су+П+4+ПС

Класификациони број и категорија објекта: 112 222 (100%), В категорије

Објекат садржи укупно 89 стамбених јединица различите структуре и гаражни простор у сутерену са 43 паркинг места.

Садржај објекта по етажама:

сутерен: три гаражна простора са укупно 43 паркинг места, 1 остава, степенишни простор и лифт;
приземље: ветробран, ходник, лифт, степенишни простор и 15 стамбених јединица, техничка просторија;
1.спрат: ходник х2, лифт х2, степенишни простор х2 и 16 стамб. јединица;
2.спрат: ходник х2, лифт х2, степенишни простор х2 и 16 стамб. јединица;
3.спрат: ходник х2, лифт х2, степенишни простор х2 и 15 стамб. јединица;
4.спрат: ходник х2, лифт х2, степенишни простор х2 и 15 стамб. јединица;
Пов.спрат: ходник х2, лифт х2, степенишни простор х2 и 12 стамб. јединица.

Бруто развијена грађ. површина – 7.636,30 m² (према ИДР-у).

Бруто површина објекта (надземно) – 6.587,73 m² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта – 6.702,44 m² (према ИДР-у).

Нето површина објекта (надземно) – 5.718,76 m² (према ИДР-у).

Објекат бр. 2:

Намена објекта: вишепородични стамбени објекат

Тип објекта: слободностојећи објекат

Димензије објекта: ширина макс 16,00 m, дужина макс. 34,60 m

Спратност објекта: Су+П+4+ПсС

Класификациони број и категорија објекта: 112 222 (100%), В категорије

Објекат садржи укупно 50 стамбених јединица различите структуре и гаражни простор у сутерену са 23 паркинг места.

Садржај објекта по етажама:

сутерен: два гаражна простора са укупно 23 паркинг места, 7 остава, степенишни простор и лифт;
приземље: улаз, ходник, лифт, степенишни простор и 8 стамбених јединица;
1.спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 9 стамб. јединица;
2.спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 9 стамбених јединица;
3.спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 9 стамбених јединица;
4.спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 9 стамбених јединица;
Пов. спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 6 стамбених јединица.

Бруто развијена грађ. површина – 4.283,40m² (према ИДР-у).

Бруто површина објекта (надземно) – 3.729,80m² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта – 3.741,73m² (према ИДР-у).

Нето површина објекта (надземно) – 3.238,06m² (према ИДР-у).

Објекат бр. 3:

Намена објекта: вишепородични стамбени објекат
Тип објекта: слободностојећи објекат
Димензије објекта: ширина макс 16,00m, дужина макс. 34,60m
Спратност објекта: Су+П+4+Пс
Класификациони број и категорија објекта: 112 222 (100%), В категорије

Објекат садржи укупно 46 стамбених јединица различите структуре и гаражни простор у сутерену са 34 паркинг места.

Садржај објекта по етажама:

сутерен: два гаражна простора са укупно 23 паркинг места, 7 остава, степенишни простор и лифт;
приземље: улаз, ходник, лифт, степенишни простор и 4 стамб. јединице, 11 паркинг места и 2 оставе;
1.спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 9 стамбених јединица;
2.спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 9 стамбених јединица;
3.спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 9 стамбених јединица;
4.спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 9 стамбених јединица;
Пов. спрат: ходник, лифт, степенишни простор и 6 стамбених јединица.

Бруто развијена грађ. површина – 4.283,40 m² (према ИДР-у).
Бруто површина објекта (надземно) – 3.729,80 m² (према ИДР-у).

Укупна нето површина објекта – 3.769,53 m² (према ИДР-у).
Нето површина објекта (надземно) – 3.255,86 m² (према ИДР-у).

Објекат бр. 4:

Намена објекта: паркинг гаража
Тип објекта: слободностојећи објекат
Димензије објекта: ширина макс 16,20m, дужина макс. 51,83m
Спратност објекта: Су+П
Класификациони број и категорија објекта: 124 210 (100%), В категорије

Објекат садржи гаражни простор са укупно 40 паркинг места.

Садржај објекта по етажама:

сутерен: 20 паркинг простора, паркинг за бицикле, приступна рампа;
приземље: 20 паркинг простора, приступна рампа.

Бруто развијена грађ. површина – 1.230,04m² (према ИДР-у).
Бруто површина објекта (надземно) – 598,46m² (према ИДР-у).

Бруто и нето површине објекта могу да имају минимална одступања од површина датих ИДР-ом приликом разраде, односно приликом израде Пројекта за грађевинску дозволу.

Стамбени улаз у објекат А организован је на северозападној фасади објекта, а улази у локале директно са тротоара ул. Главна.

Стамбени улаз у објекат Б налази се на западној фасади објекта (из ул. Змај Јовине), а улаз у локале је из дворишта, на источној фасади објекта, преко интерних пешачких стаза.

Стамбени улази у објекте унутар комплекса (објекти 1, 2 и 3) организовани су са западне стране објекта преко пешачке стазе, односно рампе нагиба 5% и степеништа.

Колски улаз у гараже у сутерену објекта остварује се директно са нивелације интерних саобраћајница, осим улаза у гаражу бр.1 објекта бр. 1 у коју се улази путем рампе нагиба 9.67%, и улаза у гараже 1 и 2 објекта бр. 2 који имају грејане рампе нагиба 14%. Улаз у остале гараже планиран је преко интерне саобраћајнице у оквиру предметних парцела. Вертикална комуникација се остварује преко два пара трокраких степеништа и два лифта $Q = 630$ кг смештеним у АБ језгро. Вертикална комуникација полази од сутерена.

Кровови објекта планирани су као равни, непроходни. За излаз на кровну површину користиће се испројектована вертикална комуникација.

Одводњавање кровних равни је решено са одговарајућим падовима, риголама и преко олучних вертикала које излазе на фасадно платно и повезују се на кишну канализацију.

КОНСТРУКЦИЈА, МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА И ОБРАДА

Конструкција

Конструкција објекта је скелетна армирано бетонска. Ободни зидови су од пуне опеке дебљине 20см, а преградни зидови од пуне опеке дебљине 12см.

Ободни зидови су зидани у продужном малтеру 1:3:9. Међуспратна конструкција у свим објектима је ТМ 3 $d=16+4$ см. Кров је раван. Објекат се фундира на темељној плочи са контра гредама.

Зидови

Зидови су предвиђени од опеке дебљине 20 см, а преградни зидови од опеке дебљине 12см.

У кухињама су зидови обложени керамичким плочицама до висине 150цм, у делу кухињских елемената. У купатилима и тоалетима зидови су обложени целом висином керамичким плочицама. Сви остали зидови су малтерисани, глетовани два пута и бојени полудисперзионом бојом.

Бетонски зидови су предвиђени да се изводе у глаткој оплати, глетују и боје полудисперзионом бојом.

Зидови улаза, ветробрана и степенишног простора су обрађени трајним материјалима и бојени дисперзионом перивом бојом.

Подови

У свим собама и трпезаријама предвиђен је паркет. У предсобљима је предвиђен под од керамичких плочица. Подови лођа и тераса су обрађени противклизним керамичким плочицама, отпорним на ниске температуре. Подови у улазима, ветробранима и ходницима су од против клизне гранитне керамике, а у степенишном простору од противклизних керамичких плочица. У свим просторијама са подном керамиком, предвиђена је сокла од керамике минималне висине 10см. На саставу два различита пода су предвиђени прагови, односно, алуминијумске лајсне.

Плафони

Плафони у стамбеним просторијама, плафони у улазима, ветробранима и степенишним просторима су предвиђени да се глетују два пута и боје полудисперзионом бојом.

Обележавање

Улазни простор биће опремљен са сандучићима са бравом и ознаком стана. Сви спратови и станови ће бити обележени.

Столарија и браварија

Прозори и балконска врата су предвиђени да буду од висококвалитетних ПВЦ профила у белој боји.

Унутрашња столарија - врата дуплошперована, по потреби делимично застакљена, бојена уљаном бојом и завршно лакирана, стандардне висине, снабдевена одговарајућим оковом и кључем.

Ограде тераса предвиђена је да се озида до висине од 80цм док се остатак предвиђа од сигурносног стакла.

Алуминијумска браварија - улазна врата и врата ветробрана су предвиђена од алуминијумских профила, са термопрекидима, застакљена термоизолационим сигурносним стаклом у прописаној висини.

Фасаде и кров објекта

Материјализација и обрада фасаде је у складу са местом и околином. При пројектовању објекта све фасаде су равномерно третиране како у архитектонским елементима, тако и у примени материјала. Завршна обрада фасаде ће бити танкослојна компактна фасада, док ће фасада у контакту са тереном бити обрађена кулиром у одговарајућој боји.

Кровна равна објекта као завршну обраду има профилисани лим.

Хидроизолација

Хоризонтална и вертикална хидроизолација предвиђена је на свим површинама и спојевима где се то намеће као прописана или додатна потреба а биће пројектована у свему према технологији произвођача одговарајућих материјала.

Термоизолација и акустичка изолација објекта

Термоизолација и акустичка изолација објекта биће детаљно обрађена у елаборату грађевинске физике и у главном пројекту.

Инсталације

У будућим објектима и на припадајућој парцели предвиђене су и испројектоване све инсталације и пратећи системи који су неопходни за обављање задатих функција сагласно захтевима инвеститора и пројектном задатку.

Детаљни описи за све припадајуће инсталације приложени су у овом пројекту посебно по врстама а пројектна решења дата су у одвојеним идејним пројектима.

Партерно уређење терена

Уређење терена обрађено је графички у оквиру приказа ситуациони решења објекта.

Уређење терена је пројектовано у складу са саобраћајним решењем, архитектонско грађевинским решењем и подземним инсталацијама.

Поплочање ће бити изведено од неклизајућих материјала.

У складу са комуналним условима обезбеђен је довољан број контејнера за евакуацију отпада, тако да су лако приступачни корисницима и комуналним возилима.

12. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Објекти унутар комплекса изводиће се по фазама, уз услов да свака фаза мора чинити завршену функционалну целину и да сваки објект у склопу фазе мора имати задовољене све параметре у погледу паркирања и инфраструктуре.

Објекти који се граде уз ул. Главну (објект А) и ул. Змај Јовину (објект Б) изводе се директно на основу Плана и њихова изградња није условљена израдом Урбанистичког пројекта.

У току је изградња вишепородичног стамб. пословног објекта који се гради уз улицу Змај Јовину – објект Б, као и прибављање грађевинске дозволе за вишепородични стамбено пословни објект А који се гради уз регулацију улице Главна, оба на к.п. бр. 1776 к.о. Рума, за које се директно примењују услови из Плана детаљне регулације "за део блока 1-1-3 у централној зони" у Руми.

Преостали објекти у комплексу градиће се по фазама и то:

Фаза 1. – изградња објекта бр. 1, вишепородичне стамбене зграде спратности Су+П+4+ПС са 89 стамбених јединица и 43 гаражна места у сутеренској етажи, и уређење парцеле са изградњом 61 паркинг места у партеру.

Фаза 2. – изградња објекта бр. 2, вишепородичне стамбене зграде спратности Су+П+4+ПС са 50 стамбених јединица и 23 гаражна места у сутеренској етажи, и обј. Бр. 4 – паркинг гараже спратности Су+П са 40 паркинг места.

Фаза 3. Изградња објекта бр. 3, вишепородичне стамбене зграде спратности Су+П+4+ПС, са 46 стамбених јединица и 34 гаражна места у сутерену и приземљу.

13. ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

Урбанистички пројекат се доставља надлежном органу Општинске управе који организује јавну презентацију урбанистичког пројекта у трајању од 7 дана.

Након истека рока предвиђеног за јавну презентацију, Општинска управа доставља урбанистички пројекат са свим примедбама и сугестијама са јавне презентације.

Комисија за планове Општине Рума врши стручну контролу и проверу усклађености урбанистичког пројекта са планским документом и законом, разматра све примедбе и сугестије са јавне презентације и сачињава извештај са предлогом прихватања или одбијања Урбанистичког пројекта који доставља надлежном органу општинске управе.

Надлежни орган Општине Рума потврђује урбанистички пројекат у року од пет дана од дана добијања предлога Комисије за планове.

Урбанистички пројекат је израђен у 4 (четири) аналогна истоветна примерка и дигитално и састоји се од текстуалног дела и графичких прилога. Два примерка се уручују инвеститору, један задржава Општинска управа приликом потврђивања, док један примерак остаје у архиви ЈП Урбанизам и изградња Рума као израђивача урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат је, поред планског документа, основ за издавање Локацијских услова у поступку прибављања грађевинске дозволе.

Одговорни урбаниста
Биљана Милутиновић, дипл. инж.арх.
Број лиценце 200 0951 06