



ОПШТИНА РУМА

**НАЦРТ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3"
У РУМИ**

Рума, децембар 2025. године

**НАЦРТ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3"
У РУМИ**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

"КЕСЕР КОМЕРЦ" Д.О.О РУМА

ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА РУМА**

В.Д.ДИРЕКТОРКА :

ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Одговорни урбаниста:

СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа

Стручни тим:

**Биљана Милутиновић дипл.инж.арх.
Петар Унтербергер дипл.инж.саобр.
Александра Гивов мастер. инж. урб.**

Рума, децембар 2025. године



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000183229699

Регистар привредних субјеката

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 Бркић

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

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 Брклјач
ЈМБГ: 0408987355408

ЈМБГ: 0408987355408

Функција у привредном субјекту: в.д. директора

Начин заступања: самостално



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. октобра 2016. привредни субјекти и њихови обавезници да унутрашњу акцију не плаћају и не издвајају гласници и слична документација



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206993804

ПРИЈАВА ЗА ПРОМЕНУ ПОДАТАКА
У РЕГИСТАР ПРИВРЕДНИХ СУБЈЕКАТА
Број: 1016/22
Рума 28. 10. 2022 год.

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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93494/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



Миладин Маглов



Република Српска
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

10.15/22
28.10.2022 год.



5000206994634

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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

• Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

• Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93490/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.





Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 14717/2023
Дана, 21.02.2023. године
Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

Број: 14717/23
РУМА 21.02.2023 год.



5000211915754

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, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрационо пријава, па се у Регистар привредних субјеката региструје промена података код:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

Промена датума статута:

Уписује се:

23.01.2023. године

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Наташа Станић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

- Име и презиме: Ивана Рушпај

Пол: Женски

ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

- Пословно име: Општина Irig

Регистарски / Матични број: 08032165

Новчани улог

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

- Пословно име: Општина Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

- Одлука о повећању основног капитала - Уговор о приступању суоснивача и повећању основног капитала новим улогом од 10.02.2023 године.
- Оснивачки акт од 30.01.2023 године.
- Статут од 23.01.2023 године.

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 14717/2023, дана 13.02.2023. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 4474/2023 од 25.01.2023 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка б) истог Закона.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, 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. 131/2022).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



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: 02-12/2025-25760
Београд, 13.10.2025. године



На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025)
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, измирио обавезу
плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2026. године, као
и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије



**Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије**

Велко Бојовић, дипл. простор. план.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 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

Број : 637-5/2025

Рума, 29.09.2025.године

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС , дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1280 11 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанизам на радном месту руководица сектора именује се за руковођење изградом

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ “ ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3” У РУМИ.**



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



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

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације " за део блока 1-3-3 " у Руми

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

Изјављујем да је Нацрт Плана детаљне регулације " за део блока 1-3-3 " у Руми урађен 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, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23, 91/25) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019, 47/25),

да је, Нацрт Плана детаљне регулације " за део блока 1-3-3 " у Руми , припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је Нацрт Плана детаљне регулације " за део блока 1-3-3" у Руми усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са Извештајем о стручној контроли и усклађен са Планом генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21, 2/23, 9/24,7/25) .

Одговорни урбаниста: Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце: 200 1280 11

Печат: Потпис:

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

САДРЖАЈ

I ОПШТИ ДЕО	4
1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	4
1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ.....	4
1.3 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	5
1.4 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	7
1.5 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
II ПЛАНСКИ ДЕО	9
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	9
1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	9
1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	10
1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	11
1.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	11
1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ.....	13
1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	17
1.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	17
1.7.5. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ	20
1.8. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА.....	20
1.9. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ	21
1.10. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА.....	21
1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	23
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	24
2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	25
2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	27

2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	28
2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА30	30
2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	30
2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА ..	31
2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	31
2.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	32
2.9. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ.....	34
2.10. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.....	35
2.11. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА	36
2.12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	41
2.13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА.....	41
2.14. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	41
3. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	43

Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	44
Извод из ПГР-е	44
Постојеће стање	44
Лист 2.НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	44
Планска решења	44
Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	44
Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА САОБРАЋАЈНОМ ИНФРАСТРУКТУРОМ И АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	44
Лист 5.КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	44
Лист 6.ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ	44
Лист 7.ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	44
 В/ПРИЛОЗИ	44
Копија плана	44
Катастарско топографски план	44
Сагласности надлежних предузећа	44

I ОПШТИ ДЕО

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА 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, 9/2020, 52/2021, 62/2023, 91/25),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", 32/2019, 47/25)
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/25),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3 " у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.23/25).

1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, део блока 1-3-3, у границама обухвата Плана, је намењен вишепородичном становању, док је преостали део намењен за спортско рекретативне површине и зеленило у оквиру других намена и за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачке и бицикличке стазе, јавно заштитно зеленило).

У појасу ширине 60,0м од регулације Борковачког потока није могућа изградња објеката, јер је тај појас намењен за површине јавне намене(Борковачки поток, појас пешачко бицикличке стазе и заштитно зеленило), као и за спортско рекреативно површине и зеленило у оквиру других намена.

У блоковима планираним за вишепородичну стамбену изградњу - услови за уређење и изградњу утврђују се плановима разраде ПГР.

Основни параметри за зону вишепородичног становања утврђени Планом генералне регулације Руме:

На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити:

- Главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање
- Помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе, и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре(трафостанице, МРС..).

На једној парцели је могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката.

Комплексом се сматра свака грађевинска парцела на којој се гради два или више објеката.

За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 3,0. Максимална спратност П+4+Пк или ПС.

Максимална укупна висина објекта спратности П+4+Пк/Пс може бити до 21,0м.

Одмицање од бочних суседа, минимум 4,0м , односно минимум $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

Минимална површина парцеле 600м², минимална ширина уличног фронта 20,0м.

За комплексе минимална површина парцеле 1500м², минимална ширина уличног фронта 30,0м.

Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле по принципу 1 стан-1 паркинг место. Број паркинг места /гаражних места за потребе становања додаје се претходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност.

Планом детаљне регулације "Парк-шума Борковац" у Руми, утврђена је нова регулација Борковачког потока, појас ширине 5,0м у ком су смештене пешачка и бицикличка стаза, као и појас заштитног зеленила ширине 5,0м све планирано као површине јавне намене, док је остатак заштитног зеленила планиран као остало грађевинско земљиште. Намена површина као и сви елементи регулације из овог плана преузети су и уграђени у План генералне регулације Руме (кроз Измене и допуне ПГР-а Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 9/2024) .

Смернице из Плана генералне регулације Руме је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са опредељеном наменом простора, односно План генералне регулације Руме ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

1.3 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 3ha76a44m².

Граница обухвата плана дата је координатама тачака.

Број тачке	Х (апсциса)	У (ордината)
1	7407594,06	4986378,92
2	7407615,36	4986386,20
3	7407617,12	4986386,31
4	7407644,46	4986351,33
5	7407645,67	4986386,32
6	7407737,23	4986408,12
7	7407726,74	4986452,22
8	7407787,82	4986467,01
9	7407790,08	4986451,16

10	7407794,18	4986439,18
11	7407801,06	4986435,99
12	7407808,03	4986418,53
13	7407813,45	4986409,86
14	7407824,40	4986412,18
15	7407838,57	4986394,94
16	7407845,88	4986385,39
17	7407848,82	4986375,75
18	7407845,13	4986374,88
19	7407842,68	4986374,54
20	7407837,67	4986373,83
21	7407837,62	4986370,33
22	7407837,00	4986364,89
23	7407835,90	4986357,28
24	7407834,16	4986347,24
25	7407831,37	4986335,31
26	7407829,94	4986325,73
27	7407828,68	4986318,00
28	7407827,30	4986309,11
29	7407825,96	4986302,43
30	7407824,84	4986296,70
31	7407823,17	4986288,63
32	7407822,96	4986285,74
33	7407821,04	4986280,60
34	7407819,09	4986271,04
35	7407818,86	4986267,70
36	7407823,89	4986267,94
37	7407830,61	4986268,25
38	7407828,06	4986254,35
39	7407659,49	4986246,52
40	7407634,64	4986245,55
41	7407617,62	4986243,17
42	7407617,59	4986243,35

43	7407616,82	4986248,30
44	7407613,06	4986260,93
45	7407610,59	4986286,01
46	7407610,40	4986287,91
47	7407609,43	4986297,76
48	7407606,47	4986313,05
49	7407603,43	4986329,44
50	7407602,96	4986331,90
51	7407600,13	4986346,85
52	7407597,32	4986362,32

Табела 1. Граница обухвата плана

1.4 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Редн и бр.	Број к.п.	Површина [m ²]
1.	12882	1544
2.	4819	641
3.	4826/1	2587
4.	4817	3694
5.	12962	9007
6.	12963	9852
7.	4800/1	2655
8.	12884	4012
6.	7228	27487

Табела 2. Извор података - Служба за катастар непокретности

1.5 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

Простор обухваћен овим планом налази се у зони вишепородичног становања Руме и обухвата део блока 1-3-3. Део блока 1-3-3, који је у обухвату плана, се са запада наслања на парцеле намењене за вишепородично становање и парковску површину уз Орловићеву улицу, са севера се наслања на парцеле намењене за вишепородично становање, са истока на појас Борковачког потока, а са југа на приступну насељску саобраћајницу.

У постојећем стању терен је у паду од запада према истоку, а просечна кота терена износи око 112.0мнв.

На парцелама су претежно изграђени породични стамбени објекти. У границама обухвата ПДР је изведена Орловићева улица.

Површине јавне намене

У границама обухвата ПДР површине јавне намене су Орловићева улица, појас Борковачког потока, појас пешачке и бицикличке стазе, јавно заштитно зеленило.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Коридор Орловићеве улице има ширину од 17,00м до 23,90м, и коловоз ширине од 6,20 до 8,90м са две коловозне траке, и проширењем за трећу траку (за скретање улево). Саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари. Ширина тротоара уз источну регулацију износи од 1,5 до 2,5м. Ширина тротоара уз западну регулацију Орловићеве улице износи око 1,7м. Између коловоза и пешачке стазе, уз западну регулацију Орловићеве улице, налази се једносмерна бицикличка стаза ширине 1м.

У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Орловићева улица спада у сабирне насељске саобраћајнице.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У делу Орловићеве улице, њеном западном страном, од улице Лењинове, па према северу, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100 и транзитни цевовод АЦØ400, а њеном источном страном цевовод АЦØ100.

Канализација

На предметном потезу, у Орловићевој улици изграђен је колектор фекалне канализације, ПВЦ Ø250, на који су прикључени постојећи индивидуални стамбени објекти.

Атмосферска канализација

У постојећем стању изведена је атмосферска канализација у Орловићевој улици. Изведени су зацевљени канали уз источну ивицу коловоза.

Водопривреда

На предметном подручју, уз источном делу обухвата Плана простира се појас Борковачког потока.

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV "Орловићева" инсталисне снаге до 2x630kVA, ТС 20/0,4 kV "Орловићева-Кесер" инсталисне снаге до 2x1000kVA.

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

Гас

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-е "за део блока 1-3-3 " у Руми, има своје инсталације, полиетиленску дистрибутивну мрежу МОП≤4bar, са обе стране улице, са припадајућим гасним прикључцима.

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет Плана припада телекомуникационој мрежи Рума-Дом здравља, кабловском правцу број 1.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине односно зоне:

Урбанистичка целина број 1 - намењена вишепородичном становању са или без пословања

Обухвата парцеле унутар блока, који се, са запада наслања на источну регулацију Орловићеве улице, са југа на приступну насељску саобраћајницу, са истока на појас Борковачког потока, а са севера на парцеле намењене вишепородичном становању.

Целина је намењена изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката и пратећих помоћних објеката.

У оквиру вишепородичног становања део површина је намењен за спортско рекреативне површине, а део за заштитно зеленило. У том појасу није могућа изградња објеката.

Урбанистичка целина број.2- коју чине површине јавне намене

Постојећа Орловићева улица (део к.п.бр. 7228), појас Борковачког потока, појас пешачке и бициклистичке стазе, јавно заштитно зеленило.

1.2. 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 коридор Орловићеве улице(део к.п.бр. 7228), појас Борковачког потока, појас пешачке и бициклистичке стазе, јавно заштитно зеленило (делови к.п.бр. 12884, 4826/1, 4817 и 4800/1)

б) **површине осталих намена** и намењене су вишепородичном становању са или без пословања, за изградњу слободностојећих вишепородичних стамбених објеката са или без пословања, уз Орловићеву улицу .

У оквиру вишепородичног становања део површина је намењен за спортско рекреативне површине, а део за заштитно зеленило. У том појасу није могућа изградња објеката.

Табела 3. Биланс површина у границама планског подручја:

Површине јавне намене	38а 63m²	10,26%
Коридор Орловићеве улице	30а96m ²	8,22%
Борковачки поток	73m ²	0,19%
Појас пешачко бициклистичке стазе	2а98m ²	0,79%
Заштитно зеленило	3а90m ²	1,04%
Остало грађ.земљиште	3ха37а81m²	89,74%
Вишепородично становање (са или без пословања)	2ха24а95m ²	59,76%
Спорт, рекреација и зеленило у оквиру вишепородичног становања (са или без пословања)	92а58m ²	24,59%

Заштино зеленило у оквиру вишепородичног становања (са или без пословања)	20а28м ²	5,39%
Укупно:	3а76а44м²	100%

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

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:
постојеће јавно земљиште: део к.п.бр. 7228 (Орловићева улица)
и делови к.п.бр. 12884, 4826/1, 4817, 4800/1 К.О. Рума, (појас Борковачког потока, појас пешачке и бициклическе стазе, јавно заштитно зеленило)

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

План регулације

У планском подручју формиране су површине јавне намене које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије Орловићеве улице и приступне насељске саобраћајнице се задржавају у постојећем стању.

Успостављају се нове регулационе линије са источне стране обухвата Плана, да би се одредила регулација Борковачког потока, регулација појаса пешачко бициклическе стазе и регулација јавног заштитног зеленила. Ширина појаса пешачко бициклическе стазе је 5,0м, а ширина јавног заштитног зеленила такође 5,0м.

Табела 4. Списак координата тачака регулације јавног заштитног зеленила:

Број тачке	X (апсциса)	Y (ордината)
1а	7407803,36	4986423,98
2а	7407805,02	4986419,56
3а	7407811,78	4986408,49
4а	7407820,41	4986399,65
5а	7407827,59	4986391,30

6a	7407835,28	4986380,55
7a	7407832,29	4986378,90
8a	7407834,03	4986374,99
9a	7407813,65	4986270,76
10a	7407818,83	4986267,18
11a	7407816,09	4986253,79

Табела 5. Списак координата тачака регулације појаса пешачко бициклистичке стазе:

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1б	7407816,71	4986410,55
2б	7407824,09	4986402,99
3б	7407831,51	4986394,36
4б	7407838,65	4986384,52
5б	7407840,70	4986381,29
6б	7407840,26	4986379,75
7б	7407842,43	4986375,93
8б	7407842,68	4986374,54
9б	7407823,89	4986267,94
10б	7407823,79	4986266,44
11б	7407821,23	4986254,03

Табела 6. Списак координата тачака регулације Борковачког потока:

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1в	7407822,50	4986411,78
2в	7407827,78	4986406,37
3в	7407835,43	4986397,46
4в	7407842,79	4986387,33
5в	7407846,14	4986382,06
6в	7407845,65	4986380,38
7в	7407847,12	4986377,79
8в	7407847,69	4986375,45

9в	7407828,92	4986268,17
10в	7407828,76	4986265,73
11в	7407826,37	4986254,27

План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од запада према истоку, кота терена износи од 117,00 мнв до 107,49 мнв.

Карактеристичне висинске коте Орловићеве улице:

- + 117.00 мнв – у северном делу Орловићеве улице, у обухвату плана
- + 115.10 мнв – у јужном, делу Орловићеве улице, у обухвату плана

Подужни пад Орловићеве улице у обухвату плана износи 1,36%.

Нивелете постојеће Орловићеве улице се задржавају у постојећем стању.

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.

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

1.5.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Орловићева улица спада у сабирне насељске саобраћајнице, повезује центар Руме са насељем Борковац.

Задржава се постојећа регулација Орловићеве улице.

Карактеристике саобраћајне мреже

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Примењује се Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама приликом пројектовања саобраћајних и пешачких површина.

Сабирна насељска саобраћајница (Орловићева улица)

Коловоз

Коловоз је ширине 6,0м (2х3,0м), са једностраним нагибом.

Носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини).

Пешачки саобраћај

Пешачке стазе се налазе са обе стране коловоза, уз регулацију, ширине од 1,7 до 2,0м.

Бициклистички саобраћај

Бициклистички саобраћај се одвија по бициклистичким стазама, по једна једносмерна стаза са обе стране улице ширине 1,0м, које се завршавају на почетку обухвата плана. У плану предвидети продужетак бициклистичких стаза ка Излетишту Борковац.

Јавни превоз

Кроз Орловићеву улицу се пружају линије градског превоза.

Колски приступи

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Прилазе објектима вишепородичног становања остварити преко колских прилаза ширине до 5,5 за двосмеран саобраћај.

Саобраћајнице преко колских приступа повезују улични коловоз са површинама унутар бл ока за паркирање - паркинг места на отвореном/гараже.

Саобраћајне површине за приступ возила 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 атмосферских вода.

Паркирање возила

Паркирање у коридору Орловићеве улице није могуће предвидети израдом овог Плана. Приликом израде плана за коридор Орловићеве улице сагледаће се могућност формирања паркинг места и манипулативних површина.

1.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

Предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже одговарајућом мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100, уз превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

Планирани вишепородични објекти морају имати шахт са водомерима.

Канализациона мрежа

Вишепородично стамбено/пословне објекте повезивати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или отворити нови шахт на колектору уличне канализације.

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.

За сваки планирани објекат у предметном блоку издаће се услови прикључења у складу са условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Атмосферска канализација

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

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.

Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима.

Водопривреда

На предметном подручју, уз источном делу обухвата Плана простира се појас Борковачког потока.

На водном земљишту забрањено је градити објекте, одлагати чврст отпад и друге чврсте материјале којима би се реметили услови проласка великих вода.

Потребно је обезбедити континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас потока) ширине најмање 5,0м од потока, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава поток.

У овом појасу није дозвољена изградња никаквих објекта, постављање оgrade, садња дрвећа, као ни предузимање неких других радњи којима би се реметила функција или угрожавала стабилност потока и ометало редовно одржавање Борковачког потока.

Укрштање и паралелно вођење инфраструктуре са потоком:

-постављање подземне инфраструктуре планирати тако да се траса инсталације води по линији границе парцеле водног земљишта, односно унутар парцеле водног земљишта на одстојању највише до 1,0м

-укрштања инсталација са потоком планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу потока и удаљити минимално 5,0м од ивице постојећег моста/пропуста, односно минимално за ширину заштитног појаса планиране инсталације.

Саобраћајне површине планирати изван парцеле водног земљишта.

Забрањено је у водотокове испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

У предметном подручју није предвиђена изградња нових ЕЕО.

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у улици обезбедити коридор ширине 1,5m 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 објеката или ако се испостави да је капацитет постојећих трафостаница 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.

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

Прикључење нових објеката вишепородичног становања са пословањем могуће је извршити на одорисану полиетиленску дистрибутивну мрежу у Орловићевој улици, у складу са условима ЈП Гас Рума.

1.5.5. 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.

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

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

Потребно је да се Планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима.

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

1.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Потребно је да се за сваки објекат вишепородичног становања предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1m³, у близини регулационе

линије, односно постојеће саобраћајнице. Ако се објекти пројектују као комплекс зграда, предвидети и заједнички простор за више зграда. Простори треба да имају под од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује, и да су ограђени са три стране зидом висине 1,5m, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извођење контејнера, који су без денивелација. Изношење смећа из породичног становања биће решавано као и до сада.

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

1.2. 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.

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

1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

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

У складу са тим, за подручје обухваћено Планом важе општи услови заштите:

- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву инвеститора за изградњу
- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења земљаних 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
 - обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици .

1.7.3. 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 фундирања 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.

1.7.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ

Обавезно очување постојеће вегетације у максимално могућем обиму.

Зеленило треба да је заступљено са минимум 30%.

Приликом планирања заштитног зеленила предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње и ниско), ради очувања и унапређења еколошких функција лаклитета.

Избегавати примену инвазивних биљних врста, а приликом уређења зелених површина одстранити присутне самоникле јединске инвазивних врста.

За озелењавање користити претежно лишћаре, а четинаре користити у мањем обиму (максимално 20%), са наглашеном естетском наменом.

Не дозволити испуштање непречишћених отпадних вода у крајњи реципијент.

Водити рачуна о очувању квалитета ваздуха, у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха (Сл. гласник РС, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021-др.закон).

1.7.5. 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, у складу са условима Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици бр. 217-8822/25 од 13.11.2025.

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.

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

Приликом планирања и изградње површина и објеката јавне намене придржавати се Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и иприступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС" бр. 22/2015).

1.8. 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 76 см;
- б) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 см.

Рампе

- нагиб рампе не сме износити више од 5% (1:20), док за кратка растојања (до 6м) нагиб рампе може износити до 8,3% (1:12);
- највећа укупна дужина рампе у посебном случају износи 15м;
- рампе дуже од 6 м, а највише 9 м у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 см, док је најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз 90 см а за двосмеран пролаз 150 см, са одговарајућом подлогом. Код двокраких рампи потребно је обезбедити подест најмање величине 150x170 см;
- рукохвати рампи су продужени у односу на наступну раван рампе за 30 см;
- рампе заштити ивичњацима са спољне стране висине 5 см и ширине 5-10 см и опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Степенице и степеништа

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

Лифт

- прилаз лифту на нивоу улаза у зграду треба да има слободан простор димензија 150x200 cm ;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110x140 cm;
- врата кабине лифта, која су смичућа или се отварају према спољној страни, имају ширину чистог отвора најмање 80 cm;
- 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 110 cm до 140 cm са погонским механизмом, ограда заштитном оградом висине до 120 cm.

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.

1.9. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

- испред улазних врата обезбедити раван пешачки плато димензија најмање 150x150 cm;
- светла ширина улазних врата код јавних објеката мора износити најмање 183 cm;
- 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 150x150 cm не буде вишљи од 2 cm од оклник површина. Уколико је висинска разлика већа од 8 cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110 cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80 cm.

1.10. 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 паноји или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;



- делови зграда као што су еркери, балкони, viseћи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 cm у односу на површину тротоара;

- клупе треба да имају седишта на висини од 45 cm и рукохвате на висини од 70 cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110 cm са 140 cm за смештај помагала за кретање;

- површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;

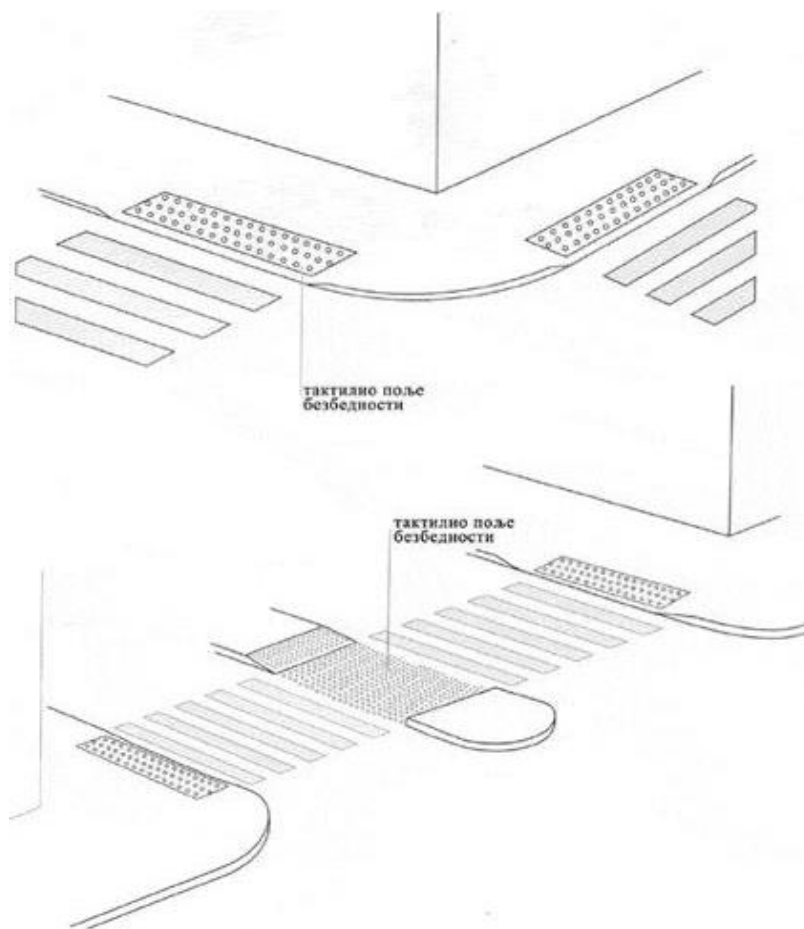
- уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

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%;
- на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спушеног дела пешачког прелаза.



Слика 1



Слика 2.

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.

1.11. 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 објекта 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;
- Адекватна 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 енергије 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 светилкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20), за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VII-VIII степен интензитета према ЕМС-98;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења земљаних радова у обухвату Ппана
- 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 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;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара;
- Јавне површине и објекти јавне намене, односно објекти за јавно коришћење морају се пројектовати и градити 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 („Службени гласник РС“, број 22/15);
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства;
 - За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04): здравствена делатност, промет животињских намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја) важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06);
 - При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова („Службени лист СФРЈ“, број 45/67) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу;
 - Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05);

2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Парцеле вишепородичног становања са или без пословања

На парцелама се могу градити:

- **главни објекти:**
 - вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат,
- **помоћни објекти уз становање или пословање:**
 - гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...)

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

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

На парцелама вишепородичног становања, поред објекта обезбеђују се простори за смештај возила, површине за одмор или рекреацију, партерне површине са зеленилом и неопходна инфраструктура.

Вишепородични стамбени објект 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 објект се третира као *стамбено-пословни* (с/п) објект.

Пословно-стамбени објект је објект 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 помоћних објекта који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објект и суседне парцеле.

У оквиру вишепородичног становања део површина је намењен за спортско рекреативне површине, а део за заштитно зеленило.

У појасу намењеном за спортско рекреативне површине није могућа изградња стамбених и помоћних објекта, могућа је изградња једног мултифункционалног терена на отвореном, са подлогом од водопрпусног асфалта. Неопходно је, због заштите од сунца, уз јужну ивицу спортског терена формирати засад од листопадног дрвећа, а уз северну ивицу спортског терена, ради заштите од ветра, формирати засад од четинара. Осим спортског терена, могућа је изградња игралишта за децу, према одговарајућим прописима и са одговарајућом водопрпусном подлогом безбедном за боравак деце. Приступне стазе израдити од водопрпусних природних материјала, као што су шљака, туцаник и слично. Уз приступне стазе и око терена и игралишта могуће је поставити урбани мобилијар. Такође је могуће да, услед организације објекта и паркирања на парцели, површина под паркингом може да заузме максимално 4% од укупне површине намењене за спорт и рекреацију на парцели, у ширини максимално 2,5м од задње грађевинске линије.

У појасу заштитног зеленила није могућа изградња било које врсте објекта.

Напомена:

На к.п.бр.4800/1 се налази новоизграђени пословно-стамбени објект, спратности П+0. На предметној парцели није могућа изградња вишепородичног стамбеног објекта. Могућа је доградња постојећег пословно-стамбеног објекта до максималне спратности П+1, и изградња помоћних објекта у функцији главног објекта. Уколико се к.п.бр. 4800/1 припоји к.п.бр. 12962 и 12963, на новоформираној парцели је могућа изградња вишепородичног стамбеног објекта са или без пословања, у складу са правилима која су прописана Планом.

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, 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 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 простора за паркирање, и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

За пословне делатности потребно је обезбедити потребан број паркинг места, који се рачуна према нормативима за одређену делатност:

<i>садржај</i>	<i>ПМ/1000,0м²</i>
- пословање	23
- трговина	46

Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених и да задовоље нормативе техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.

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

Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне, нису дозвољене.

2.2. 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 купац 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.

Парцеле јавних садржаја

Парцеле намењене површинама јавне намене – улице, немају посебне параметре у погледу површине, већ су регулисане регулационим линијама. 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 са или без пословања

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

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

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

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

У графичком прилогу – Лист бр.7-"План грађевинских парцела са смерницама за спровођење", приказан је начин на који треба да се формирају грађевинске парцеле вишепородичног становања, са обавезом спајања постојећих катастарских парцела.

Могуће је да се новоформиране парцеле П-1 и П-2, као и постојећа к.п.бр.4800/1 укрупне и да се од њих формирају веће парцеле, али није могуће формирати мање парцеле од планираних.

Постојеће парцеле са затеченим објектима породичног становања и пословања задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано вишепородично становање/ становање са пословањем).

2.3. 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

За главне објекте на парцели:

Уз Орловићеву улицу и у односу на приступну насељску саобраћајницу са југа (к.п. бр. 4800/2 и 4801/2):

Предња грађевинска линија уз Орловићеву улицу је удаљена мин. 6,0м од регулације .

Предња грађевинска линија уз приступну насељску саобраћајницу (к.п.бр. 4800/2 и 4801/2) је удаљена мин. 3,0м од регулације.

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију (важи за објекте уз Орловићеву улицу), 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.

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

Задња грађевинска линија је удаљена минимум 60,0м од регулације Борковачког потока.

Код одмицања објекта од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.

За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објекта на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

За помоћне објекте на парцели:

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

Задња грађевинска линија је удаљена минимум 60,0м од регулације Борковачког потока.

Удаљеност приземних помоћних објекта од стамбеног не може да буде мања од 4,00 m.

Удаљеност гаража чија је спратност већа од П+0 је мин.1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5,0м.

Приступ гаражама мора се остварити са сопствене парцеле, из дворишта.



Код одмицања објекта од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.

За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објекта на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Напомена:

Доградња постојећег пословно-стамбеног објекта на к.п.бр. 4800/1 је могућа на граници са суседом (са к.п.бр. 12962).

Помоћни објекти на к.п.бр. 4800/1 могу да се граде на минималном растојању од 0,5м у односу на бочну границу са суседом.

2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објекта 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 објекат доведе у пређашње стање.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Међусобно растојање слободностојећег вишепородичног објекта од објекта на суседним парцелама треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m од границе суседне парцеле.

Међусобно растојање вишеспратног објекта на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних, помоћних објекта од стамбеног не може да буде мања од 4,0 m.

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

2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Парцеле вишепородичног становања са пословањем

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.

За к.п.бр. 4800/1 индекс заузетости-макс. 50% под објектима и макс. 20% под паркингом и манипулативним површинама.

2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Максимална спратност за планиране објекте вишепородичног становања /становања са пословањем је П+4+Пк (или Пс), са или без подрума или сутерена, све у зависности од формирање грађевинске парцеле и могућности организовања паркирања за потребе становања.

Максимална укупна висина ВпСт (с/п, п/с) објекта спратности П+4+Пк(или Пс) може бити до 21,0 m.

Приземне етаже могу да садрже галерију (Г).

Повучени спрат - последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима мин. 1,5m у нивоу пода. 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.

Гараже могу имати максимално три надземне етаже (П+2) и више подземних етажа.

Остали помоћни објекти могу бити само приземни, са или без подрума или сутерена.

Код објекта изграђених на терену у паду, максимална спратност и висина објекта се рачуна од прилаза (приступа) самом објекту, чему се прилагођава систем етажа. Објекту се може приступити са уличне стране или са интерне саобраћајнице.

Напомена:

Максимална спратност пословно-стамбеног објекта на к.п.бр. 4800/1- П+1.

Максимална спратност помоћних објекта на к.п.бр. 4800/1- П+0.

2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред главних објекта на парцелама вишепородичног становања са или без пословања могућа је изградња и других објекта и то:

- помоћни објекти, макс. спратности П+0 (гараже могу имати максимално две надземне етаже и више подземних етажа) са или без подрума или сутерена.
- објекти инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице и 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, на минималном растојању од 4,0m

-
- помоћни објекти се постављају на растојању од минимума 1,0м у односу на бочне границе парцеле
 - помоћни објекти са више надземних етажа (гараже) или нестандарне висине удаљују се од других објеката на парцели за 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.
 - уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дну 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, као и од објеката на суседним парцелама.

Максимална спратност помоћних објеката на к.п.бр. 4800/1- П+0, постављају се на растојању од минимума 0,5м од границе са бочним суседом. Могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле, на минималном растојању од 4,0м.

2.8. 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 дну парцеле, а посебно за изузетне потребе - противпожарно, санитарско возило и др.

Парцеле вишепородичног становања са или без пословања:

Подразумева се *оптимални стандард* да грађевинска парцела са *вишепородичним стамбеним објектом/објектима* (с/п, п/с) и *нестамбеним објектима* има директан приступ на јавну саобраћајницу. улични коловоз са тврдом подлогом и прикључке на комплетну уличну инфраструктуру: обавезно на водоводну и фекалну и атмосферску канализацију, електро и ТТ мрежу, алтернативно на топловодну односно гасну мрежу и евентуално на ТВ кабловску мрежу и друге савремене инсталације.

Приступ објектима вишепородичног становања са или без пословања оствариће се са коловоза Орловићеве улице.

- *Колски приступ* самосталној парцели (компексу) од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин.5,5м за двосмеран саобраћај (јединствен улаз-излаз). Саобраћајни прикључак остварује се преко постојећег или новог колског приступа, а у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима.

Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 4,00 м.

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), од чега треба тежити да 1/2 возила буде смештена у гаражама.

Улаз у гараже обавезно из дворишта предметне парцеле.

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. Гараже могу имати максимално две надземне етаже и више подземних етажа. Улаз у гараже обавезно планирати са сопствене парцеле, из дворишта.

Светла висина гаража на површинама које су предвиђене за кретање моторних возила, не сме бити мања од 220 цм, мерено од коте пода до најнижег нивоа елемената конструкције, инсталација и опреме.

Највећи нагиб приступне рампе за гаражу износи 12% ако је рампа отворена, односно 15% ако је рампа заштићена од залеђивања или наткривена.

Смештај тешких возила и машина се искључује.

- Број пм/гм за потребе пословања додаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност:

садржај *ПМ/1000,0м²*

- пословање	23
- трговина	46

- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се 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.

Димензије једног *паркинг места за путничка возила* на отвореном простору и у гаражи су:

- а) подужно паркирање: 6,0 x 2,0м (мин. 5,5 x 2,0м),
- б) управно паркирање: 5,0 x 2,5м

У графичком прилогу -лист бр.4 -„Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање“ приказане су саобраћајне и остале површине.

2.9. 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 раста.

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

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

- Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објеката је где год је то могуће, неопходно извести са одговарајућим забором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом. Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

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

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

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

Приликом планирања заштитног зеленила предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње, ниско), ради очувања и унпређења еколошких функција предметног подручја.

Избегавати примену инвазивних биљних врста, а приликом уређења зелених површина уклонити самоникле јединке инвазивних врста.

Крошњама високих лишћара засенити што већи проценат вештачких површина (као што су паркинг простори, стазе и слично).

Ограђивање парцеле

- Заједничке парцеле по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.
- Самосталне парцеле, ограђују се са три унутрашње стране
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе (при чему су сви елементи ограде на парцели власника оград.
- Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, према улици начелно. уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).
- Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

2.10. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у овој зони, могућа је реконструкција, адаптација и санација, постојећих стамбених/стамб.-пословних објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката до привођења простора планираној намени, у складу са условима који су прописани Планом генералне Руме.

Постојећи пословно-стамбени објект на к.п.бр. 4800/1 к.о Рума

На новоизграђеном пословно-стамбеном објекту на к.п бр. 4800/1 КО Рума су дозвољени радови доградње, реконструкције, адаптације (са или без промене намене), санације, текућег и инвестиционог одржавања. Доградња је могућа у складу са правилима који су прописани овим Планом за пословно-стамбени објект на предметној парцели.

За вишепородичне објекте:

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима вишепородичног становања могући су радови реконструкције, адаптације, доградње, санације и то:

-
- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.
 - 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 промена намене објекта, односно делова објекта у оквиру намена утврђених овим Планом за зону вишепородичног становања.
 - Доградња над објектом - *надзиђивање* постојећих објекта, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.
 - Доградња стамбеног простора над издвојеним помоћним објектом није дозвољена.
 - 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 у оквиру габарита и волумена објекта нпр. подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.
 - *Адаптација* ће се одобравати у сврху промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.
 - Дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру вишепородичне стамбене градње.
 - 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 потпуно 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.

2.11. 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)

- Планирано 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 Орловићевој улици, 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.); Кота пода подрума је мин. 2/3 висине етаже испод коте терена, односно околног тротоара.

- *сутерен* - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.), подразумева се да је кота пода сутерена, најмање 1,0 m нижа од коте околног тротоара.

- *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. У приземљу није могуће планирати становање према јавном простору(улици), већ само у дворишном делу објекта,

- *високо приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,

- *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,

- *поткровље/повучени спрат* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,

- *таван* - може да се користи као остава и није га могуће претварати у стамбену етажу.

- *галерија* - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта; У поткровљу 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, високог приземља макс. 2,50 m 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 објеката.
- 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.
- Увек водити рачуна да се атмосферске воде своде олучњацима у сопствено двориште, па даље у атмосферску канализацију. Водити рачуна да се атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама, односно да се атмосферским водама са сопствене парцеле не угрозе суседне парцеле нити објекти на њима.
- Кровови могу бити равни или коси, максималног нагиба 35°, односно према врсти кровног покривача
- Уколико се планира раван кров пожељно је применити несагледив 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 раван 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 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 деградирале 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.
 - Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.
 - Слободностојећи објекти, постављени на прописаном размаку од објеката на сопственој и суседним парцелама, могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења.

Испусти на објектима

- 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 објекат ширине до 1,20 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 m и стрехе испуштене до 1,00m.
- Забатни зидови на растојањима од 4,00 m до бочних граница парцеле не могу имати никакве испусте
- Сем испод основног габарита, објекат 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.

Помоћни објекти

- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. по правилу се постављају иза главног објекта, у дну парцеле.
- Могу се одмакнути мин 1,0 m од бочних граница са суседима
- Задња грађевинска линија је удаљена минимум 60,0m од регулације Борковачког потока
- Уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0 m.
- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

2.12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Уколико су геотехнички и хидролошки параметри неповољни за градњу, пре свега због високог нивоа подземних вода, у неким зонама треба предузети техничке мере за заштиту објекта од ових негативних утицаја.

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност 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 мере заштите у складу са важећим прописима и националним стандардом за пројектовање конструкција отпорних на земљотресе.

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

Изrada урбанистичког пројекта је обавезна за сваку појединачну локацију на којој се планира изградња комплекса.

Изузетак је комплекс на к.п.бр. 12962 (која ће са к.п.бр.12963 чинити јединствену грађевинску парцелу), на којој је започета изградња два вишепородична стамбена објекта према грађевинској дозволи бр. 351-4/24 од 17.01.2024, и где ће се даља реализација вршити директном применом Плана.

2.14. 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 објекта (вишепородично становање)	Начин формирања нових парцела дат је на графичком прилогу бр. 7-"План грађевинских парцела са смерницама за спровођење"
Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	П+4+Пк(или Пс) (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
Помоћни објекти - гараже	П+2 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, могућа је изградња више подземних етажа)
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 Орловићеве улице мин. 6,0м - од регулације приступне насељске саобраћајнице (к.п.бр. 4800/2 и 4801/2) – мин. 3,0м
бочна грађ. линија	- за главне објекте - мин.4,0m од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објекта које износи 1/2 висине вишег објекта - за помоћне објекте мин 1,0м
задња грађ. линија	- за главне и помоћне објекте - мин.60,0м од регулације Борковачког потока

3. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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
- Урбанистичким пројектом за изградњу комплекса, осим за к.п.бр.12962 и 12963 (које формирају јединствену парцелу П-1), где је на к.п.бр.12962 већ започета изградња објекта, и где ће се даља реализација вршити директном применом Плана
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу појединачног објекта планиране намене, као и објекта и мреже инфраструктуре.

Реализација планиране изградње вишепородичних објекта 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.

ФАЗНОСТ:

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

Доношењем овог Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми ставља се ван снаге постојећи План детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми (Сл. лист општина Срема бр. 29/2022, 17/2023).

Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

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
ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Р 1:1000

Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА
АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА
ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

Р 1:1000

Лист 5. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ
САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Р 1:100

Лист 6. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА
СИНХРОН ПЛАНОМ

Р1:1000

Лист 7. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА
ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Р 1:1000

В/ПРИЛОЗИ

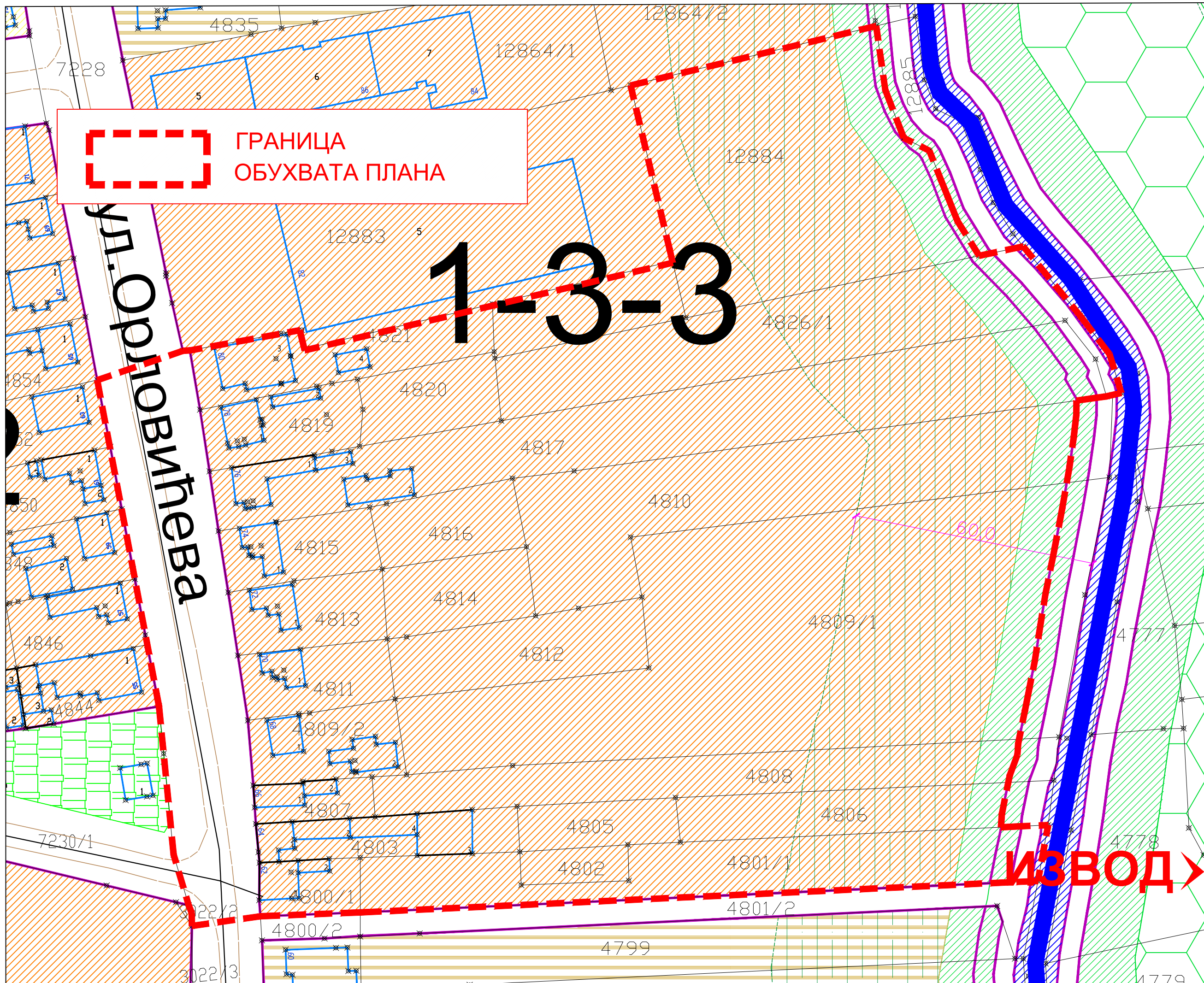
Копија плана

Катастарско топографски план

Сагласности надлежних предузећа



Б) ГРАФИЧКИ ДЕО





ЛЕГЕНДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЈЕДИНИЦЕ/БЛОКА
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
ЗДРАВСТВО
СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

ПОРОДИЧНО
ВИШЕПОРОДИЧНО
МЕШОВИТО
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

РАДНЕ ЗОНЕ (привредни, складишни и пословни садржаји)
ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА (територичне делатности)

ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО

ПАРК ШУМА БОРКОВАЦ
ПАРК ШУМА (спортско рекреативне површине)
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ ДРУГИХ НАМЕНА
ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
ЗОНА КУЉА ЗА ОДМОР
ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА -пратећи садржаји уз планку

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

ГРОБЉЕ
ВАШАРИШТЕ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШТАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
ТРАВОСТАНИЈЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
ПЛИЈАЦА
КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛАЦ)
КОТЛАРНИЦА
ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
АКУМУЛАЦИЈА БОРКОВАЦ
КАНАЛИ - ПОТОЦИ
ПЛАЖА
ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
ДРЖАВНИ ПУТ 1.Б РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2.А РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2.Б РЕДА
ОПШТИНСКИ ПУТ
ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК

ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА/ТЕРМИНАЛ
АУТОБУСКА СТАНИЦА
САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ
СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
ЈАВНИ ПАРКИНГ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
УПОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШТАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПППН Инфраструктурног коридора државног пута I реда бр. 21 Нови Сад - Рума-Шабац и државног пута I реда бр.19 Шабац - Пожева
ГРАНИЦА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БР.21
ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ
ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Р 1: 5.000

израђивач:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Билана Милутиновић, дип.инж.арх.

Рума 2024.

ЛИСТ 3



ознаке:



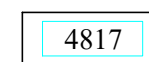
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА



ОБЈЕКТИ ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА



ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ



ЗГРАДА ЗА КОЈУ НИЈЕ ПОЗНАТА НАМЕНА



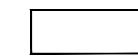
ОБЈЕКТИ КОЈИ СУ У ЕВИДЕНЦИЈИ СЛУЖБЕ ЗА КАТАСТАР НЕОКРЕТНОСТИ, А НЕ ПОСТОЈЕ НА ТЕРЕНУ



ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ ЈЕ ИЗДАТА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА



ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ ОБЈЕКАТ



НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ



КОРИДОР ОРЛОВИЋЕВЕ УЛИЦЕ

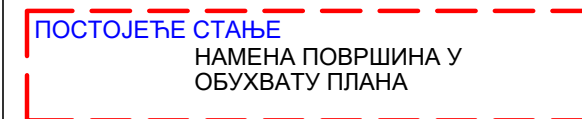
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "Кесер комерц" доо Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

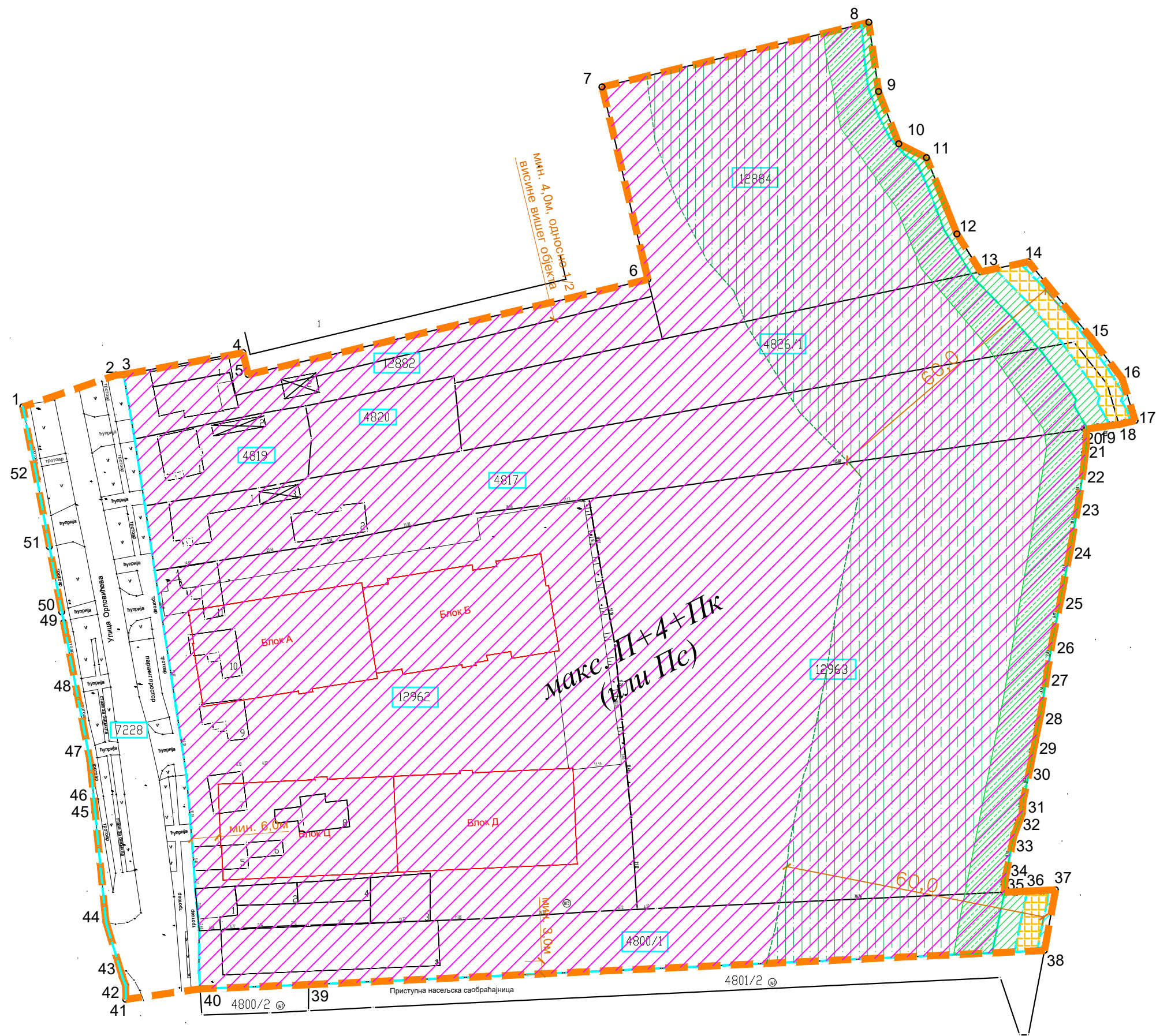
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:



БРОЈ ЛИСТА: 2

Р=1:1000



- 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

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ У ОКВИРУ ЗОНЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СА ИЛИ БЕЗ ПОСЛОВАЊА:

- СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- КОРИДОР ОРЛОВИЋЕВЕ УЛИЦЕ
- ПОЈАС БОРКОВАЧКОГ ПОТОКА
- ПОЈАС ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ ЈЕ ИЗДАТА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "Кесер комерц" доо Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

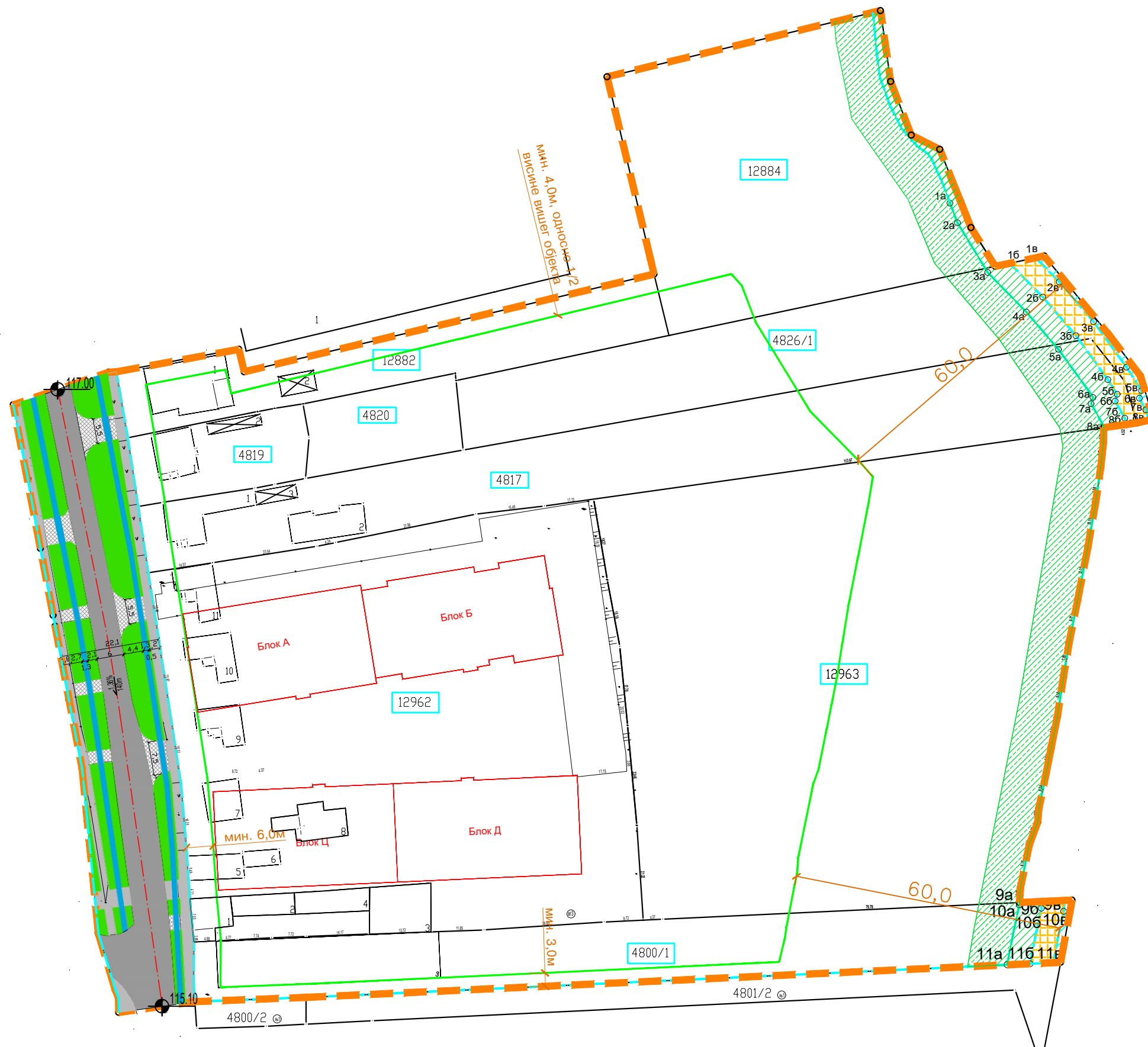
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА
ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА: 3

Р=1:1000



- ознаке:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ГЛАВНИХ ОБЈЕКТА (макс.спратност П+4+Пк/Пс)
 - КОЛОВОЗ
 - ТРОТОАР
 - БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
 - КОЛСКИ ПРИЛАЗ
 - ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
 - НИВЕЛЕТА
 - ПАД
 - ПОЈАС БОРКОВАЧКОГ ПОТОКА
 - ПОЈАС ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
 - ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ ЈЕ ИЗДАТА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА

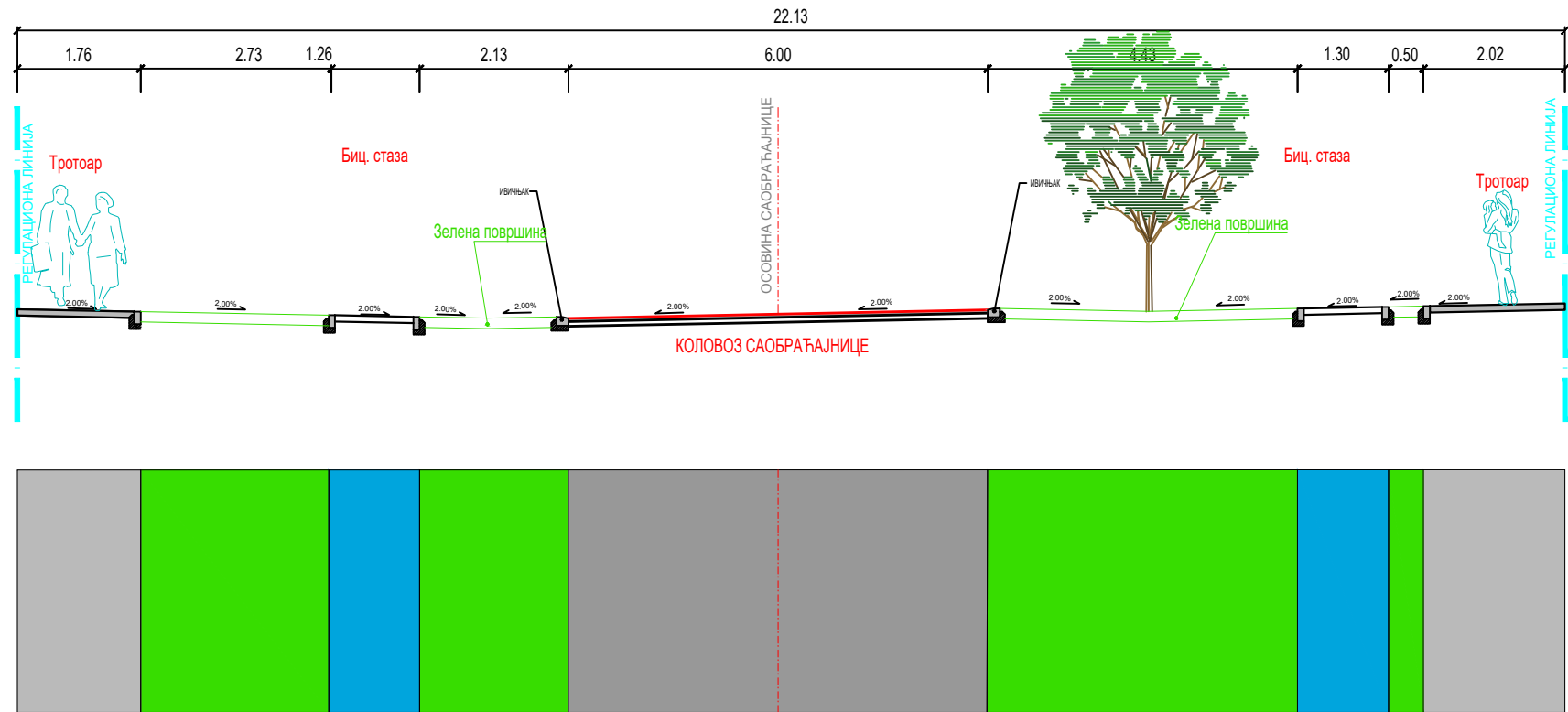
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "Кесер комерц" доо Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ ОРЛОВИЋЕВЕ УЛИЦЕ
R=1:100



Регулациона линија

Атмосферска канлизација

Фекална канлизација

Атмосферска канлизација

Електро кабл

Водовод

Атмосферска канлизација

ТТ мрежа

Гас

Регулациона линија

ознаке:

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- КОЛОВОЗ
- ТРОТОАР
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "Кесер комерц" доо Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

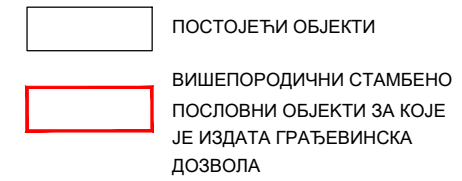
Назив листа:

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

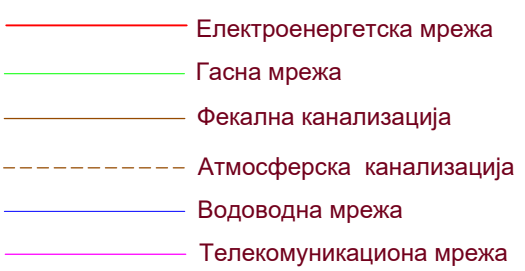
БРОЈ ЛИСТА: 5

P=1:100

ознаке:



ПОСТОЈЕЋА ИНГРАСТРУКТУРА:



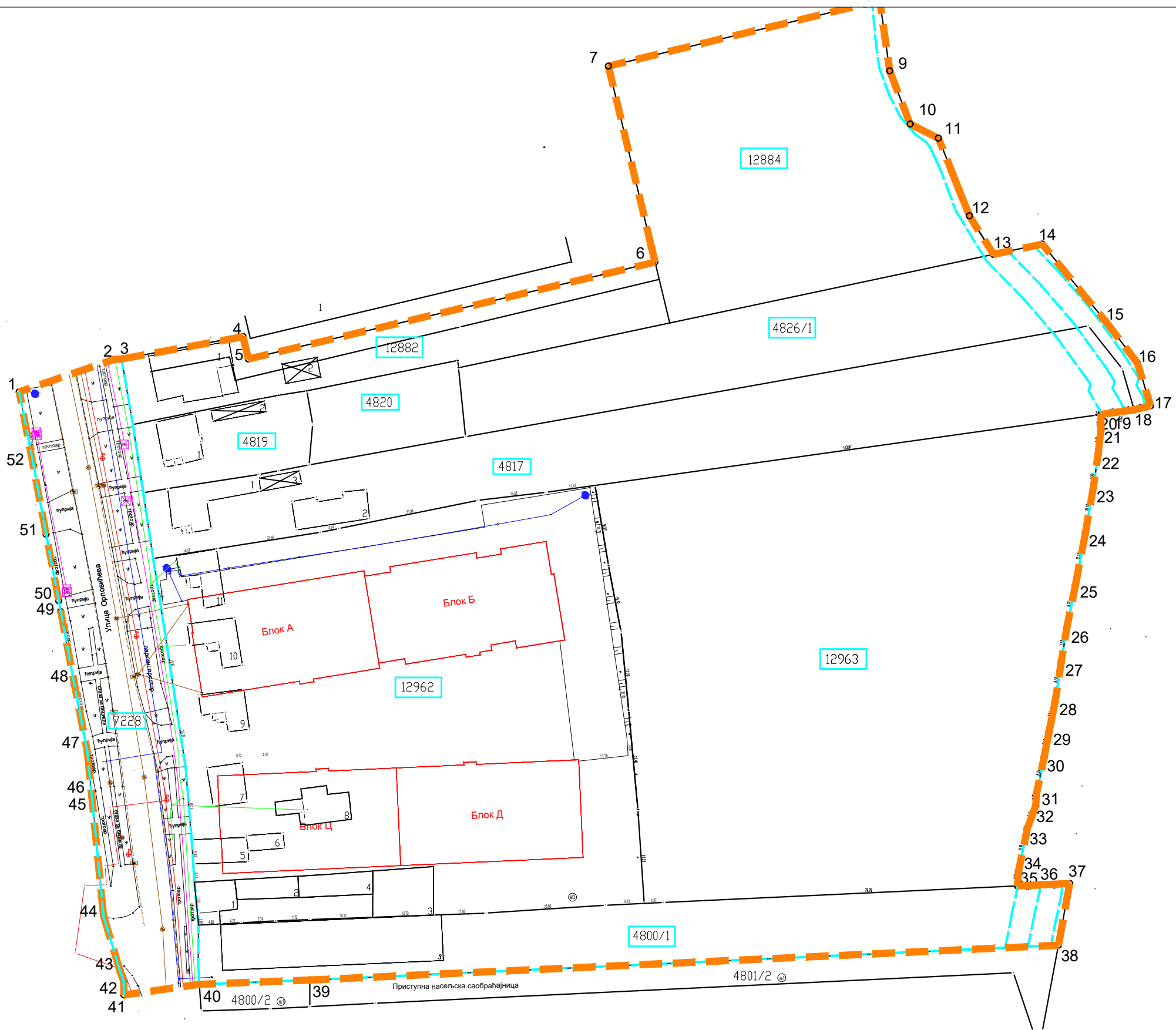
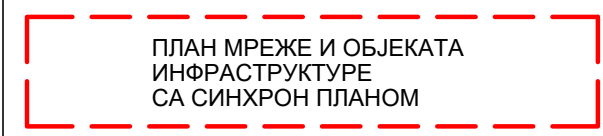
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ

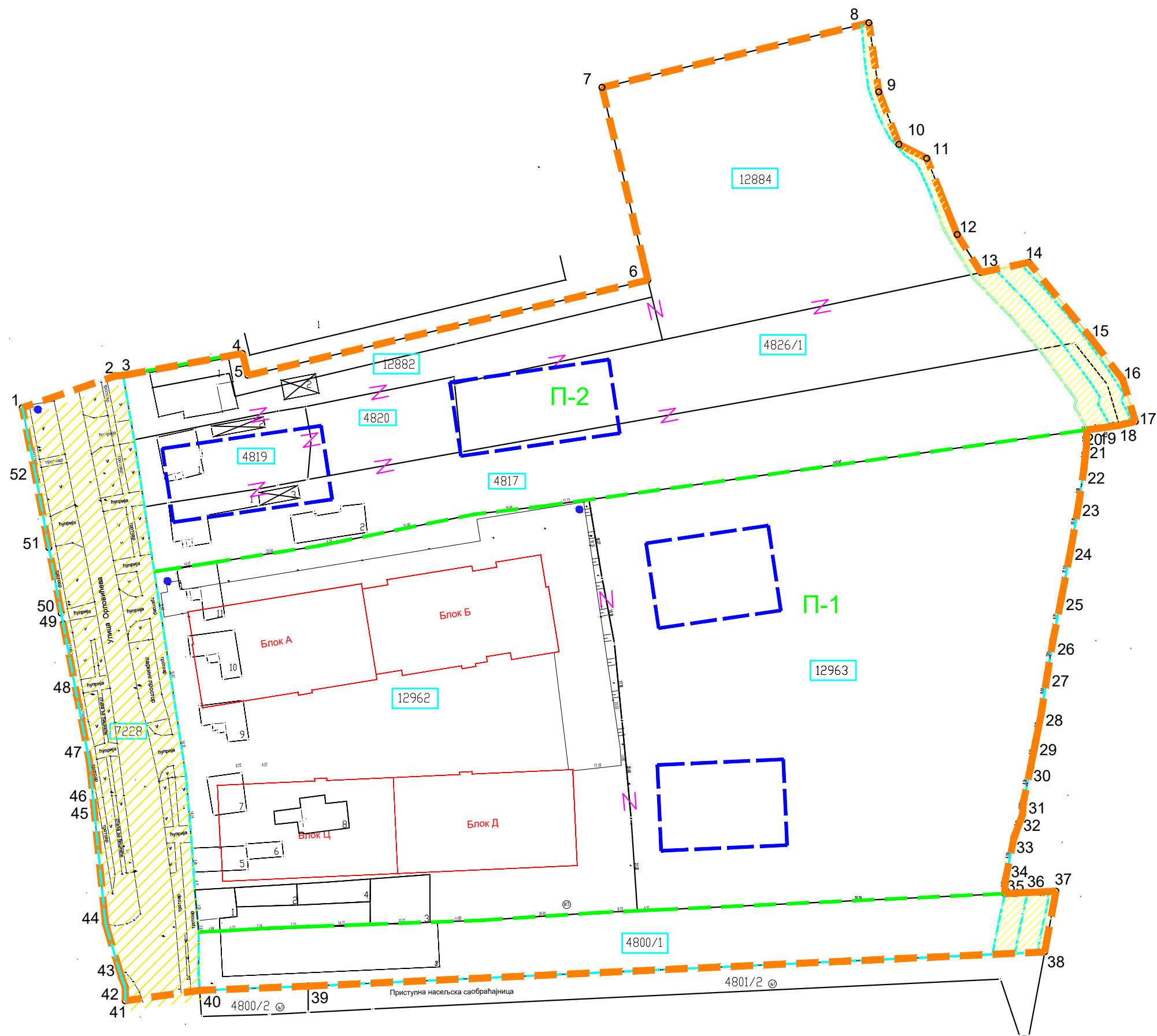
ИНВЕСТИТОР: "Кесер комерц" доо Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:





ознаке:



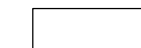
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ



ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНО ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ ЗА КОЈЕ ЈЕ ИЗДАТА ГРАЂЕВИНСКА ДОЗВОЛА



ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО СПАЈАЈУ



ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБ./СТАМ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ (могући положај објеката)

ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА



Спровођење:
- Пројекти парцелације и препарцелације
- Елаборат геодетских радова спајања парцела истог власника (након решених имовинско-правних односа)
- Урбанистички пројекат за изградњу комплекса
- Локацијски услови

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ :



Спровођење:
- Пројекти 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

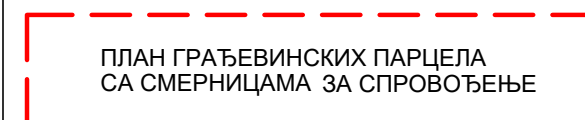
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "Кесер комерц" доо Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:



БРОЈ ЛИСТА: 7

Р=1:1000

В) ПРИЛОГ- ДОКУМЕНТАЦИЈА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина РУМА
К. О. РУМА

СИТУАЦИОНИ (ТОПОГРАФСКИ) ПЛАН ЗА ПОДРУЧЈЕ ОБУХВАТА
ЛОКАЦИЈА ОРЛОВИЋЕВА УЛИЦА У РУМИ

ДЕО ЛИСТА БР. 8



ИНВЕСТИТОР:
"KESER KOMERC"
РУМА, УЛ. В. КАРАЏИЋА БР. 85

Прилагођено размери:
РАЗМЕРА 1 : 500

ВЕЗЕ ЛИСТОВА: 8

Ситуациони план израдио:
Геодетски биро "Рума"



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: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 2278/1
Дана, 03.11.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 575/2025
РУМА 6.11 2025 год.

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ул.27.Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 909-5/25

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми (плански документ обухвата целе катастарске парцеле: 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963, 4800/1 и део к.п.бр.12884 и 7228 (улица), к.о.Рума

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 Орловићева, њеном западном страном, од улице Лењинова па према северу, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100 и транзитни цевовод АЦ Ø500, а њеном источном страном цевовод АЦ Ø100
 - у улици Орловићева, изграђен је колектор фекалне канализације, ПВЦ Ø250, на који су (преко остављених одвојака) прикључени постојећи индивидуални стамбени објекти
- На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е у к.о.Рума, у делу улице Орловићева (к.бр.62-78), постоје евидентирани прикључци на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката (Ø3/4“) и објеката колективног становања са пословањем.
*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 укњижби 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 1-3-3“ у Руми, треба предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже, одговарајућом водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100. При овоме треба обезбедити превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

- Оријентациона вредност притиска у водоводној мрежи на локацији ПДР-е износи (мах) 3,0 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 условима водоснабдевања који тада буду на снази.
- Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличког 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 Руме 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 ЛП „Водовод“ Рума зависно од пречника и броја водомера, односно максималан број водомера по ормарићу је 6 (шест). Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,7 м рачунајући од пода. У прилогу достављамо детаљ уградње водомера у орман.

- 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.

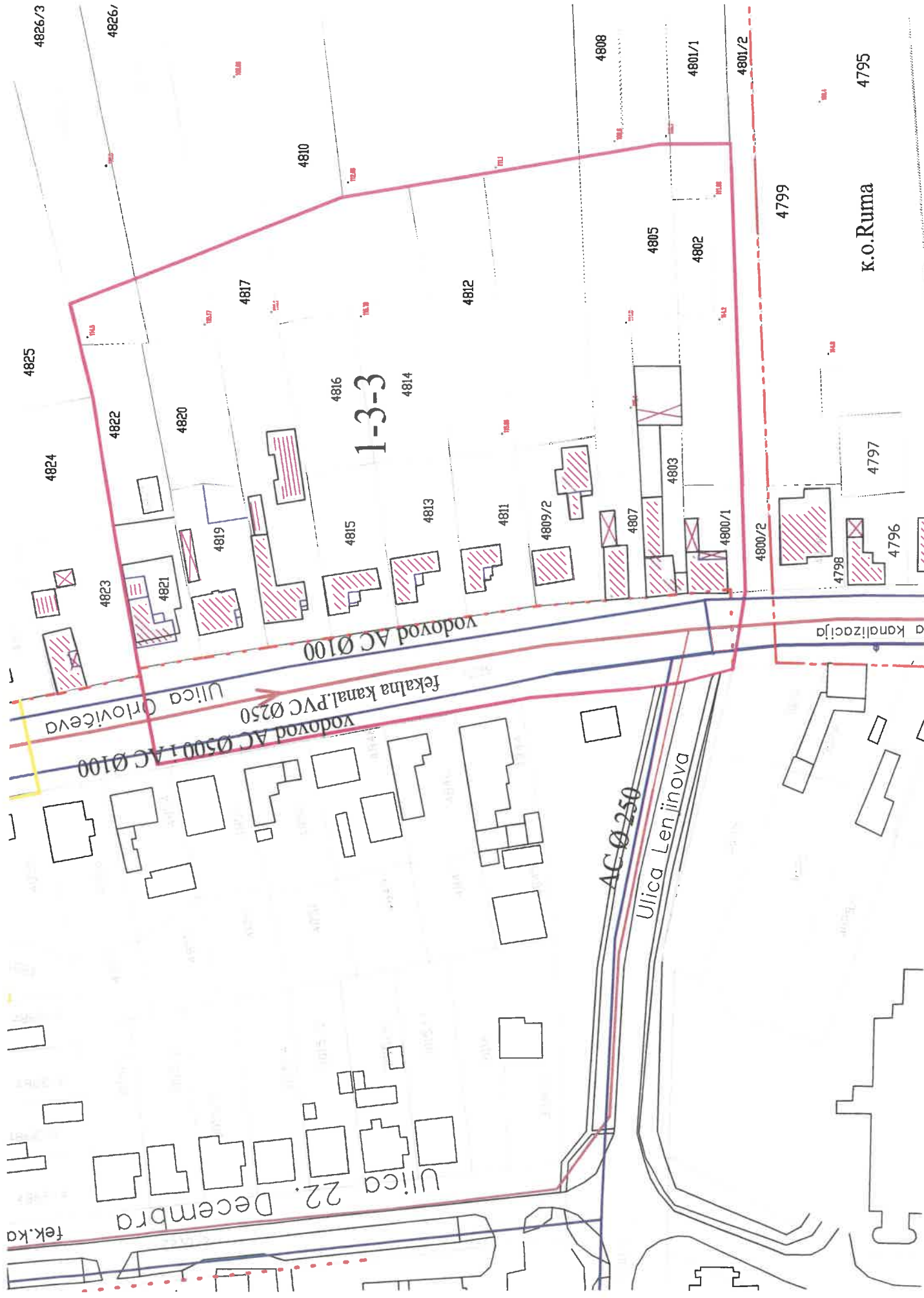
Обрадила

Директор

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



Снежана Бањац
Снежана Бањац, дипл.хемичар



1-3-3

κ.ο. Ruma 4795

Ulica 22. Decembra

Ulica Lenjina

α Kanalizacija

vodovod AC Ø100

vodovod AC Ø500+AC Ø100

Ulica Orlovičeva

fekalna kanal PVC Ø250

AC Ø250

4826/3

4826/

4825

4824

4822

4820

4817

4810

4816

4814

4812

4813

4815

4811

4809/2

4808

4801/1

4801/2

4805

4802

4799

4797

4796

4798

4818

4819

4821

4823

4824

4825

4826/3

4826/

4827

4828

4829

4830

4831

4832

4833

4834

4835

4836

4837

4838

4839

4840

4841

4842

4843

4844

4845

4846

4847

4848

4849

4850

4851

4852

4853

4854

4855

4856

4857

4858

4859

4860

4861

4862

4863

4864

4865

4866

4867

4868

4869

4870

4871

4872

4873

4874

4875

4876

4877

4878

4879

4880

4881

4882

4883

4884

4885

4886

4887

4888

4889

4890

4891

4892

4893

4894

4895

4896

4897

4898

4899

4900

4901

4902

4903

4904

4905

4906

4907

4908

4909

4910

4911

4912

4913

4914

4915

4916

4917

4918

4919

4920

4921

4922

4923

4924

4925

4926

4927

4928

4929

4930

4931

4932

4933

4934

4935

4936

4937

4938

4939

4940

4941

4942

4943

4944

4945

4946

4947

4948

4949

4950

4951

4952

4953

4954

4955

4956

4957

4958

4959

4960

4961

4962

4963

4964

4965

4966

4967

4968

4969

4970

4971

4972

4973

4974

4975

4976

4977

4978

4979

4980

4981

4982

4983

4984

4985

4986

4987

4988

4989

4990

4991

4992

4993

4994

4995

4996

4997

4998

4999

5000

5001

5002

5003

5004

5005

5006

5007

5008

5009

5010

5011

5012

5013

5014

5015

5016

5017

5018

5019

5020

5021

5022

5023

5024

5025

5026

5027

5028

5029

5030

5031

5032

5033

5034

5035

5036

5037

5038

5039

5040

5041

5042

5043

5044

5045

5046

5047

5048

5049

5050

5051

5052

5053

5054

5055

5056

5057

5058

5059

5060

5061

5062

5063

5064

5065

5066

5067

5068

5069

5070

5071

5072

5073

5074

5075

5076

5077

5078

5079

5080

5081

5082

5083

5084

5085

5086

5087

5088

5089

5090

5091

5092

5093

5094

5095

5096

5097

5098

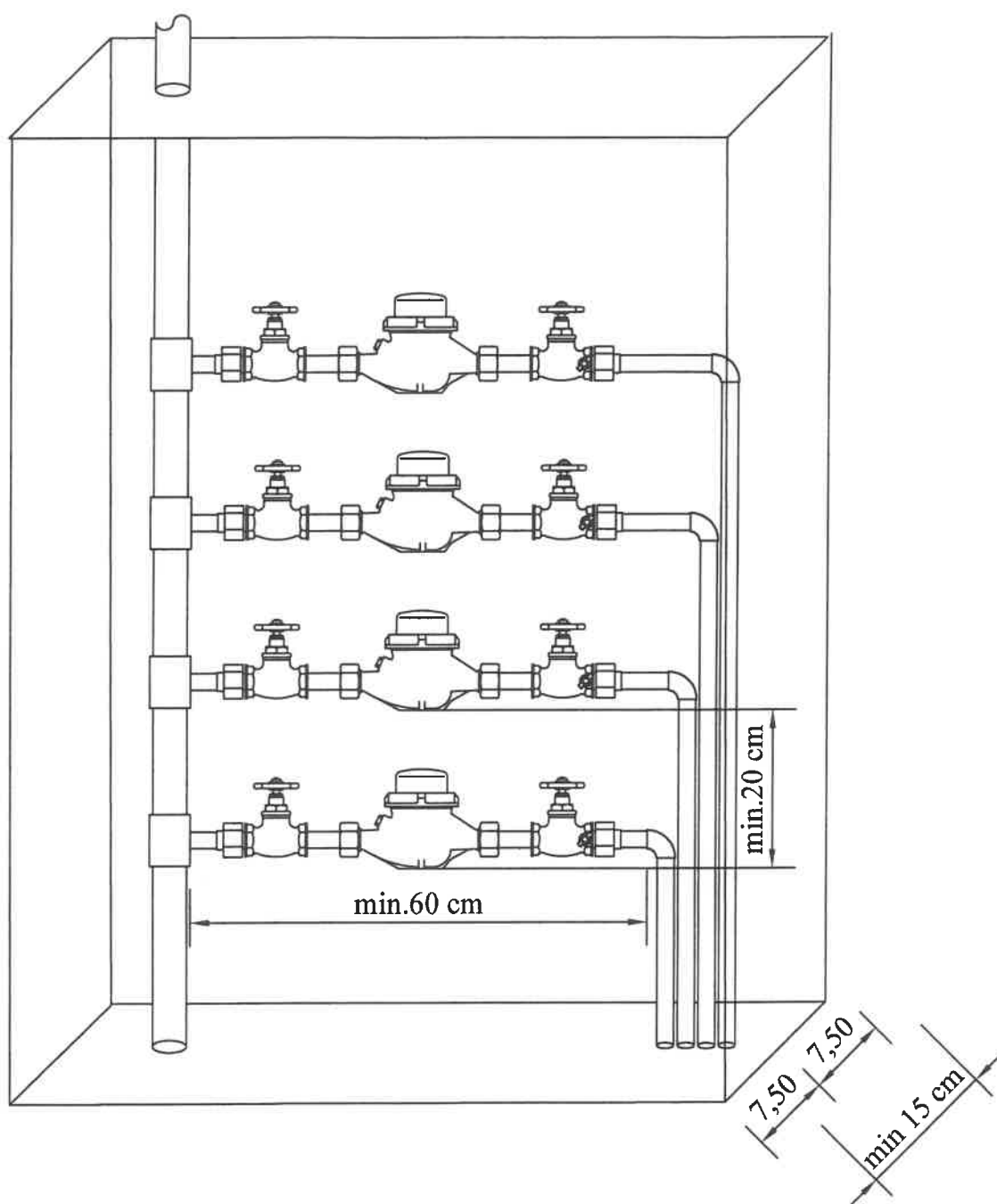
5099

5100

5101

5102

5103



DETALJ UGRADNJE VODOMERA
U ORMAN

PRODAVNICA

JULICA LENJINOVA



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.com

Број: I-1132/ 2 -25

Датум:

ДН

28 OCT 2025

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА РУМА

27 Октобра 2025

Рума

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 960125

РУМА 31.10.2025 год.

Предмет: Одговор на захтев за издавање сагласности и техничких услова

Поводом вашег захтева број 909-9/25 од 15.10.2025. године, за издавање сагласности и техничких услова за израду Плана детаљне регулације за део блока 1-3-3 у Руми, који је примљен 22.10.2025. године и заведен под бројем I-1132/1-25, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18) за израду Плана детаљне регулације, не издају се водни услови.

Водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња.

Сагласно наведеном, за План детаљне регулације за део блока 1-3-3 у Руми, не издају се водни услови.

Предметни документ израдити у свему према планском документу вишег реда.

Напомена: При изради Плана детаљне регулације за део блока 1-3-3 у Руми, уважити услов да се континуитет и правац инспекционих стаза у обалном појасу потока обострано, најмање ширине 5,0 m, мора сачувати за пролаз и рад механизације за одржавање потока. У овом појасу није дозвољена изградња објеката, постављање ограда, садња дрвећа, орање и копање земље и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност потока и омета редовно одржавање потока.

Доставити:

1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 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

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 909-8-1/25

ДАНА: 27.10.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња рума - сектор за урбанизам, број: 909-8/25 од 15.10.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3 у Руми у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом 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, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023 и 91/2025) издаје:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

I) Израђивачу Измена и допуна Плана детаљне регулације " за део блока 1-3-3" у Руми, "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде плана.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

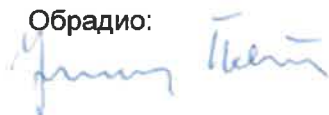
III) Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова.

Саобраћајни прикључци:

- Могуће је предвидети један саобраћајни прикључак за прикључење једне парцеле на јавни пут;
- Саобраћајни прикључак мора бити двосмерни (улаз-излаз) за сваку парцелу;
- Меродавно возило је комунално возило (КВ 2);
- Могуће је задржати постојећи саобраћајни прикључак уколико се уклапа са саобраћајницама унутар парцеле и испуњава услове из наредних ставова.
- Саобраћајни прикључак треба да има следеће карактеристике:
 - Ширина саобраћајних прикључака износи минимално 3,0м, а максимално 5,5м.
 - Ширину прикључка, радијусе лепеза и носивост коловозне конструкције одредити на основу проходности и укупне масе меродавног возила;
 - Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута;
 - Предметне прикључке усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;
 - Планиране саобраћајне прикључке међусобно ускладити са постојећим тротоарима, паркинг местима и постојећим саобраћајним прикључцима;

- Пројектне елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;
- Приступ планирати са управним вођењем осовине прикључка у односу на правац коловоза улице;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.



В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.грађ.

Наш знак / Our ref. : 20.123/1 од 29.10.2025.г.
Ваш знак / Your ref. : 909/2025 од 17.10.2025.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 959125
РУМА 31.10.2025.од.

Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума
Ул.27.октобра бр.7а
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

у вези издавања сагласности и услова за потребе израде ПДР "за део блока 1-3-3" у Руми обавештавамо Вас како следи:

- У наведеном потесу ЈП "Гас-Рума" има пројектовану и изведену полиетиленску дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска ($МОР \leq 4\text{bar}$) обострано, са обе стране улице Орловићеве са припадајућим гасним прикључцима са које је могуће прикључење објекта на гасну инфраструктуру за наведене намене. Траса гасовода обележена је хоризонталном и вертикалном сигнализацијом (месингане ознаке правца на стубићима или бетонским површинама и позор траком ~40цм изнад цевовода као и таблама опоменаца на одушним лулама код прелаза гасовода испод саобраћајница). Стандардна дубина укопавања гасовода је око 80цм, али су дозвољена одступања на краћим деоницама а укрштање са саобраћајницама врши се мин на 1,35м од горње коте пута.

- за потребе израде пројектно-техничке документације важе сви за овакве намене применљиви технички услови 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. из којег се наводи:

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $МОР \leq 4\text{bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топовода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топовода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објекта за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

* растојање се мери до габарита резервоара

Обрадио

Дражић Горан, дипл.инж. маш.



в.д.директор

Бранко Ђеговановић, дипл.инж.ел.



Јавно предузеће за дистрибуцију
природног гаса

"ГАС-РУМА"

ЈНА 136, 22400 Рума
Телефон: 022/473-450
Дежурство: 063/511-556
Кориснички инфо сервис: 0800-003-007
ПИБ: 102133040
Матични број: 08593205
www.gasruma.rs
e-mail: office@gasruma.rs

КЕСЕР КОМЕРЦ ДОО РУМА

ВУКА КАРАЏИЋА 85
22400 РУМА
ПАК: 330879

Шифра: 1200054
Матични број: 08783551
ПИБ: 102781577

РАЧУН БРОЈ: FU00731-25

Место и датум издавања рачуна:

Рума, 27.10.2025

Датум промета добара и услуга:

27.10.2025

Обрачунски период:

На основу Захтева број 909-2/25 од 15.10.2025.

Место испоруке:

Рума

Датум доспећа:

01.11.2025

Плаћање:

5 дана од датума фактуре

РБ	Назив	ЈМ	Количина	Цена	Стопа	Вредност
1	Претходна сагласност - Израда плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми који са запада обухвата Орловићеву улицу и наслања се на парцеле намењене за вишепородично становање и парковско зеленило, са југа се наслања на приступну насељску саобраћајницу, са истока на појас Борковачког потока, са севера на парцеле намењене за вишепородично становање.	ком	1.00	16,979.1667	20.00	20,375.00

Укупно без ПДВ-а: 16,979.17

ПДВ: 3,395.83

Укупно са ПДВ-ом: 20,375.00

Аванс: 0.00

Укупно за уплату: 20,375.00

двадесетхиљадатристоседамдесетипет ДИН и 00/100

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПДВ

Тарифа %	Основица	Укупан ПДВ	Вредност
20	16,979.17	3,395.83	20,375.00
Аванс			0.00
Укупно	16,979.17	3,395.83	20,375.00

Уплате извршити у корист ЈП ГАС-РУМА Рума ЈНА 136, на текући рачун број 160-920018-60 са позивом на број 1200054-16/FU00731/25

Након датума доспећа зарачунава се затезна камата. Рок за рекламацију 5 дана.

Фактурисао

в.д. директора

Зоран Неговановић

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-468293/1-2025

ДАТУМ: 17.10.2025

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 938/25

РУМА 27.10. 2025 год.

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: План детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: **909-7/2025** од 15.10.2025 године, а у складу са **Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама** (Сл. гласник РС бр. 44/10, 60/13 - УС, 62/14, 95/18 - др. закон), **Законом о планирању и изградњи** "Службени гласник РС" бр. 72/2009, 81/2009, 64/2010, 24/2011, 121/2012, 42/2013, 50/2013, 98/2013, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020, 52/2021 и 62/23, **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 16/2012. „Уредбом о локацијским условима Службени гласник РС", број 87/2023,** а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се:

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ- ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3 у Руми. Наручилац израде: Д.О.О. „Кесер Комерц“ из Руме.

Локација која је предмет ПДР-а, припада телекомуникационој мрежи Рума – Дом здравља, кабловском правцу број 1. За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга 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. Новоформирана ТК мрежа од планираног уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) до крајњих корисника градиће се кабловима типа ДСЛ уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне тк мреже. У заједнички ров са кабловима полагаће се и резервне цеви ПЕ фи 40мм које су намењене за увлачење оптичких каблова. Трасу будуће кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре. Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

У прилогу у ПДФ формату вам достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката ЕКМ (електронске комуникационе мреже) у границама ПДР-а. Постојећи телекомуникациони каблови (оптички и бакарни) увучени су у кабловску канализацију,

а разводни бакарни каблови су положени директно у земљу од постојећих изводних телекомуникационих ормара до претплатника .

Телекомуникациони каблови се углавном полажу у зони регионалних и локалних путева, а на основу услова које прописују надлежне институције. Стога је потребно планирати телекомуникациони коридор уз све саобраћајнице на подручју који обухвата план без обзира на ранг пута.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору – јавној површини.

Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

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

Ови технички-услови-информације нису предмет прикључења на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу). Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

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, инвеститор треба да прибави услове-сагласност „Телеком Србије“.

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, andjelkama@telekom.rs и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, sasavo@telekom.rs

С поштовањем,

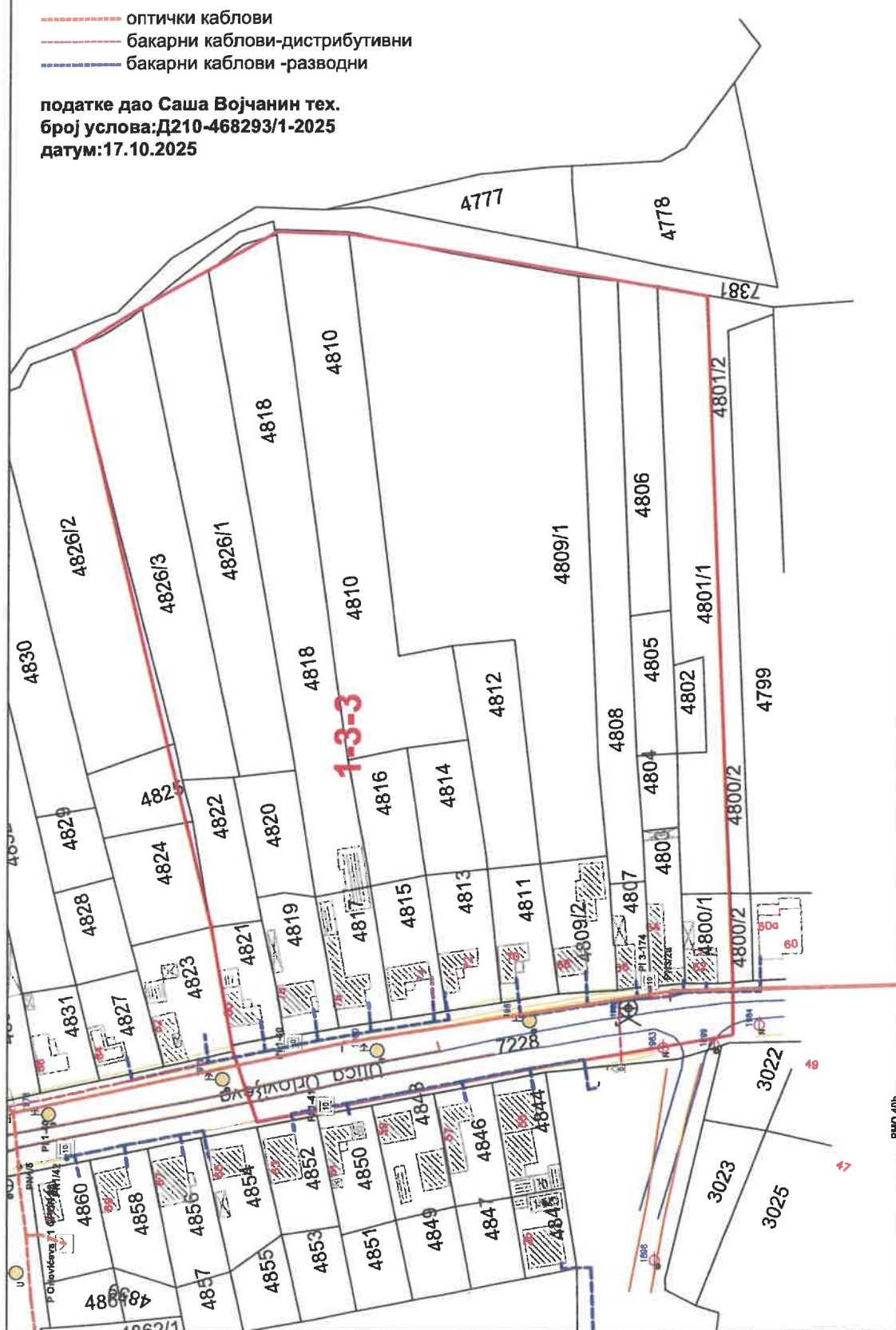
Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:

- ситуација у .pdf формату

податке дао Саша Војчанин тех.
број услова:Д210-468293/1-2025
датум:17.10.2025





Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву број 909-10/25 од 30.01.2025. године, пристиглом путем поште дана 21.10.2025. године, и допуни документације пристигле дана 13.11.2025. године од ЈП „Урбанизам и изградња“ Рума, 27. Октобра 7а Рума, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми, дана 26. 11. 2025. године под бр. 03020 – 3271/4, издаје:

РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

1. У границама Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми (у даљем тексту: План), дефинисаним Одлуком о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми („Службени лист општине Срема“, бр. 23/2025) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Уређење и изградња подручја предметног обухвата уређена је важећим Планом генералне регулације Руме („Службени лист општине Срема“, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025). Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Планиране активности могу се обављати унутар граница обухвата Плана одређених достављеном захтевом, очувањем природних ресурса предметног простора и ширег подручја;
- 2) Мере заштите природе унети и за одговарајућа поглавља Плана (правила изградње, зеленило, расвета итд.);
- 3) Планом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећим Планом генералне регулације Руме. Препорука је да учешће зеленила буде најмање 30% површине предметног простора;
- 4) Концепт озелењавања унутар Плана:
 - 4.1. Планом предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
 - 4.2. Приликом планирања заштитног зеленила предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;
 - 4.3. Није дозвољена примена инвазивних биљних врста, од којих су на простору Војводине најзначајнији: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amarpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* agg.), звездан (*Symphyotrichum* spp.), фалоп (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*) у простору еколошког коридора, а током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста;
 - 4.4. Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење еоклиме), правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:
 - 4.4.1. За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;

4.4.2. Крошљама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе).

- 5) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
 - 6) Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
 - 7) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха.
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
 3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
 4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
 5. Пре усвајања плана потребно је Заводу доставити Нацрт Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми, на мишљење о испуњености услова из овог Решења.
 6. Такса за издавање Решења у износу од 26.180,00 динара, одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - усклађени дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 21.10.2025. године захтев заведен под бр. 03020 – 3271, и допуну документације од 13.11.2025. године, од ЈП „Урбанизам и изградња“ Рума, 27. Октобар 7а Рума, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми. Обрађивач плана је доставио у прилогу захтева следеће:

- План генералне регулације Руме – Измене и допуне – подела на карактеристичне целине и зоне са претежном планираном наменом површина, лист 3 – у штампаном издању;
- План детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми – назив листа: Граница планског документа са планираном претежном наменом површина – у штампаном издању;
- Обухват Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми – у .dwg формату;

Према Одлуци о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 23/2025) визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском коришћењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине. Циљ израде Плана детаљне регулације је проширење планског подручја намењеног за остало грађевинско земљиште и преиспитивање постојећих параметара за изградњу објеката вишепородичног становања као и дефинисање правила уређења и грађења за нове садржаје на парцелама односно за површине намењене за спорт, рекреацију и зеленило.

Према достављеном Захтеву и пратећој документацији Изменом и допуном Плана детаљне регулације „за блокове 3-14-1 и 3-14-3 у Индустријској зони“ у Руми предвиђена је измена постојеће трасе канала у складу са постојећим изведеним стањем. Измена планског документа неће проузроковати ископавање нових канала већ потврдити постојање постојећих. Измена овог планског документа односи се на промену у катастарској и планског документацији, не на промену на терену.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да у границама Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми, дефинисаним Одлуком

о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 23/2025) нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Чланом 5. став 1. тачка 7. Закона о заштити природе изражено је начело непосредне примене међународних закона којим „државни органи и органи аутономне покрајине и органи јединице локалне самоуправе, организације и институције, као и друга правна лица, предузетници и физичка лица, при вршењу својих послова и задатака непосредно примењују општеприхваћена правила међународног права и потврђене међународне уговоре као саставни део правног система“. Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Сл. лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001) у члану 8. указује на потребу регулисања или управљања „биолошким ресурсима важним за очување биолошке разноврсности у оквиру или ван заштићених подручја, у циљу њиховог очувања и одрживог коришћења“. У складу са Конвенцијом, постоји обавеза спречавања уношења, контролисања или искорењивања оних страних врста „које које угрожавају природне екосистеме, станишта или (аутохтоне) врсте“.

Услови прописани подтачкама 1) – 4) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“. Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Поред вишепородичног становања са могућим пословањем, на предметном подручју се задржавају површине намењене за спорт, рекреацију и зеленило, заштитно зеленило у оквиру вишепородичног становања са могућим пословањем, као и површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачке и бицикличке стазе, јавно заштитно зеленило). У појасу ширине 60,0 m од регулације Борковачког потока није могућа изградња објекта, јер је тај појас намењен за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачко – бицикличке стазе и заштитно зеленило), као и за спортско рекреативне површине и зеленило и заштитно зеленило у оквиру других намена.

Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашина у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелњавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Инвазивне биљне врсте (наведене у подтачки 4.3.) Решења, својим агресивним ширењем уништавају друге типове зелених површина и повећавају трошкове њиховог одржавања.

Услов прописан подтачком 3) у складу је и са важећим Планом генералне регулације Руме („Службени лист општина Срема“, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025).

Услови прописани подтачкама 5) – 7) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

Услови из овог Решења су дефинисани у складу са чланом 7. ставови 3), 4), 5) и 7) Закона, по коме се заштита природе реализује „...спровођењем мера заштите природе и предела; утврђивањем услова и мера заштите природе и заштићених природних добара и предела у просторним и урбанистичким плановима, пројектној документацији, основама и програмима...од утицаја на природу...као и ублажавањем штетних последица које су настале активностима у природи“.

Чланом 8. Закона дефинисано је планирање, уређење и коришћење простора. Планирање и уређење простора спроводи се на основу просторних и урбанистичких планова, планске и пројектне документације, у складу са мерама и условима заштите природе. Носилац пројекта дужан је да поступа у складу са мерама заштите природе, на начин да се избегну, или сведу на најмању меру угрожавања или оштећења природе. Према члану 9. у поступку израде планова, пројеката и активности из члана 8. Закона прибављају се услови заштите природе. Акт о условима заштите природе, између осталог, садржи процену да ли се планирани радови и активности могу реализовати са становишта циљева заштите природе.

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004, 36/2009, 36/2009 - др. закон, 72/2009 - др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон, 95/2018 - др. закон и 94/2024 - др. закон) Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон); Закон о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 51/2025); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001);

Одлука о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 23/2025); Покрајинска скупштинска одлука о покрајинским административним таксама („Службени лист АПВ“, бр. 40/2009, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021 и 52/2022 - усклађени дин. изн. и 43/2023 - усклађени дин. изн.); План генералне регулације Руме („Службени лист општина Срема“, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024, 7/2025).

На основу свега наведеног, одлучено је као у диспозитиву овог Решења.

Такса на захтев и такса за решење, по Тар. броју 1 и 5 наплаћене су у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - усклађени дин. изн.)

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 480,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.

Достављено:

- наслову
- архиви



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 668-07/25-3
Датум: 29.10.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 961/25
РУМА 31.10 2025 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107, 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 909-6/25 од 15.10.2025. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7А, у име Наручиоца "Кесер комерц" Д.О.О. из Руме, улица Вука Карацића број 85, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3" У РУМИ

Простор обухваћен овим Планом налази се у зони вишепородичног становања Руме и обухвата део блока 1-3-3 који са запада обухвата Орловићеву улицу и наслања се на парцеле намењене за вишепородично становање и парковско зеленило, са југа се наслања на приступну насељску саобраћајницу, са истока на појас Борковачког потока, са севера на парцеле намењене за вишепородично становање. Обухватом Плана су захваћене целе катастарске парцеле: 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963 и 4800/1 као и делови катастарских парцела: 12884 и 7228 (улица) све у К.О. Рума. Укупна површина подручја обухвата Плана износи оквирно око 3,47 ha.

Подручје обухвата Плана је намењено за вишепородично становање са могућим пословањем, површине за спорт, рекреацију, зеленило, заштитно зеленило у оквиру вишепородичног становања са могућим пословањем, као и површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачке и бицикличке стазе, јавно заштитно зеленило).

На основу увида у документацију Завода, можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети, али је приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктурних прикључака обавезан археолошки надзор надлежне службе заштите.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

-обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних 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. 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;

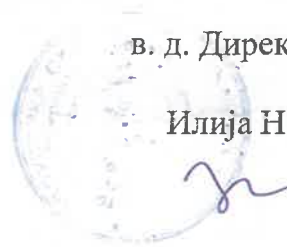
-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

План детаљне регулације пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

в. д. Директора

Илија Недић



Достављено:

- Јавном предузећу "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7А;
- "Кесер комерц" Д.О.О. из Руме, улица Вука Карацића број 85;
- документацији;
- архиви.



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ 99**

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

ПР-ЕНГ-01.16/02

Број

1003/25
РУМА 11.11.2025 год.
Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр.

2561200-17.11.2025-421608/2-25
17. 11. 2025

20 год.

11079 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.-D-07.17.-421608-25

КЕСЕР КОМЕРЦ ДОО

Ваш број: 909-1/25

Рума, 17.11.2025



AAAE6067323138295

ВУКА КАРАЏИЋА бр. 85

22400 РУМА

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име КЕСЕР КОМЕРЦ ДОО, РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА бр. 85, (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 1-3-3 У РУМИ, (1 план детаљне регулације), РУМА, ОРЛОВИЋЕВА парцела број 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963, 4800/1, 12884, 7228, 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 ТС 20/0,4 kV "ОРЛОВИЋЕВА" инсталисне снаге до 2х630 kVA, ТС 20/0,4 kV "ОРЛОВИЋЕВА-КЕСЕР" инсталисне снаге до 2х1000 kVA,. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена надземно.

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 објеката или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових MBTC 20/0,4 kV, KTC 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 потребе израде ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-3 У РУМИ, (1 план детаљне регулације), РУМА, ОРЛОВИЋЕВА парцела број 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963, 4800/1, 12884, 7228, К.О. РУМА.

и у друге сврхе се немогу 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 ситем електричне енергије.

С поштовањем,

Доставити:

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

Директор огранка

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

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.30 Број 217-8822/25
Дана 13.11.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПОСТУПКА УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
1009/2025
РУМА 12.11.2025. г.д.

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА 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 УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА Рума, ул. 27. Октобра бр. 7а, број: 909-4/25 од 15.10.2025. године у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 1-3-3 у Руми на кат. парц. бр. 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963, 4800/1 и део кат. парц. бр. 12884 и 7228 к.о. Рума, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 1-3-3 у Руми на кат. парц. бр. 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963, 4800/1 и део кат. парц. бр. 12884 и 7228 к.о. Рума, наручилац „КЕСЕР КОМЕРЦ“ д.о.о. Рума, ул. Вука Караџића бр. 85.

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, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23).

Такса у износу 17.340,00 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, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23, 59/24, 63/24, 94/24 и 55/25).
/ТН/

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: 011-3-13/24-66 од 12.08.2024. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ
Небојша Николић



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ

22400 Рума, Језињска 2

МБ: 09099553; ПИБ: 100781162; Шифра делатности: 3811

Центар: 022/471-314, 470-739, 470-738

Факс: 022/473-732

Питиња: 022/473-237

Градско гробље: 022/479-675

Гробље Баруноват: 022/471-155

Паркинг служба: 022/430-747

Служба 300 хитација: 062/352-607

E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП Урбанизам и изградња Рума

27 Октобра 7а

22400 Рума

ПАК 330812

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 7821
РУМА 17.11.2025. год.

Број: 7821

Рума, 17.11.2025.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

На основу Вашег захтева број 909-3/25, наш број 7031/2025, за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-3 у Руми, који обухвата катастарске парцеле 12882, 4819, 4820, 4826/1, 4817, 12962, 12963, 4800/1 и део к.п.бр. 12884 и 7228(улица), К.О. Рума, 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 објект вишепородичног становања, на припадајућој парцели, предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³. Могу се, ако се објекти пројектују као комплекс зграда, предвидети и заједнички простори за више зграда. Простори за смештај контејнера треба да буду што је ближе могуће локалној саобраћајници, односно Орловићевој улици а до исте треба да се изграде бетонирани или асфалтирани прилази за извожење контејнера који су без денивелација. 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. Изношење смећа из индивидуалног становања биће решавано као и до сада.

С поштовањем,

в.д. Директора,
Стојша Јовановић, Маст.инж.саобр.

Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 325-9500600029101-47 OTP banka; 105-82037-07 АИК банка;

200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица