

OPŠTINA RUMA

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA DEO BLOKA BR. 4-1-5**

U RUMI

OPŠTINA RUMA

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA DEO BLOKA BR. 4-1-5**

U RUMI

PLAN DONOSI : SO RUMA

PREDSEDNIK :

Ruma,oktobar,2007.godine

JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE ZA URBANIZAM
PLAN OPŠTINA RUMA I PEĆINCI

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
DEO BLOKA BR.4-1-5
U RUMI**

PLAN DONOSI : **SO RUMA**
PREDSEDNIK

DIREKTOR JUP ***PLAN*** OPŠTINA RUMA I PEĆINCI
TATJANA MARKOVIĆ,dipl.pravnik

NOSILAC IZRADE PLANA :
MIRJANA NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ, dia
SARADNICI:
D.MIRKOVIĆ,ing.geod.

Ruma,oktobar,2007.godine

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI

..... SADRŽI :

I TEKSTUALNI DEO :

Nº UVOD

MOTIVI ZA PRISTUPANJE IZRADI URBANISTIČKOG PLANA

1. OSNOV ZA IZRADU PLANA
2. OPIS GRANICE PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM
3. PODACI I DOKUMENTACIJA OD ZNAČAJA ZA IZRADU PLANA
 - 3.1. PLANSKA DOKUMENTACIJA OD UTICAJA NA PODRUČJE OBUHVATA PLANA
 - 3.2. POLOŽAJ, KARAKTERISTIKE, ULOGA I ODNOS PODRUČJA PLANA SA OKRUŽENJEM
 - 3.3. OSNOVNI CILJEVI UREĐENJA I GRAĐENJA PROSTORA
4. ANALIZA I PRIKAZ STANJA PRIRODNIH I STVORENIH VREDNOSTI U PROSTORU OBUHVATA PLANA
 - 4.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE
 - 4.2. STVORENE VREDNOSTI U PODRUČJU PLANA :
 - OSVRT NA ISTORIJSKI RAZVOJ I KULTURNO NASLEĐE
 - GLOBALNA NAMENA PROSTORA SA KARAKTERISTIKAMA PARCELACIJE I POSTOJEĆIH GRAĐEVINSKIH OBJEKATA
 - OSTALI UTICAJI STVORENIH VREDNOSTI

***OCENA STANJA U KONTEKSTU RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI I IZRADE PROGRAMA ZA IZRADU PLANA
DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5-U RUMI***

----- P L A N -----

5. PROSTORNO UREĐENJE U ZONI PDR SA PRIKAZOM FORMIRANJA PROSTORNIH CELINA

- 5.1 NAMENE POVRŠINA,
- 5.2 PODELA NA : *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
- 5.3 PODELA NA GRAĐEVINSKE CELINE (ZONE), PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

----- P R A V I L A I U S L O V I -----

6. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 6.1. PODELA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- 6.2. PODELA NA ZONE PO VRSTAMA USLOVA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE
- 6.3. PRAVILA PARCELACIJE
- 6.4. URBANISTIČKA REGULACIJA UREĐENJA PROSTORA
- 6.5. PRAVILA UREĐENJA
- 6.6. SAOBRAĆAJNE, ENERGETSKE, VODOPRIVREDNE, KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURE
- 6.7. USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽE INFRASTRUKTURE PO PROSTORNIM CELINAMA
- 6.8. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I NEGATIVNIH DEJSTAVA
- 6.9. OGRANIČENJA ZA IZVOĐENJE ODREĐENIH VRSTA RADOVA, ODNOSNO GRAĐENJA PO PROSTORNIM CELINAMA
- 6.10. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORE FINANSIRANJA PREDVIĐENIH PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA (SA PRIKAZOM APROKSIMATIVNE PROCENE POTREBNIH SREDSTAVA)

7. PRAVILA GRAĐENJA

- 7.1. VRSTE I NAMENE OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

- 7.2. VRSTE I NAMENE OBJEKATA KOJA JE ZABRANJENA ZA IZGRADNJU NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA
- 7.3. POLOŽAJ OBJEKATA NA PARCELAMA
- 7.4. NAJMANJA MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA
- 7.5. NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKSI ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOSTI GRAĐ.PARCELE (I-K)
- 7.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI
 - 7.6.1. ARHITEKTONSKO-ESTETSKI I OBLIKOVNI IZRAZ OBJEKTA POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA
 - 7.6.2. NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA
 - 7.6.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA
 - 7.6.4. POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA -OBJEKTI SPECIFIČNE SADRŽINE
 - 7.6.5. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
- 7.7. USLOVI I NAČIN OBEZBEĐENJA PRISTUPA PARCELI ZA PARKIRANJE
- 7.8. USLOVI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

8. OSTALI ELEMENTI SPROVOĐENJA PLANA PODACI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA, ORGANIZACIJA I SL.

II GRAFIČKI DEO :

N0 IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA :

0/0 IZVOD IZ GP RUMA

1. POSTOJEĆE STANJE

1/1	GEODETSKA PODLOGA.....	R-1:1.000
1/2	POSTOJEĆE STANJE-PREDMET OBRADJE SA GRANICOM PDR-e (ŠIRA SITUACIJA).....	R-1:500
1/3	GEODETSKA PODLOGA SA PRIKAZOM SVOJINE	R-1:1000
1/4	NAMENA POVRŠINA SA PRIKAZOM ZONE OBUHVAĆENE PREDHODNOM PLANSKOM DOKUMENTACIJOM ČIJA REALIZACIJA JE U TOKU.....	R-1:500

2. PLAN :

2/1	IZVOD IZ PROGRAMA ZA IZRADU PDR ZA DEO BLOKA BR.4-1-5..... (oko) ...	R1:
2/2	PODELA (dela) BLOKA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE.....	R-1:500
2/3	NAMENE POVRŠINA SA UPOREDNIM PRIKAZOM : POSTOJEĆE STANJE-PLANSKI ELEMENTI-ELEMENTI IZ PREDHODNE PLANSKE DOKUMENTACIJE SA REALIZACIJOM.....	R-1:500
2/4	PROSTORNA ORGANIZACIJA	R-1:500
2/5	URBANISTIČKA REGULACIJA (horizontalna i vertikalna), SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA NIVELACIONIM PLANOM.....	R-1:500
2/6	INFRASTRUKTURE	R-1:500
2/7	PLANIRANA PARCELACIJA	R-1:500

PRILOZI

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI

Nº UVOD

MOTIVI ZA PRISTUPANJE IZRADI URBANISTIČKOG PLANA ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI

Izradi URBANISTIČKOG PLANA ZA DEO BLOKA BR. 4-1-5 (*BLOK U CENTRALNOJ ZONI*) U RUMI pristupa se na osnovu ODLUKE O IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI (*Sl.list opština Srema*br. /07) u čiji sastav ulazi PROGRAM ZA IZRADU URBANISTIČKOG PLANA ZA DEO BLOKA BR. 4-1-5 U RUMI, odnosno, iskazanih potreba potencijlnih investitora za ulaganje u izgradnju stambenih objekata višeporodičnog stanovanja i poslovnog prostora na atraktivnim lokacijama u Rumi.

Za deo predmetnog bloka poznat Investitor se opredelio već izgradnjom dva stambeno/poslovna objekta prema postojećoj (*ranije izrađenoj*) urbanističkoj dokumentaciji.

Ranije (1994.godine) je avedenom urbanističkom dokumentacijom obrađen manji deo bloka br.4-1-5 na osnovu kojeg se pristupilo realizaciji dva planirana objekta.Kako je isti Investitor veoma zainteresovan, odnosno u čvrstim je, predugovornim odnosima sa susednim vlasnicima izvan granica ovog rešenja ,bilo je neophodno da se pristupi uzradi potrebne planske dokumentacije koja bi omogućila nastavak izgradnje i uređenje predmetnog dela bloka.

Kako se prema aktuelnom GP Ruma predmetni blok nalazi u zoni centra a za koju nije izrađen celovit plan, a kako u GP Ruma postoji pravni i prostorno planski osnov , za deo bloka 4-1-5,odnosno bloku u centralnoj zoni Rume moguće je izraditi urbanistički plan uz činjenicu da je investitor za realizaciju konkretan, odnosno, ima konkretan program izgradnje i uređenja,i uz činjenicu da je kao takav program potreban gradu.

Izradi PLANA pristupa iz sledećih razloga :

- a) Obaveza izrade planske dokumentacije kao razrade GP Rume , za stvaranje uslova realizacije u zoni za koju je iskazano interesovanje investitora za izgradnju, u ovom slučaju navedenih stambeno poslovnih i pratećih kapaciteta u delu predmetnog bloka, odnosno, regulisanje prostornih elemenata : objekata arhitekture, saobraćajnica, komunalne infrastrukture kao i rešavanje problema imovinsko-pravne prirode.

Izrađena urbanistička dokumentacija treba da pruža pravni osnov za razdvajanje *JAVNOG* i *OSTALOG* građevinskog zemljišta – a to je : PLAN DETALJNE REGULACIJE (PDR)

- b) Za rešavanje navedenih problema predmetne zone prema Zakonu o planiranju i izgradnji (*Sl. glasnik RS* br. 47/03) sa svim izmenama i dopunama istog i svih Pravilnika proizašlih iz Zakona a primenjivih na ovu problematiku JUP*PLAN* OPŠTINA RUMA I PEĆINCI pristupio je izradi :

PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA 4-1-5 (*UCENTRALNOJ ZONI*) U RUMI.

(Preostali deo bloka 4-1-5,uz Ulicu Glavnu,će se obraditi u okviru drugog plana,napr. za jedinstveni potez Ulice Glavne) .

1.) OSNOV ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE :

- 1.) ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI (*Sl.glasnik RS*br.47/03) ..naročito članovi : 35, 38- tačka 1., čl.45...i ostali primenjivi članovi - ZAKON-a O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI (*Sl.glasnik RS*br.34/06);
- 2.) PRAVILNIK O SADRŽINI,NAČINU IZRADE,NAČINU VRŠENJA STRUČNE KONTROLE URBANISTIČKOG PLANA ,KAO I USLOVIMA I NAČINU STAVLJANJA PLANA NA JAVNI UVID (*Sl.glasnik RS*br. 12/04)...Poglavlje br.1.4...čl.br.11;12;13;14;15; (članovi koji se odnose na izradu PROGRAMA ZA IZRADU PDR....od br.15 - 22; čl.27. tačka 2.i stav 8.) i drugi primenjivi članovi;
- 3.) GP RUME (*Sl.list opština Srema*br.13/02);

- 4.) ZAHTEVI POTENCIJALNIH INVESTITORA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE imaju informativno/usmeravajući značaj, pre svega za izradu PROGRAMA a potom i samog P.D.R-e.

2. OPIS GRANICE PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM:

Granice obuhvata plana se kreću osovino ulica : Pavlovačke, (KP br.7270), V.Dugoševića (KP br.7267), 27.Oktobra (KP br.7271), Glavne (KP br.7281) ---naspram prostora dela bloka koji se obrađuje, a u samom bloku vodi međama sledećih postojećih KP br. : zapadnom granicom KP br.1; južnim granicama KP br.9; 15; 17; 21; 20; 26/1 i 24; Granicama su obuhvaćene sledeće postojeće KP br.: 1; 2; 3; 4; 6; 7; 8; 9; 14; 15; 16; 17; 21; 20; 27; 26/1; 26/2; 28; 25/1; 25/2; 24;

Deo bloka br.4-1-5 obuhvaćen granicom plana iznosi..... P(oko) =1,8 ha.

Sve postojeće KP su NACIONALIZOVANO ZEMLJIŠTE u DRUŠTVENOJ SVOJINI (DS) ili DRŽAVNOJ SVOJINI REPUBLIKE SRBIJE (DR.SV.RS);

Sve parcele DS svojine uknjižene su sa pravom korišćenja Opštine Ruma (opštinska parcela) i u korist privatnih korisnika, osim uličnih koje su u svojinu RS.

3. PODACI I DOKUMENTACIJA OD ZNAČAJA ZA IZRADU PLANA

3.1. PLANSKA DOKUMENTACIJA OD ZNAČAJA ZA IZRADU PLANA :

.....
Za izradu **PDR-e** merodavna je sledeća planska dokumentacija :

- a) **GP RUME** (*Sl.list opština Srema*br.13/02);
- b) **UU ZA UREĐENJE PROSTORA ZA IZGRADNJU OBJEKATA U DELU BLOKA "OPŠTINA" (4-1-5) U RUMI** iz 1994.(ugrađen u GP Ruma.,koji rešava prostornu problematiku dela ovog prostora (front ulice 27.Oktobar između ulica Glavne i V.Dugoševića, odnosno lokacije OPŠTINE RUMA i STANOVANJA U PRODUŽETKU) a na osnovu koje je započeta realizacija u bloku,izgradnja stambeno/poslovnih objekata *JELMAR* na uglu ul.27.Oktobar i V.Dugoševića.

3.2. POLOŽAJ,KARAKTERISTIKE,ULOGA I ODNOS PODRUČJA PLANA SA OKRUŽENJEM

.....
Prostor obuhvaćen granicama plana pripada bloku br.4-1-5 (po nomenklaturi GP Ruma) a koji se nalazi u centralnoj zoni Rume.

Prostor obuhvata (*oko*) polovinu bloka, severni i istočni deo koji se naslanja se na postojeće gradske ulice : Glavnu (manjim delom - samo u zoni poslovnog objekta opštine Ruma), 27.Oktobra, V. Dugoševića i deo Pavlovačke.

U postojećem stanju čini manje atraktivan prostor bloka za razliku od južnog dela naslonjenog dužinom na ul. Glavnu.

U predhodnim vremenskim razdobljima Rume ovaj deo bloka (i sama ul.V.Dugoševića) nije predstavljao centralnu površinu - građanskog, već više seoskog dela Rume, dok je centar Rume bio linearan, duž ulice Glavne i to izrazito njene severne strane).

U vremenu savremenog razvoja grada (od 70-tih godina predhodnog stoleća) ovaj i slični blokovi u gradu postaju značajan prostorno/građevinski potencijal za proširenje centralnih površina i izgradnju novih, centralnih sadržaja, pre svega postizanje većih gustina stanovanja izgradnjom objekata višeporodičnog stanovanja i poslovanja primerenog centralnim zonama grada, tako i Rume.

Ova koncepcija je ugrađena u sve GUP-e izrađene za Rumu od navedenog perioda do danas.

Prostor obuhvaćen granicama PDR-e moguće je posmatrati kao jednu celinu za obradu, izgradnju i uređenje, dok druga celina bi činila preostali deo bloka koji može da bude nezavisna celina ili da pripada zoni celovite obrade poteza ul.Glavne (posebnog kulturno/istorijskog nasleđa, specifičnog koncepta revitalizacije i unapređenja najatraktivnijeg dela centralne zone).

3.3. OSNOVNI CILJEVI UREĐENJA I GRAĐENJA PROSTORA

Kako se predmetni blok nalazi u zoni centra prema aktuelnom GP Ruma, a za koju nije izrađen celovit plan, hitnost izgradnje i uređenja navedenog dela bloka uz interes, kako poznatog investitora tako i grada Rume (za stvaranje uslova celovite realizacije dela bloka, tj. izgradnje kvalitetnog stambeno/poslovnog prostora potrebnog gradu, tako-

de uređenja i komunalnog opremanja) ubrzava se izradom ovog plana pre svega u regulativnom smislu mogućnost izdavanja urbanističkih uslova za izgradnju pojedinačnih objekata, odnosno IZDAVANJE IZVODA IZ PLANA konkretnim investitorima, takođe definisanje uslova opstanka postojećih objekata u vremenu realizacije plana (zavisno od broja i dužine trajanja faza realizacije).

Koncepcija izgradnje i uređenja u prostoru PDR-e bi čini sastavni deo celokupnog rešenja bloka 4-1-5.

4. ANALIZA I PRIKAZ STANJA PRIRODNIH I STVORENIH VREDNOSTI U PROSTORU OBUHVATA PLANA

4.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE:

Kao i celokupno područje Srema, opštine i grada Rume, ima umerenokontinentalnu klimu sa svim karakteristikama : izražena četiri godišnja doba, temperaturne vrednosti (ekstremne i srednje vrednosti), atmosferske padavine vezane za godišnje intervale (po vrstama i količinama izlučevina), izolaciju; pravce i jačine najdominantnijih vetrova (za Rumu i za zonu PDR-e su to : severozapadni i severni, kao i povratni, istočni vetar-*košava*, a najslabiji i najređi je južni vetar.

Geomorfološki posmatrano je zemljište čini aluvijalnu terasu, odnosno prelaz aluvijalne terase u aluvijalnu ravan.

Podzemne vode na ovim terenima su niskih nivoa i ne predstavljaju probleme kako pri izgradnji tako i kasnije kod upotrebljavanja objekata. Kanalizacijom atmosferskih voda rešava se i problem odvođenja viška ovih voda u kišnim periodima (u prolećnim i jesenjim mesecima kada je količina izlučevina i najveća).

U zoni PDR-e visinske kote se kreću od : (oko) 112,0 mnv (u severozapadnom) do (oko) 110,0 mnv (u jugoistočnom) delu prostora plana.

U naselju Ruma teren generalno, kontinuirano pada od severa ka jugu

Mogući max tektonski poremećaji su jačine 8⁰ MCS skale.

4.2. STVORENE VREDNOSTI U PODRUČJU PLANA :

POSTOJEĆA IZGRAĐENOST U ZONI PLANA:

Prostor PDR ,napred konstatovano, predstavlja deo bloka centralne zone građevinskog reona Rume što govori o prisutnoj izgrađenosti arhitektonskih objekata i to :

- ** Na uglu postojećih ulica Glavne i 27. Oktobra (na KP br.1) nalazi se jedan od objekata **Opštine Ruma**, objekat lokalne samouprave i administracije, odnosno, čistog poslovanja;
Objekat ima : (Su) P+1, građevinski u očuvanom stanju ali nedovoljan po površini i nefunkcionalan za organizovanja celovitih sadržaja ove ustanove;
Na lokaciji se nalazi i objekat privremenog karaktera (*baraka*) u kojem je smešten deo službi, sasvim dotrajaao, nehigijenski i ružniran;
Na lokaciji se nalaze i pomoćni objekti – garaže poslovnog voznog parka.
Veći deo lokacije je slobodan i pruža mogućnost izgradnje objekta za celoviti smeštaj opštinskih službi;
- ** Na uglu postojećih ul. 27. Oktobar i V. Dugošević u izgradnji je objekat višeporodičnog stanovanja, odnosno stambeno-poslovni (na KP br.7.) koji se sastoji od dve lamele, sa poslovnim prostorom (lokali) u prizemlju i stambenim na spratnim etažama.
U objektu ima ukupno 60 stanova, odnosno (oko) 240 stanovnika.
Spratnost objekta je : (Su) P+3 ... P+3+Pk P+4.
Na lokaciji se formira interno dvorište (iza glavnog objekta u koje se pristupa kroz natkriven prolaz, ("einfort") i objekat za garažiranje vozila stanara objekta (u Su) kao i parking prostor nad garažom.

(*Investitor izgradnje je DOO "JELMAR" Ruma*)

Objekat predstavlja realizaciju na osnovu napred pomenutog UPR-a.

- ** Na svim ostalim KP-ma (br.8; 14; 17; 16; 21; 20; 27; 26/2; 28; 25/1; 26/1; i 24) uz ulice 27. Oktobar, V. Dugoševića i Pavlovačku nalaze se stambeni objekti porodičnog stanovanja sa pomoćnim (pratećim) objektima u funkciji stanovanja.
Izvestan broj samostalnih ili dograđenih postojećih objekata izgrađen je bez propisane dokumentacije za izgradnju objekata (ovim PDR bi se to pitanje regulisalo u vremenu do konačne realizacije PDR-e.

Izvestan broj objekata ima i delove pretvorene u poslovni prostor (lokale) namena koje ne ugrožavaju osnovnu namenu – porodično stanovanje.

Svi objekti su locirani na postojeće regulacione linije navedenih ulica.

Objekti su većinom prizemni sa suteranima ili podrumima (delimično P+1 ili P+Pk).

Zatečeno porodično stanovanje posmatrano samo u delu bloka u granicama PDR-e čini nisku gustinu stanovanja, do 62 st./ha (tj. ukupno u delu bloka), što je gustina većine blokova sa većim gustinama porodičnog stanovanja u gradu, ostali blokovi imaju i niže gustine, do 40 st./ha (što odgovara seoskim sredinama)

Stambeno/poslovni objekat kolektivnog stanovanja (sa oko 240 stanovnika) izgrađen u ovom delu bloka podiže postojeću gustinu na (oko) 190 st./ha.

- ** Deo bloka ima max saobraćajnu i infrastrukturnu opremljenost u postojećem stanju : izgrađene ulice i javna infrastruktura u njima : (upravo rekonstruisana) ul. V. Dugoševića, 27. Oktobra, Pavlovačka, a infrastrukture su prisutne : vodovod, fekalna kanalizacija, TT, elektro i gasna mreža, dok je atmosferska kanalizacija mešovita (zacevljena i otvoreni kanali).
- Položaj stambeno/poslovnog objekta u izgradnji odredio je planirano pomeranje regulacione linije, odnosno proširenje budućeg gabarita ul. V. Dugoševića. Isto će biti primenjeno i kod ostalih ulica jer novim programom izgradnje bitno će se promeniti potrebe u saobraćajnom smislu (kapaciteti i frekvencija svih vrsta saobraćaja, posebno potreba za javnim parkiranjem).
- Infrastrukturni razvoj će takođe morati da sledi građevinske potrebe i kapacitete.
- U prostoru PDR-e nema evidentiranog kulturno-istorijskog i arheološkog nasleđa kao ni arhitektonske grane iz novijeg kulturno/istorijskog razdoblja.

OCENA STANJA U KONTEKSTU RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI I IZRADE PROGRAMA ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE *ZA DEO BLOKA 4-1-5* U RUMI

Za prostor PLANA DETALJNE REGULACIJE definisano je GP-om RUMA da isti čini :

- DEO CENTRALNE ZONE GRADA koja se razrađuje PLANOVIMA RAZRADE (PDR-e) ;
- UU PROSTORA ZA IZGRADNJU OBJEKATA U DELU BLOKA "OPŠTINA" (4-1-5) U RUMI ima karakter fragmentarne razrade na osnovu koje je započeta realizacije u ovom delu bloka (dokumentacije je izrađena ranije i ugrađena u GP).

Na osnovu analize navedene planske dokumentacije, pribavljenih saglasnosti i uslova nadležnih JP-a, postojećeg stanja (saobraćajnih i infrastrukturnih potencijala) u prostoru plana i šire, a takođe prema finansijskim mogućnostima investitora, u skladu sa usvojenim PROGRAMOM ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE,

ZAKLJUČAK JE DA :

Navedeni pokazatelji ukazuju da je moguća izrada PDR-e ZA NAVEDENI DEO BLOKA, odnosno, **MOGUĆA JE REALIZACIJU U OVOM DELU BLOKA NA NAČIN PLANIRAN PDR-e.**

PLAN

5. PROSTORNO UREĐENJE U ZONI PDR SA PRIKAZOM FORMIRANJA PROSTORNIH CELINA

Generalna namena prostora i usmeravajuća prostorna organizacija za zonu PDR ZA BLOKOVE U CENTRALNOJ ZONI RUME određeni su koncepcijom GP Rume;

(Takođe: UU ZA UREĐENJE PROSTORA ZA IZGRADNJU OBJEKATA U DELU BLOKA "OPŠTINA" (4-1-5) U RUMI (iz 1994.god.) ugrađenog u GP Ruma a na osnovu kojeg se pristupilo realizaciji, odnosno, izgradnji stambeno/poslovnih objekata);

Na taj način je određena osnovna koncepcija organizacije i namena prostora za DEO BLOKA 4-1-5 (predmet ovog PDR-e) kao :

CENTRALNI SADRŽAJI U SKLOPU CENTRALNE ZONE RUME

5.1.) PLANIRANA NAMENA POVRŠINA.....(za ovaj deo bloka) :

- 1.) VIŠEPORODIČNO STANOVANJE SA PRATEĆIM SARŽAJIMA,
Stanovanje i poslovanje moguće je da se odvija u zasebnim: STAMBENIM ili POSLOVNIM OBJEKTIMA, ili STAMBENO/POSLOVNIM - u zajedničkim, kombinovanim objektima .
- 2.) POSLOVANJE ODGOVARAJUĆE ZA CENTRALNE ZONE GRADA, za ovaj deo bloka to su :
čisto poslovanje (*pre svega planiran objekat zgrade opštine * OPŠTINSKA KUĆA**) – lokalna uprava i administracija; banke, biroi, agencije, i sl.
sadržaji kulture i razonode – galerije , čitaonice, ateljei, umetničke radionice, specifična mesta javnog okupljanja i manifestacija, i sl.;
trgovine - mešovite ili unikatne robe, izložbeni saloni, specifične robe visokog estetskog nivoa i sl.
ugostiteljstva i razonode - kafei, bistroi, restorani, picerije, poslastičarnice, i sl.;
izvesne uslužne delatnosti - *pre svega i obavezno da ne remete na bilo koji način (bukom, mirisima, isparenjima, otpacima, i drugim) životnu sredinu i osnovnu namenu u bloku* - moguće su : apoteke za ljudske potrebe, biljne apoteke, stomatološke ili druge medicinske ordinacije (manjeg kapaciteta – adekvatnih mikrolokacija); saloni zdravlja i lepote (atraktivne zanatske radnje višeg estetskog nivoa usluga i sl. takođe da ne remete ili ugrožavaju čovekovu okolinu ili osnovnu namenu u bloku (i šire); i sl;

Od pratećih objekata moguća je izgradnja garaža i nekih (neophodnih) građevina, delova infrastrukture (TS, MRS i sl.);

3. SLOBODAN, ZELENI PROSTOR FORMIRAĆE SE UNUTAR BLOKA (svuda gde ne smeta infrastrukturi ili drugim neophodnim prostornim elementima)

PARCELE NA KOJIMA ĆE SE ODVIJATI PLANIRANA IZGRADNJA moraju da zadovoljavaju propisane parametre (PDR-e) za optimalnu mogućnost izgradnje i funkcionisanje određene vrste objekta :

- propisanu potrebnu površinu, širinu uličnog fronta, pravilan geometrijski oblik;
- propisanu (max) zauzetost parcele izgradnjom objekta ($i = \%$), i propisan odnos ukupno izgrađene površine objekta i površine parcele (K);
- mogućnost uslova izgradnje objekta na parceli u odnosu na susedne objekte sa stanovišta zaštite statičke stabilnosti postojećih objekata;
- direktnu vezu na javnu saobraćajnicu, planirane saobraćajne prodore u blok, potrebnog parkiranja,
- mogućnost infrastrukturnog opremanja i uređenja; parternog-zalenog i slobodnog prostora unutar bloka, i sl.;

Pri tom PARCELE mogu biti :

- a) POSTOJEĆE koje u postojećem stanju zadovoljavaju napred rečeno;
- b) NOVE PARCELE nastale objedinjavanjem postojećih, manjih u jedinstvenu veću kako bi se stvorili uslovi za zadovoljenje propisanih uslova i parametara ;
- c) NOVE PARCELE nastale objedinjenim postojećih parcela u šire poteze , prema finansiskoj mogućnosti investitora;

PLANIRANA IZGRADNJA ĆE SE ODVIJATI UZ NOVOFORMIRANE REGULACIONE LINIJE NASLANJAJUĆIH ULICA OBRAZUIJUĆI OBODNU GRADNJU, NOVI NEPREKINUT ARHITEKTONSKI ULIČNI NIZ;

SAOBRAĆAJNO I INFRASTRUKTURNO UREĐENJE I OPREMANJE prostora PDR-e najvišim stepenom koji Ruma može da pruži;

ZADOVOLJENJE POSTAVLJENIH USLOVA I SAGLASNOSTI PRIBAVLJENIH OD NADLEŽNIH JP-a I USTANOVA;

PLANIRANI ARHITEKTONSKI OBJEKTI : funkcionalnost, arhitektonska forma, projektovanje fasada i krova, izbor materijala (eksterijera i enterijera) mora biti u skladu sa značajem prostora u gradu, odnosno, mora biti visokih estetskih vrednosti koje će prostor unaprediti i oplemeniti u skladu sa vremenom u kojem nastaju

5.2. PODELA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

U zoni PDR-e definiše se podela na *javno* i *ostalo* građevinsko zemljište.

JAVNO građevinsko zemljište čine ulični gabariti (uz planirana proširenja) naslanjajućih postojećih ulica : Pavlovačke, V. Dugoševića, 27. Oktobra i Glavne i formiranje javne pešačke površine, pijacete ispred objekta opštine Ruma.

Uspostavljaju se nove regulacione linije (RL). Od svih postojećih KP deo se odvaja za proširenje uličnih gabarita (izradom UPR-a za parcelaciju i preparcelaciju) prilikom pristupanja realizaciji na konkretnom fragmentu prostora.

***JAVNO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE SE FORMIRA OD (celih ili delova) SLEDEĆIH KP br. :**
1; 2; 3; 4; 6(cela); 8; 14; 17; 16; 21; 20; 27; 28; 25/2 i 24;

OSTALO građevinsko zemljište je celokupan prostor dela bloka u granicama plana unutar novih RL-a.

5.3. PODELA NA GRAĐEVINSKE CELINE (ZONE) SA PROGRAMSKIM POKAZATELJIMA

U prostoru PDR-e vrši se podela na dve građevinske celine, odnosno, dve celine za koje se formiraju isti uslovi izgradnje i uređenja na nivou zone, (treća zona je slobodan/parterno uređen prostor) :

A) ZONA IZGRADNJE OBJEKTA OPŠTINE (*GRADSKA KUĆA*) RUMA (prema programu objedinjavanja svih službi...preuzeto iz predhodno izrađene, napred navedene dokumentacije, UU PROSTORA (iz 1994.godine);

Lokacija : Postojeća KP br.1 (na uglu ul. Glavne i 27. Oktobra) P=3.005,0m2

(Mogućnosti lokacije i programski zahtevi uslovljavaju kapacitet objekta dok neophodna izrada idejnih projekata za precizno utvrđivanje konkretnih uslova i površina);

Funkcionalni sklop objekta : namenjen organima uprave, uključujući pomoćne prostore, javni prostor – pristupnu pijacetu i interno dvorište sa parkiranjem za vlastite potrebe;

Ukupna korisna površina P= 3.400m2; spratnost : (Su) (od) P+1 (do) P+3

B) ZONA IZGRADNJE VIŠEPORODIČNIH I POSLOVNIH OBJEKATA,

prema programu ovog PDR-e uz uslove preuzete iz GP Ruma (za Centralnu zonu) i navedenih u UU PROSTORA, analize prostornih mogućnosti postojećeg stanja, pribavljenih uslova i saglasnosti nadležnih preduzeća, potreba konkretnih investitora i dr.

Lokacija : Izgradnja **STAMBENIH** (višeporodično stanovanje), **POSLOVNIH I STAMBENO/POSLOVNIH OBJEKATA** odvijace se uz novoformirane RL-e obodnih ulica obrazujući neprekinut arhitektonski ulični niz sa natkrivenim saobraćajnim prodorima (*einfort*-ma) u unutrašnjost bloka.

Izgradnja će se vršiti na pojedinačnim ili objedinjenim parcelama kako je rečeno u tački 6.1. - 4.

Prostorni parametri za izgradnju na parcelama za određene vrste objekata (i=%, K, spratnost, druge propisane i usvojene faktore (napr. prema GP Ruma: br. članova domaćinstva, normative zatvorenog (korisnog stambenog) i otvorenog prostora prema stanovniku (korisniku poslovnog prostora) i dr.) usloviče :

a) **GUSTINU STANOVANJA** (St/ha)..na pojedinačnoj lokaciji i prostoru PDR-e ukupno;

b) **BROJ STANOVNIKA** (na pojedinačnoj lokaciji i prostoru PDR-e ukupno);

c) **BROJ STANOVA** (na pojedinačnoj lokaciji i prostoru PDR-e ukupno);

- **UKUPNE KORISNE POVRŠINE OBJEKATA** (na pojedinačnoj lokaciji i prostoru PDR-e ukupno);

- **POTREBAN BROJ PARKING MESTA ZA STANARE I ZA KORISNIKE POSLOVNIH OBJEKATA** (u prostoru PDR-e ukupno raspoređene na pojedinačne lokacije);

- I druge planerske veličine potrebne za regulisanje izgradnje i uređenja u obuhvatu PDR-e;

Nakon izvršenih programskih analiza usvajaju se sledeće PROGRAMSKE VELIČINE koje su izradom PDR-e definisane u vidu USLOVA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE.

USVOJENE PROGRAMSKE KONSTANTE :

- BR.ČLANOVA DOMAĆINSTVA... (GP Ruma).....3,0 stanovnika;
- STAMBENA (KORISNA netto) POVRŠINA PO ČLANU DOMAĆINSTVA..... (GP RUMA).....20,0m²
- PROSEČNA P/m² STANA (usvojeno).....P=60,0m²
- USVOJEN RAČUNSKI TIP OBJEKTA (kao najverovatniji i najčešći) - MODEL :
STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI (na većini lokacija) SA POSLOVNIM PROSTOROM U CELOKUP-
NOM PRIZEMLJU I STAMBENIM PROSTOROM NA SPRATNIM ETAŽAMA I POTKROVLJU; U SU-
TERENU SKLONIŠTA ONO I OSTAVE STANARA I POSLOVNOG PROSTORA;

Parametri izgrađenosti, zauzetosti i spratnosti na parcelama prema GP Ruma za centralnu zonu mogući su zavisno od tipa izgrađenog objekta ;

Za deo bloka u granicama PDR-e usvaja se :

SPRATNOST : od(Su) P+2do (max)..... (Su) P+3+Pk(za deo objekta u izgradnji : P+4 +Pk)
i=75 % a K= 1,7 (kao max vrednosti);

(%- zauzetost parcele obuhvata zbirnu površinu osnova stambeno/poslovnog objekta i objekta garaža;

K- obuhvata zbirno korisne površine svih etaža stambeno/poslovnog objekta i objekta garaža);

PROGRAMSKE VELIČINE (USVOJENE):

BR. STANOVA U ZONI NAMENJENOJ ZA IZGRADNJU ST/POSL.OBJEKATA (u obuhvatu PDR-e, prikaza-
no grafičkim prilogom sa max dubinom trakta od 16,0m') i usvojenim tipom – modelom objekta)

Iznosi :

- a) lokacija *JELMAR* u izgradnji.....(za max spratnost:P+3(+4)+Pk)..... 60 stanova
- b) stanovi u tri lamele uz ul.27.Oktobar
(prema UU, za max spratnost P+3+Pk)..... 35 - 40 stanova
- c) ostali deo prostora PDR-e (za max spratnost P+3+Pk).....90-100 stanova

Usvojeno-ukupno-(max)..... 200 stanova
(domaćinstava-ukupno200)

- BROJ STANOVNIKA (usvojeno-ukupno).....200 x 3,0=(max) 600 stanovnika
- UKUPNA P/m² STAMBENOG PROSTORA (usvojeno max).....600x20m²=12.000m²
- GUSTINA STANOVANJA U ZONI PDR-e
 - za deo bloka u granicama (P(oko) = 1,8ha) iznosi: max) 600: 1,8 =333,3 st/ha
 - za deo bloka bez *javnih* površina-uličnog prostora –netto--P(oko)=1,6ha iznosi :
(oko)...600 : 1,6ha=375 st/ha

(moguće je ostvariti manju gustinu stanovanja. ukoliko u bloku bude više poslovnog prostora)

...(GUSTINA STANOVANJA NA NIVOU CELOG BLOKA 4-1-5 dobiće se nakon izrade PDR-e i za preostali deo BLOKA 4-1-5);

- UKUPNA P/m² POSLOVNOG PROSTORA OBJEKTA OPŠTINE (*GRADSKA KUĆA*)
Usvojeno : (do max)..... 9.500m²;
- POTREBAN BROJ PARKING MESTA :
 - a) za stanovanje (1 stan=1 parking mesto)..... (oko)200 PM
od toga 50% u garažama (P (garaž. prostrora za stanov)=26,0m²x100= 2.600m²)
(Garaže se smeštaju u Su zasebnih objekata na pojedinačnim parcelama ili u nizu, spojeno za
više parcela, a preostalo parkiranje je na nivou iznad garaža)
 - b) za poslovanje - obezbediće se u uličnim gabaritima (oko)..... 60PM

(....Na osnovu prikazanih veličina pribavljene su saglasnosti i uslovi od nadležnih JP-a ...)

PLANIRAN SAOBRAĆAJ :

Postojeće obodne saobraćajnice se zadržavaju uz proširenje gabarita na račun dela bloka koji se uređuje ovim PDR-e, odnosno uspostavljaju se nove regulacione linije.

Proširenje će omogućiti izgradnju javnih parking mesta u okviru javnih površina za potrebe korisnika poslovnog prostora bez remećenja aktivnog saobraćaja;

Takođe se uspostavlja pešački saobraćaj na pravilno dimenzionisanim pešačkim trotoarima primerenim centralnim gradskim površinama od : po 2 pešačke trake u oba smera, tj. $4 \times 0,6\text{m} = 2,4\text{m}'$.

U unutrašnjem delu bloka formira se prvenstveno mirujući saobraćaj koji se odvija u okviru garažnog prostora i parkirališta iznad garaža, i u slobodnom prostoru na planiranim parking površinama, i pešački saobraćaj.

Veza garažnog prostora i parking mesta sa javnim saobraćajem uspostavlja se putem natkrivenih ulaza (*einfort-a*) kroz prizemlje svakog pojedinačnog objekata ukoliko se izgradnja bude vršila na takav način u prostoru PDR-e, ili na nekoliko mesta ukoliko se postojeće parcele budu utapale u šire poteze za jednog investitora i za koje će se, projektovati i izvoditi objekti arhitekture na adekvatan način.

PLANIRANA INFRASTRUKTURA:

Kako je naslanjajući javni (ulični) prostor već u postojećem stanju opremljen potrebnom javnom infrastrukturom (vodovod, fekalna kanalizacija, TT, elektro i gasna mreža, takođe delimično atmosferska kanalizacija (zacevljena i kanalska), ista će se dopunjavati, proširivati, rekonstruisati prema konkretnim potrebama i faza-ma realizacije, a u skladu sa uslovima i saglasnostima pribavljenim od JP, vlasnika javne infrastrukture.

----- PRAVILA I USLOVI ----- UREĐENJA I IZGRADNJE U PROSTORU PDR-e

PRAVILA I USLOVI UREĐENJA I IZGRADNJE arhitektonskih objekata, saobraćaja i infrastrukture formiraju se na osnovu :

- A) **OPŠTIH USLOVA UREĐENJA I GRAĐENJA** – koje moraju da zadovoljavaju sve, pojedinačne lokacije, objekti – bezuslovno se primenjuju pri projektovanju i izgradnji;;
- B) **POSEBNIH USLOVA UREĐENJA I GRAĐENJA** – koji se primenjuju kao specifičnosti pojedinih lokacija, objekata – takođe se bezuslovno primenjuju pri projektovanju i izgradnji;
- C) **OSTALIH USLOVA UREĐENJA I GRAĐENJA** – koji se definišu za postojeće objekte, tj. uslovi vezni za pre – lazni period, od donošenja plana do završetka celokupne realizacije u prostoru PDR-e,

7. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

U ovom poglavlju se definiše skup pravila putem kojih se vrši :

Parcelacija i preparcelacija, uređenje i izgradnja, zaštita i unapređenje životne sredine;

Najvećim delom se primenjuju uslovi podA);

6.1. PODELA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Prostor u granicama PDR-e ima osnovnu podelu na :

- a) ***JAVNO *** građevinsko zemljište koga sačinjavaju ulični gabariti naslanjajućih ulica : V. Dugoševića, 27. Oktobra, Pavlovačke, Glavne, biće PDR-e prošireni pomeranjem postojećih regulacionih linija (RL) prema unutrašnjosti bloka 4-1-5 za širine prikazane i dimenzionisane gr. prilogom.

Ova proširenja će se pripojiti postojećim površinama i zajedno sa njima će činiti ukupnu širine uličnih gabarita..

Pjacetu trouglastog oblika na uglu ulica Glavne i 27. Oktobra a ispred objekta opštine Ruma;

*Novoformirane R.L.-e koje čine granične linije između *javnog* i *ostalog* građevinskog zemljišta prikazane su grafičkim prilogom (trase, karakteristične tačke, lomovi i dr.). Iste će se formirati URBANISTIČKIM PROJEKTOM (UPR-om) za parcelacije u preparcelaciju.*

*Planirane R.L. vrše presecanje (cepanje) postojećih KP koje izlaze na navedene ulice, ovi delovi se spajaju u jedinstvenu, novu parcelu i sjedinjavaju sa postojećim *javnim* prostorom.*

Novonastale R.L.-e predstavljaju istovremeno i PREDNJE GRAĐEVINSKE LINIJE U BLOKU

b) ***OSTALO *** građevinsko zemljište je celokupan prostor PDR-e iza planiranih R.L-a

- U daljem sprovođenju plana **NEĆE SE** izrađivati planovi razrade (**dovoljan je izvod iz PDR-e**) ukoliko nema potrebe za prepacelacijom ,odnosno postojeća KP,nakon odvajanja dela za ***javno*** građevinsko zemljište, zadovoljava prostorno/planske kategorije za izgradnju i uređenje, određene ovim PDR-e.
- Za ***ostalo*** građevinsko zemljište unutar bloka **VRŠI SE** dalja **izrada URBANISTIČKIH PROJEKATA, za preparcelaciju – obavezno** - i Izrada **UPR-a odnosno, URBANISTIČKIO-ARHITEKTONSKA REŠENJA** za pojedine lokacije sa uključenim većim brojem parcela u jedinstvenu celinu, odnosno objekata složenije strukture i arhitektonske forme;

6.2. PODELA NA ZONE PO VRSTAMA USLOVA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE

Osnovna podela unutar bloka,tj.u okviru ***ostallog*** građevinskog zemljišta vrši se na tri celine :

- Zona izgradnje objekata arhitekture,glavnih objekata u bloku,i to :
STAMBENIH OBJEKATA - VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA, višespratnih
STAMBENO/POSLOVNIH – VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA I POSLOVANJA,
POSLOVNIH – CELOKUPNO POSLOVNOG po svim etažama,višespratnih;
*U ovoj grupi objekata izdvaja se poslovni objekat opštine Ruma ("GRADSKA KUĆA") na vlastitoj KP br.1. umanjenoj za deo koji će pripadati ***javnom*** građevinskom zemljištu;*

Zona ima širinu 16,0m a naslanja se na planirane regulacione linije (R.L.) koje su istovremeno i prednje građevinske linije (G.L.) i zadnje G.L-e na (*max*) 16,0m udaljene i paralelne sa planiranim R.L.- ma.

NAPOMENA : Planirani objekat na lokaciji postojećih KP br.8 i 9. zapadno od izgrađenog objekta na uglu ulica 27.Oktobar i V.Dugošević,na koji se ovaj delimično naslanja,na ima dubinu trakta 26,0m.Razlog je postizanje,za investitora rentabilne površine osnove jer se novi objekat mora delimično pomeriti od istog zbog unutrašnjeg sklopa objekta i postojećih otvora na zapadnom delu njegove fasade.

- Zona (pojas širine (*oko*) 18,5m) za parkiranja putničkih vozila za planiran broj stanova u slobodnom prostoru i izgradnje objekata garaža,te parkiranje na nivou iznad njih, u dnu prostora sa južne strane (uz granice sa parcelama koje ne pripadaju prostoru PDR-e).
Odnosno,problem parkiranja i garažiranja vozila (po principu : 1 stan—1 parking mesto),rešiće se u okviru pripadajuće parcele objekta koji se izgrađuje;
- Zona slobodnog prostora između navedene dve zone,uređuje se parterno i sa potrebnim pešačkim komunikacijama čiji tok će zavisiti od načina gradnje u bloku (tj. a) na pojedinačnim lokacijama ili b) spojenim i povezanim u šire prostorne poteze), i sa elementima hortikulte;

6.3. PRAVILA PARCELACIJE

PLAN-om D.R. formiraju se pre svega pravila obavezne podele na ***javno*** i ***ostalo*** građevinsko zemljište
Pravila će se realizovati putem izrade UPR-a za ulične gabarite od delova parcela kako je navedeno u gr.prilogu.

Prikaz brojeva postojećih KP od kojih se formira ***javno*** građevinsko zemljište (delovi ili cele K.P.) :
1; 2; 3; 4; 6(cela); 8; 14; 17; 16; 21; 20; 27; 28; 25/2 i 24;

Preostali prostor se formira kao ***ostalo*** građevinsko zemljište, od postojećih delova i celih parcela.
U okviru ***ostallog*** građevinskog moguće je vršiti parcelaciju i preparcelaciju sa ciljem realizacije,izgradnje objekata arhitekture i uređenja lokacija na planiran način.

Parcelacija i preparcelacija će biti prilagođena uslovima i načinu izgradnje u bloku,za više ili jednog investitora,vremenskim fazama realizacije, odnosno, da li će izgradnju vršiti :

- a) više različitih investitora na zasebnim (pojedinačnim) parcelama ili b) veći broj različitih investitora na objedinjenim parcelama, objekti su spojeni ili je jedinstven objekat ;

Parcelaciju i preparcelaciju je ,shodno napred rečenom,moguće vršiti na sledeći način :

- 1.) POSTOJEĆE KP koje već u postojećem stanju (površinom, oblikom i širinom uličnog fronta) mogu da zadovolje planirane prostorne parametre (% i K);
- 2.) NOVE PARCELE nastaju objedinjavanjem postojećih manjih u jedinstvenu veću kako bi se stvorili uslovi za zadovoljenje propisanih uslova i parametra ;
- 3.) NOVE PARCELE nastale objedinjenim postojećih parcela u šire poteze , prema finansijskoj mogućnosti investitora;

PLANIRANE PARCELE (od 1-3) navedenih namena (višespratni objekti, više porodičnog stanovanja, stambeno-poslovni i poslovni objekti, da bi zadovoljile potrebe planirane izgradnje (kao samostalne funkcionalne i tehničke celine) i funkcionisanja u prostoru moraju imati sledeće prostorne veličine :

POVRŠINA : (min) P= 1.000 m².....ŠIRINA ULIČNOG FRONTA (min) Š= 20,0m'.....ŠTO PRAVLJNIJI GEOME OBLIK....DIREKTNU KOLSKO SAOBRAĆAJNU VEZU NA POSTOJEĆU GRADSKU ULICU

x NAPOMENA :

Moguće je da pojedine parcele kao delovi jedinstvene planirane prostorne celine tj. lokacije za više prostornih celina (objekata i istog investitora, ne zadovolje pri faznoj realizaciji (izgradnji)) odmah sve planirane veličine, tolerišaće se zbog operativnosti, ali pri stavljanju objekta u funkciju mora se izvršiti ukрупnjavanje (spajanje) do planskih veličina. Ovo se odnosi prvenstveno na izgradnju na postojećim KP br.2; 3; 4; istog investitora izgradnje objekata, odnosno formiranje planirane celine 2/1 koja će se pripojiti osnovnoj celinu takođe izgrađenog od istog investitora i činiće NOVOFORMIRANU CELINU BR.2.

Predložena **parcelacija i preparcelacija** u prostoru PDR-e (i grafičkim putem) prezentuje **6 NOVIH PARCELA – CELINA**. Putem istih će se ostvariti realizacija, odnosno, parcelacija koja omogućava realno i neminovno **faznost** realizacije (*maximalan br. faza*) kao funkcionalne i tehničke celine, odnosno, mogućnosti kojima će biti ispoštovano sprovođenje prema navedenim tačkama 1. i 2. parcelacije i preparcelacije ,a takođe u skladu sa uslovima zadovoljenja prostornih parametara i drugih odnosa vezanih za veličinu i izgled planiranih građevinskih parcela.

PARCELA BR.1 : Nastaje od postojeće KP br.1 (*deo se pripaja *javnom* građevinskom zemljištu ul.27. Oktobar i ul. Glavne i javne pešačke pjacete ispred objekta*).

Na ovoj novoformiranoj KP izgrađić se višespratni **POSLOVNI OBJEKAT ZGRADE OPŠTINE RUMA**, tj. **"GRAD-SKE KUĆE"** (*prema posebnim uslovima a grafički prikaz osnove objekta je usmeravajuća forma proistekla iz konceptijskog rešenja*).

Planirana parcela br.1 ima sve preduslove za fragmentarnu realizaciju : funkcionalno/tehničku celinu sa saobraćajnom povezanošću i opremljenošću potrebnom infrastrukturom.

PARCELA (LOKACIJA) BR.2 : Nastaje od postojećih : KP.br.7 (*na njoj su u izgradnji dva višespratna objekta, STAMBENO/POSLOVNA, VIŠEPORODIČNOG STANOVANJA, i objekat garaža....2/0*); KP br.2; 3; 4; (*imaju zajednički podbroj NOVOFORMIRANE KP.br.2/1*) za izgradnju višespratnih lamela : **STAMBENIH** (višeporodičnih), **STAMBENO/POSLOVNIH**, ili **POSLOVNIH OBJEKATA**; i KP.br.8 i 9 (*imaju zajednički podbroj NOVOFORMIRANE KP.br.2/2*) za izgradnju višespratnog , (višeporodičnog) **STAMBENOG**, **STAMBENO/POSLOVNOG**, ili **POSLOVNOG OBJEKATA** i **OBJEKTA GARAŽA** , (*s' tim da se od delova postojećih parcela br.2;3;4;8 i cele parcele br.6 formira proširenje postojećeg *javnog* građevinskog zemljišta postojećih, naslanjajućih ulica 27.Oktobra i V.Dugoševića*).

Novoformirana parcela br.2. može da bude i jedinstvena celina u prostoru sa zajedničkim pomoćnim objektima garaža, parking prostora ,slobodnog,zelenog,parternog prostora ,saobraćajnim pristupima u blok i pešačkim trotoarima (*jedan investitor-korisnik - građevinskog zemljišta, sa primenom faznosti izgradnje u kom slučaju se izrađuje UPR za plansko objedinjavanje parcela*).

PARCELA (LOKACIJA) BR.3

: Nastaje od postojećih KP br.14 i 15 (sa podbrojem novoformirane **parcele 3/1**) i od 16 i 17 (sa podbrojem novoformirane **parcele 3/2**) za izgradnju višespratnog : (*višeporodičnih*) **STAMBENIH**, **STAMBENO/POSLOVNIH**, ili **POSLOVNIH OBJEKATA** i **OBJEKTA GARAŽA**, (*s' tim da se od delova postojećih parcela br. 14 i 16 formira proširenje postojećeg *javnog* građevinskog zemljišta postojeće, naslanjajuće ulice V.Dugoševića*).

Novoformirana parcela br.3. može da bude i jedinstvena celina u prostoru sa zajedničkim pomoćnim objektima garaža, parking prostora, slobodnog, zelenog, parternog prostora, saobraćajnim pristupom u blok i pešačkim trotoarima (jedan investitor-korisnik građevinskog zemljišta, sa primenom faznosti izgradnje u kom slučaju se izrađuje UPR za plansko objedinjavanje parcela).

PARCELA (LOKACIJA) BR.4. : Nastaje od postojećih KP br.20 i 21 kao jedinstvena za izgradnju višespratnog : (višeporodičnog) **STAMBENO, STAMBENO/POSOVNOG, ili POSLOVNOG OBJEKATA i OBJEKTA GARAŽA**, (s' tim da se od delova pos tojećih parcela br.20 i 21 formira proširenje postojećeg *javnog* građevinskog zemljišta postojeće, naslanjajuće ulice V.Dugoševića). (KP br.20 i 21 u postojećem stanju nemaju potrebnu širinu i njihova samostalnost nije moguća u prostoru PDR kao građevinskih parcela za planiranu namenu i izgradnju objekata)

PARCELA (LOKACIJA) BR.5. : Nastaje od postojećih : KP.br.27 i 28 (sa podbrojem **NOVOFORMIRANE KP.br.5/1** na kojoj su planirana za izgradnju dva višespratna objekta, **STAMBENA višeporodičnog stanovanja, STAMBENO/POSLOVNA, ili POSLOVNA**); na KP br.26/2;25/1;25/2;24; i 26/1; (imaju zajednički podbroj **NOVOFORMIRANE KP.br.2/1**) za izgradnju višespratnog: **STAMBENIOG (višeporodičnog stanovanja (višeporodičnih), STAMBENO/POSOVNOG, ili POSLOVNOG OBJEKATA STAMBENOG, STAMBENO/POSOVNOG, ili POSLOVNOG OBJEKATA i OBJEKTA GARAŽA** , (s' tim da se od delova postojećih parcela br.27;28;25/1 i 24 formira proširenje postojećeg *javnog* građevinskog zemljišta postojećih, naslanjajućih ulica Pavlovačke i V.Dugoševića).

Novoformirana parc. br.5. bilo bi povoljno da bude jedinstvena celina u prostoru sa zajedničkim prostorima : parking prostora, slobodnog, zelenog, parternog prostora, saobraćajnim pristupima u blok i pešačkim trotoarima (jedan investitor-korisnik građevinskog zemljišta, sa primenom faznosti izgradnje u kom slučaju se izrađuje UPR za plansko objedinjavanje parcela).

PARCELA BR.6. : Nastaje od delova postojećih KP:1;2;3;4;6 (cela);8;14;16;17;20;24;27;28;25/1 i 24; koje izlaze na okolne ulice.27.Oktobar, Glavnu, Pavlovačku i V.Dugoševića, uspostavljanjem planiranih R.L-a.Parcela ja namenjena proširenju postojećih uličnih gabarita i čini *javno* građevinsko zemljište

TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA NOVOFORMIRANIH PARCELA (PO PREDLOGU):

BROJ NOVE PARCELE	BROJ DELOVA PARCELE	POVRŠINE (m2) DELOVA PARCELA	POVRŠINE (m2) CELIH PARCELA
1.	PARCELA OBJEKTA OPŠTINE RUMA - "GRADSKA KUĆA"..... (oko) 2.312,00 m2		
2.	2/0	1.624,0 m2	(oko) 3.802,0 m2
	2/1	(oko) 800,0 m2	
	2/2	(oko) 1.378,0 m2	
3.	3/1	(oko) 1.128,0 m2	(oko) 2.928,0 m2
	3/2	(oko) 1.800,0 m2	
4.	(oko) 1.445,0 m2		
5.	5/1	(oko) 1.200,0 m2	(oko) 2.152,0 m2
	5/2	(oko) 952,0 m2	
6.	"JAVNO" građev.zemljište (oko) 1.830,0 m2		(oko) 2.150,00 m2
	+ PJACETA ISPRED GRADSKA KUĆE..... (oko) 320,0m2...		
	UKUPNO(oko) 2.150,00 m2		
UKUPNO P/m2 NOVOFORMIRANIH PARCELA (PREMA PREDLOGU)			(oko) 14.789,0 m2
PREOSTALA POVRŠINA U GRANICAMA PDR-e			

“OSTALO”
grad.
zem.

“OSTALO”
g
rad.
z
em.

(DELOVI OBODNIH ULICA)	(oko) 3.210 m²
UKUPNA P/m² U GRANICAMA PDR-e	(oko) 18.000,0 m² (oko) 1,8 ha

12.

xx **NAPOMENA :**

Koncipiranom i predloženom parcelacijom i preparcelacijom PDR-e za postojeće KP privatnih korisnika *(nakon odvajanja delova za planirano *javno* građevinsko zemljište -NOVOFORMIRANA parcela br.6.),* predviđa zaštitu privatne svojine i planira mogućnost privatne inicijative u vidu investicionih ulaganja. U delu bloka 4-1-5 u granicama PDR-e NOVOFORMIRANA PARCELA.br.1. je, sa planiranom namenom i uslovima izgradnje,obavezno jedinstvena,nezavisna i izdvojena od ostalog prostora bloka,odnosno,ne uspostavlja se međusobna funkcionalna povezanost.Namena i sam objekat ima širi, opšti,gradski značaj.

ZA ostale NOVOFORMIRANE PARCELE br. 2; 3; 4; 5; *ostalog* građevinskog zemljišta sa svojim podcelinama, najpovoljnije rešenje je **JEDINSTVEN URBAN PROSTOR** sa izdvojenim planiranim zonama : **zona objekata** (mogu da budu pojedinačni); **zona slobodnog,zelenog – parternog prostora...**da bude prostor zajedničkog korišćenja za sve objekte u bloku; i **zona parkiranja i garažiranja putničkih automobila...**da bude prostor zajedničkog korišćenja za sve objekte u ovom delu bloka *(prisutan je veliki broj prepreka ostvarenju ovog koncepta ali ne i nemogućnost realizacije na prezentovan način)*

6.4. URBANISTIČKA REGULACIJA UREĐENJA PROSTORA

URBANISTIČKA REGULACIJA obuhvata horizontalnu i vertikalnu regulaciju u prostoru PDR-e.

Pre svega predstavlja odvajanje *javnog* od *ostalog* građevinskog zemljišta uspostavljanjem planiranih regulacionih linija (R.L.), a potom uspostavljanje horizontalne i vertikalne regulacije za izgradnju objekata arhitekture,saobraćajnica,infrastrukture i i druge međusobne odnose na vlastitoj parceli i sa elementima na susjednim parcelama.

(gr.prilogom su prikazane osnovne i opšte dimenzije i horizontalana rastojanja,distance spratnost i vertikalna regulacija).

Horizontalna regulacija predstavlja :

- **REGULACIONE LINIJE (RL)** - su linije razgraničenja * javnih* i površina drugih namena,*ostalog* građevinskog zemljišta.To su linije na rubovima uličnih frontova novih parcela,odnosno linije koje definišu širinu uličnog gabarita i istovremeno geodetskim prenošenjem ovih linija u prostor sprovodi se blokovska podela u zoni PDR-e (potrebni podaci su prikazani grafičkim priložima);
- **GRAĐEVINSKE LINIJE (GL)-PREDNJE I ZADNJE GL-e** – su linije na kojima se lociraju projekcije provaljujućih fasadnih masa planiranih građevinskih objekata *(prednjih-uličnih i zadnjih dvorišnih).*
Bočne GL padaju na međe susjednih KP tako da su objekti naslonjeni jedan uz drugi *(kalkani na bočnim granicama parcela)*
Razmak između prednje i zadnje GL čini zonu gradnje objekata (max rastojanja prednje i zadnje građevinske linije je prikazana su u grafičkim listovima)
Za objekte garaža takođe su definisane prednja i zadnja građevinska linija *(zadnja se poklapa sa zajedničkim linijama KP u prostoru PDR-e i južnih,izvan granica plana)* a njihov razmak čini *(max)* širinu objekta .

Opšti uslovi horizontalne regulacije su :

Građevinske linije određuju granične linije gradnje svih elemenata objekata arhitekture pod zemljom i iznad nje.

Prostor između uspostavljenih građevinskih linija je prostor za izgradnju svih objekata na lokaciji u skladu sa prostornim parametrima ($i = \% i K$),

PREDNJA GL se poklapa sa RL-om , ZADNJA GL paralelna sa njom ,udaljena je za prikazanu max udaljenost i predstavlja (max) širinu objekata.

G.L sa bočnim granicama parcela : Planirani objekti se zabatnim zidovima postavljaju na zajedničku liniju susjednih parcela (međe) razmaknuti su samo za dilataciju *(osovina dilatacije pada na među)*, te po realizaciji čine **neprekinut arhitektonski niz** *(susjedni objekti su naslonjeni).*

Ista koncepcija gradnje se primenjuje i kod izgradnje garaža na pojedinačnim parcelama.

Ostale,grafički prikazane linije horizontalne regulacije određuju međusobna rastojanja parternih i infrastrukturnih elemenata na lokaciji kao i rastojanja neophodna za konstituisanje elemenata planirane preparcelacije.

Posebni uslovi horizontalne regulacije uspostavljaju se zavisno od konkretnih potreba i mikrolaokacijskih uslova (*obavezna je izrada idejnog projekta*);

Vertikalna regulacija :

Vertikalnom regulacijom se određuju nivelete saobraćajnica, vertikalne kote objekata arhitekture (kota poda prizemlja, spratnost objekata i dr.

Vertikalna regulacija na lokacijama, kote dvorišta, u objektima arhitekture - takođe se vezuje na nivelaciju saobraćajnih površina (prikaz u gr.prilogu), uslove terena kao i potrebe proizašle iz namene i samog objekta (stambeni, poslovnih, garaža).

Max spratnost planiranih stambenih, stambeno/poslovnih i poslovnih objekata (Su po želji investitora) je :

- Na planiranoj parceli br.2., odnosno postojećoj KP br.7. stambeno/poslovni objekti u izgradnji imaju sledeće spratnosti : ... Su, Pr+3 (*ulični deo objekta u ul.V.Dugoševića*).... Pr+4+Pk (*južni, dvorišni deo istog objekta*) i Su+Pr+3+Pk (*ugaoni, ul.27.Oktobar – V.Dugoševića*);
- Na parceli br.1. – poslovni objekat - objekat opštine..... (max) Su+Pr+2+Pk
- Na planiranim parcelama br.2/2; 3 (3/1,3/2);4;5 (5/1 i 5/2); ... (max)... Su+Pr + 3 +Pk (Pr+4)
- Na planiranim parcelama br.2/1 (max)..... (Su) Pr+3+Pk
- Objekti garaža imaju Su poluukopan (za rampe nagiba do 16%, takođe za parkiranje na nivou iznad garaža);

Kote podova prizemlja prikazane su u grafičkom prilogu za svaki planiran objekat. Za poslovni prostor kote podova prizemlja bliske su kotama trotoara ispred, prilagođeno osobama koje pri kretanju koriste ortopedsku pomagala.

Kote podova prizemlja za stambene delove objekata izdići od okolnog eksterijera (trotoara, dvorišnog dela), (*kako je prikazano u gr.listu*).

6.5. PRAVILA UREĐENJA

Koncepcijom se definiše izgradnja i uređenje u prostoru PDR-e u celini i na lokaciji (pojedinačno), i to :

- a) **Uređenje *javnog*** građevinskog zemljišta što podrazumeva proširenje već postojećih uličnih gabarita u zoni PDR-e, PDR-e formirana parcela br.6 koja će biti pripojena postojećim delovima. Deo *javnog* prostora je i placeta ispred objekta opštine, "gradske kuće" koja se uređuje parterno, hortikulturno kao pešačka površina sa skulptoralnim elementima ili fontanom i opremljena mobilijarom za ovakve površine u gradu, a služi za pristup objektu i ugodan boravak građana pri obavljanju poslova u ovoj javnoj ustanovi.

Prostor proširenja postojećih uličnih gabarita služi :

- postizanju većih rastojanja za izgradnju uličnih (regulacionih) višespratnih objekata;
- za neometan smeštaj uličnih elemenata na pravilne horizontalne distance : kolovoza, obostranih pešačkih trotoara, parking prostora, infrastrukture i uličnih drvoreda, takođe, po mogućnosti i biciklističkih staza.
- U ulicama naslanjajućim zone PDR-e biće upotrebljeni za smeštaj trotoara sa te strane, parking prostora, nedostajuće infrastrukture i uličnih drvoreda;
- Pravilan kolsko/sobraćajni pristup u blok u bezbedonosnom i teničkom smislu (napr. radijus krivine i preglednost pri ulazu-izlazu u blok);

- b) **Uređenje *ostalog*** građevinskog zemljišta u delovima (zonama) definisanim kao :

- slobodne – zelene, parteno uređene (pešačke staze, pristupi objektima, hortikulturni prostori i prolazak potrebne infrastrukture u u unutašnjost bloka;
- zone parkiranja i izgradnje objekata garaža a samim tim kolskih saobraćajnica, i veza ovog prostora sa javnim saobraćajnim površinama, odnosno, kolskih prodora u blok kroz prizemlja objekata uz regulacione linije ("einforti");

Prolazi moraju biti dimenzionisani (horizontalno i vertikalno) na sveukupan broj stanovnika za što brže napuštanje lokacije, odnosno, povećanu frekvenciju ljudi i vozila u kritičnom momentu (pristup vatrogasnim, sanitetskim vozilima, dizalicama i drugim građevinskim mašinama) ili za planiranu ili nepla-

niranu rekonstrukciju objekta .

Uređenje ovog dela prostora PDR-e zavisice od načina realizacije kako je opisano u tački 6.4.,odnosno:

- **Na nivou pojedinačne novoformirane parcele** (lokacije) za različite (pojedinačne) investitore.
U tom slučaju svaki pojedinačan objekat ima kolsku vezu ("einfort") sa javnom gradskom saobraćajnicom; vlastiti slobodan zeleni prostor iza glavnog objekta; vlastiti parking i garažni prostor...sve na vlastitoj parceli uz zadovoljenje propisanih prostornih parametara (%K ,a zavisno od istih - spratnost, i dr.)
 - **Ili za ukupljenje** postojeće KP u širim potezima kao novoformirane jedinstvene parcele (lokacije) jednog investitora;
U ovom slučaju kolska veza ("einfort") sa javnom gradskom saobraćajnicom ostvaruje se za jedan ili (max) tri objekata (ukoliko novoformirana lokacija ima takav prostor).Prolaz tada mora biti dimenzionisan (horizontalno i vertikalno) na kritične momente,odnosno,brzo napuštanje lokacije,na veću frekvenciju saobraćaja automobilskog i peškog;
Formira se vlastiti slobodan zeleni prostor iza glavnog objekta; vlastiti parking i garažni prostor...sve na vlastitoj parceli uz zadovoljenje propisanih prostornih parametara (%K ,zavisno od istih – spratnost, i dr.)
 - **Ili kao celokupan prostor izgradnje i uređenja za jednog investitora** – tada se prostor formira i uređuje jedinstveno za sve glavne objekte,slobodan-zeleni /parterni prostor,prostor parkiranja i garaža, a veza sa javnim gradskim saobraćajnicama ostvaruje se na najmanje tri mesta (na tri obodne ulice : Pavlovačku,V.Dugoševića i 27.Oktobra) sistemski povezane u unutrašnjosti bloka;Prolazi moraju biti dimenzionisani (horizontalno i vertikalno) na sveukupan broj stanovnika za što brže napuštanje lokacije,povećanu frekvenciju u kritičnom momentu (A bar jedan pristup koji horizontalno i vertikalno zadovoljava prolaz specijalnih vozila za rekonstrukciju objekta ili otklanjan posledica,eventualne, havarije objekta ili njegovog dela (rušenja,požara,spašavanja ljudi i materijalnih dobara i sl.)
- a) **Planiranom parcelacijom formirana građevinska parcela** (lokacija - prostorno/urbanističkoj celina) urediće se tako da se na njoj izgradi :
glavni (stambeni,stambeno/poslovni ili poslovni) višespratni objekat u prostoru određenom za njegovu izgradnju; saobraćajni pristupi (kolski i pešački sa javnog prostora i iz internog dvorišta iza objekta),pristupi kroz objekat ("einfort");pomoćni sadržaji (garaža za putnička vozilaza 50% stanova objekta na parceli;otvorena parkirališta iznad garažnog prostora, pristupne kolske i pešačke veze, slobodan dvorišni prostor uređen parterno,zatravnjen i sa dendrološkim zasadima, kao i potrebne komunalne površine – za smeštaj posuda za odlaganje smeća;
Ovo se odnosi na prostore pod novoformiranim parcelama 2;3;4;5;
- b) **Lokacija zgrade opštine ("gradska kuća")** izgrađuje se prema specifičnim potrebama namene ovakvog poslovnog objekta (novoformirana parcela br.1) :
Glavni objekat na "zasečenom" uglu ulica Glavne i 27.Oktobra i pomoćni u dnu parcele (u internom dvorištu) spojeni nastrešnicom u građevinsku i funkcionalnu celinu;
Ispred glavnog objekta se formira "javna" pešačka pjaceta,parterno uređena (popločana,sa odgovarajućim pristupima objektu licima ometenim u kretanju,sa skulpturalnom fontanom,ukrasnim zelenim i dendrološkim formacijama i mobilijarom za pešačke površine;
Kolski i pešački pristup u interno dvorište ostvaruje se kroz istočno i južno krilo glavnog objekta, sa ul. 27.Oktobar i ul.Glavne.U dvorištu se vrši parkiranje službenih vozila i pristup dvorišnom delu objekta.

Objekti arhitekture izgrađuju se na ustanovljenim građevinskim linijama (G.L.),koje su granične linije na koje se postavljaju pretežne fasadne mase (pojedini manji delovi fasada i arhitektonski elementi mogu ih preći u dvorišni prostor u prizemlju, a u spratnim etažama u *javni*);

Na bočnim GL-ma ,na međi sa susedom,postavljaju se zabatni zidovi i ne može doći do "probijanja" iste ni u zemlji ni nad njom.ulzmeđu dva zabata uspostavlja se dilatacija koja se svojom osovinom poklapa sa linijom međe. Na zabatnim zidovima ne može biti otvaranja, niti ispusta .

Uređenjem se ostvaruje povezanost objekata arhitekture sa javnom komunalnom infrastrukturom :
Vodovod,fekalna kanalizacija,elektrika (izgradnja potrebne MBTS planiranog kapaciteta,VN vodovu za njenu povezanost u mrežu,NN mreža do objekata i javna rasveta u "javnom" i),TT,gasna mreža,odvod kišnih voda sa objekata i parternih površina .

6.6. SAOBRAĆAJNE, ENERGETSKE, VODOPRIVREDNE, KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURE

U *javnom* prostoru, postojećih i proširenih ulica smeštene su *javne* saobraćajnice (kolovozi, pešački trotoari i *javni* parking prostori) i infrastruktura na koju se ravnopravno povezuju planirani objekti arhitekture.

U *javnom* prostoru, proširenju postojećih gabarita postojećih ulica, formiraće se : pešački trotoari uz novoformirane RL. Trotoari su dimenzionisani na 4 hodne trake (dve u oba smera) što daje širinu od 2,4m'. Ovičeni su ivičnjacima izdignutim za 0,10m iznad površine parking prostora koji se nastavlja prema kolovozu. Završna obrada javnih trotoara je asfalt beton.

Parking površine se formiraju duž trotoara između trotoara i kolovozne površine. Planirano je upravno parkiranje ili pod uglom od 60 stepeni. Parking površine biće izvedene u materijalu jednoobrazno kao u pripadajućim delovima ulica. U okviru parking površina odvođenje viška kišnih voda rešiće se betonskim kanaletama sa padovima ka rešetkama i slivnicima atmosferske kanalizacije.

U okviru parking površina na linijama razdvajanja parking mesta formiraće se ulični drvoredi, odnosno zaštitne površine stabala u parteru. Položaj i broj stabala ne sme da ometa funkcionisanje infrastrukture.

Na mestima kolskih prolaza kroz objekte trotoari će biti prekinuti a visinska razlika između kote ivičnjaka i površine pristupne saobraćajnice biće savladana u vidu rampe za kretanje ortopedskih i dečijih kolica. Ove saobraćajne veze imaće radijuse krivina (*min*) 7,5m' a izvode se istom konstrukcijom i materijalom kao i kolovoz. Prking površine visinski prate nivelaciju kolovoznih površina.

U okviru internog dvorišta, odnosno u unutaršnjosti bloka, na planiranim trasama će se formirati saobraćajnice kao pristup parking površinama i garažama, parking površine i pešačke veze.

Saobraćajnice se izvode u min širini od 3,0m ako snabdevaju pojedinačnu parcelu, a ako se izvode za više objedinjenih parcela u jedinstvenu lokaciju, širina je 5,0'. Izvode se sa konstrukcijom za srednje teški saobraćaj sa završnom obradom u asfalt betonu.

Parking prostor se izvodi u raster pločama sa kanaletama za odvod viška atmosferskih voda. U okviru ovih površina na određenim mestima se formiraju punktovi za smeštaj posuda za odlaganje smeća. Prostori su popločani raster pločama, povezani na sistem odvođenja atmosferskih voda i odvojene od okolnog prostora zidanim ogradama (moguće je upotrebiti perforirane betonske elemente).

6.7. USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽE INFRASTRUKTURE PO PROSTORNIM CELINAMA

Za zonu PDR-e u postojećim ulicama postoje preduslovi za saobraćajnu, energetsku, vodoprivrednu, komunalnu infrastrukturu opremljenost. Postojeću mrežu je potrebno rekonstruisati, dograditi, razviti na osnovu pribavljenih saglasnosti i tehničkih uslova a prema konkretnim potrebama i prema načinu realizacije pojedinačnih objekata, odnosno, lokacija za poznate investitore (više njih ili jednog) ;

Prilikom izrade UU (urbanističkih uslova) za projektovanje i izgradnju konkretnog objekta na konkretnoj novoformiranoj lokaciji (parceli) prema stvarnim potrebama za kapacitetima određene infrastrukture, investitor će pribaviti i konkretne saglasnosti i uslove povezivanja planiranog objekta (ili više) na svoju (javnu) mrežu u skladu sa usvojenim PDR-e, koncepcijom, organizacijom u prostoru.

Objekti u Izgradnji na uglu ulica 27. Oktobar i V. Dugošević ima uslove priključenja na : električnu mrežu iz postojeće MBTS "Hotel"; a za ostalu infrastrukturu na postojeće vodove.

ELEKTROMREŽA : Za sveukupno snabdevanje bloka električnom energijom izgradiće se nova MBTS (prema pribavljenim uslovima nadležne *Elkrovojvodine-Ruma*) čije mesto je određeno PDR-e prema izvesnosti 1. faze realizacije u bloku. Svi planirani objekti će biti povezani na novu MBTS kao i javna rasveta dvorišnog prostora.

Na parceli objekta opštine ("Gradske kući") postojeća TS 20/0.4 kV NOO će se demontirati i svi kablovi 20 i 1 kV će se svesti u novu TS.

Ovaj planirani objekat će imati nazavisno (od objekata u bloku) vlastitu povezanost na potrebnu javnu infrastrukturu.

U okviru "javnog" prostora javna rasveta će biti u sistemu gradske javne rasvete, a izgor rasvetnih tela je jednoobrazan u celom uličnom toku dok na pijaceti će biti upotrebljeni ukrasni kandelabri po izboru projektanta.

VODOVOD : postojeći i planirani radovi na povezivanju postojećih cevovoda fi 100 i fi 250 u ul Glavnoj bi obezbedili dovoljne kapacitete za potrebe ovog dela bloka.

FEKALNA KANALIZACIJA :mada je postojeća u obodnim ulicama najveći broj planiranih objekata će biti priključen na kanalizaciju u ul.Pavlovačku pošto je kolektor u ul.27.Oktobra preopterećen (u njega se uliva i fekalna kanalizacija ul V.Dugoševića). U gr.listu je prikazana mogućnost uključenja graupe objekata u kolektor U ul.Pavlovačkoj a primena će zavisiti od sistema realizacije (kako je rečeno u prednjem takstu). Za uključenje objekata u postojeću mrežu će investitori pribaviti saglasnosti i uslove od nadležnog JP"VO-DOVOD"Ruma.

TT MREŽA :Kako korisnici tt usluga na predmetnoj lokaciji pripadaju pretplatničkoj mreži Ruma-centar i priključeni su na ATC EWSD Ruma-Centar preko glavnog kabla br.4,budući korisnici će biti priključeni na ATC Ruma – centar preko pomenutog glavnog kabla br.4 na kojem postoji rezerva.Da bi se rezerva aktivirala potrebno je proširiti postojeću TT kanalizaciju (prema pribavljenim uslovima "Telekom Srbija") i izvršiti ugradnju revizionih okana.Rezerve će se aktivirati parcijalno u skladu sa izgradnjom budućih objekata i u skladu sa stvarnim potrebama istih.Kapaciteti novih izvoda biće adekvatni broju stambenih i poslovnih jedinica u svakom izgrađenom objektu.

GASNA MREŽA : Na predmetnom potezu postoji projektovana,odnosno izvedena mreža niskog i srednjeg pritiska.Za planirane objekte i kapacitete ovog PDR-e postoje kapaciteti na razvodnom gasovodu za proširenje potrošnje ali se mora izvršiti doprojektovanje gasnog priključka.

Način zagrevanja objekat je centralno grejanje za pojedinačne objekte ili grupacije (već zavisno od pomenutog načina izgradnje); povezivanje objekata na gasnu mrežu može da bude sa namerom zagrevanja prostora preko zajedničke podstanice (po odluci investitora) a takođe pojedinačno i za druge potrebe u domaćinstvima i poslovnim prostorima;

Svaki objekat ima vlastitu vezu sa javnom vodovodnom,kanalizacionom tt i elektro mrežom,,razdvojeno za stambeni i poslovni prostor (pitanje merenja utroška); Obavezna je izgradnja hidrantske mreže u objektima ali i u okviru slobodnog dvorišnog prostora;

Instalacioni vodovi koji prolaze u unutrašnjost bloka vode se kroz nadkrivene prolaze (*einfort*-e) za pojedinačan objekat ili više njih (zavisno od načina realizacije);

6.8. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I NEGATIVNIH DEJSTAVA

A) OPŠTI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE :

Mere za zaštitu životne sredine obuhvataju mere zaštite od negativnog dejstva prirodnih faktora (vetra,atmosferskih padavina,sunčevog zračenja,atmosferskih pražnjenja, podzemnih voda seizmičkih uticaja) i negativnog slučajnog i namernog dejstva ljudskog faktora u miru i ratnim okolnostima (nemara koji za posledicu ima : havarije,mehanička i hemijska oštćenja,požare, hemijska i radioaktivna i druga štetna zračenja,isparenja,neprijatne mirise;

namerna : razne sabotaze, navedena razaranja i pre svega ratna iz vazduha i sa tla i sl.

Eliminisanje ovih negativnih dejstava ili svođenje na min uticaje postiže se prvenstveno primenom pozitivnih zakonskih propisa,normi i tehničkih uslova u projektovanju,izgradnji (građevinskih propisa naročito kod izbora konstruktivnog sklopa i fundiranja, a za seizmičke uticaje 8° MKS skale,upotrebe atestiranih građevinskih materijala otpornih na vatru; primena kvalitetne,atestirane opreme, i opremanje odgovarajućim instalacijama,takođe pravilnim rasporedom objekata na pojedinačnim lokacijama kako bi se uspostavile protivpožarne saobraćajnice lako dostupne sanitetskim vozilima i protivpožarna ,hidrantska mreža i dr.)

Objekti i pojedinačni prostori se opremaju odgovarajućim prostorima i opremom za slučaj ratnih dejstava u skladu sa propisima i uslovima nadležnog organa NO.

Zastupljenost zelenila takođe doprinosi smanjenju štetnih uticaja.

B) POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE : odnose se na pojedinačne objekte koje u svojoj nameni sadrže određene poslovne prostore koji, iako iz spiska delatnosti za centralne gradske zone, mogu upućivati na potrebu izrade **Procenu uticaja na životnu sredinu** u vlastitom prostoru i na širu okolinu.

6.9. OGRANIČENJA ZA IZVOĐENJE ODREĐENIH VRSTA RADOVA, ODNOSNO GRAĐENJA PO PROSTORNIM CELINAMA

U prostoru PDR-e neće se izvoditi objekti (po namenama, zonama izgradnje, veličinama, spratnosti, ostalim prostornim parametrima, uslovima i dr.), niti radovi koji nisu predviđeni planom.

6.10. SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORI FINANSIRANJA PREDVIĐENIH PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA (SA PRIKAZOM APROKSIMATIVNE PROCENE POTREBNIH SREDSTAVA)

U prostoru dela bloka u zoni PDR-e neće biti značajnih javnih ulaganja u saobraćajno i komunalno opremanje. Troškove uređenja snosiće konkretni investitori pri realizaciji delova programa (plana) proporcionalno troškovima investiranja.

PROGRAMOM i PDR-e su planirani troškovi samo za nove elemente opremanja na *javnom* građevinskom zemljištu i to:

TABELARNI PRIKAZ :

1.	NOVI TROTOARI..... P(m2)=400m ² x 2.4m=960,0m ²x5.000,00=	4.800.000,00
2.	DEO JAVNIH PARKING PROSTORA U PROŠIRENIM ULIČNIM GABARITIMA...P(m2)=247m ² x 5,0=1.235m ²x 6.000,00=	7.410.000,00
3.	NOVA MBTS (komplet sa VN kablom) JAVNA RASVETA (komplet) : 25 kom x 100.000,00 =	13.000.000,00 2.500.000,00
4.	DRVOREDI U *JAVNOM* - PROŠIRENOM ULIČNOM PROSTORU... 40 kom x 25.000=..... =	1.000.000,00
	UKUPNE VREDNOSTI :	28.100.000,00din (351.250 E)

7. PRAVILA GRAĐENJA

Na novoformiranim građevinskim parcelama (u skladu sa napred navedenim mogućnostima formiranja parcela) gradiće se planirani objekti na osnovu skupa pravila za izgradnju, jedovremeno ili fazno, prema mogućnostima investitora, ali uvek na način da pojedinačna faza mora biti istovremeno nezavisna funkcionalno-građevinska celina i takođe deo planirane i urbanističko/arhitektonski osmišljene celine.

U prostoru PDR-e se izdvajaju tri prostorne celine :

- A) Zona za izgradnju višespratnih, STAMBENIH, STAMBENO/POSLOVNIH I POSLOVNIH OBJEKATA,
- B) Novoformirana parcela br.1. isključivo za izgradnju poslovnog objekta opštine Ruma, tj. *GRADSKA KUĆA*,
- C) Zona *javnog* građevinskog zemljišta za izgradnju saobraćajnih i infrastrukturnih elemenata u proširenju naslanjajućih ulica (opisano u predhodnim tačkama), novoformirana parcela br.6.;
(Izgradnja i uređenje u ovoj zoni je objašnjeno predhodnim tačkama)

7.1. VRSTE I NAMENE OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

- A) Na svim novoformiranim parcelama od 2-3-4-5 (u delovima ili celovito) formira se **zona za izgradnju višespratnih, STAMBENIH, STAMBENO/POSLOVNIH I POSLOVNIH OBJEKATA**, (višespratnih objekata višeporodičnog stanovanja).

Na delu novoformirane parcele br.2/0 (postojeća KP br.7.) u izgradnji su dva višespratna stambeno/poslovna objekta (višeporodičnog stanovanja i poslovnog prostora – lokala) sa Su, delimične spratnosti : Pr+ 3; Pr+3+Pk i Pr+4+Pk; Izvedena spratnost i drugi arhitektonski činioci se prihvataju ovim PDR-e. Namene poslovnog prostora moraju biti u skladu sa propisanim PDR-e.

Ostali planirani objekti ove grupacije imaju suteran (Su) u koji se smeštaju : ostave stanara, ili poslovnog prostora, i sklonište ONO za broj stanara u zgradi;

Objekti mogu po svim nadzemnim etažama da budu iste namene (stanovanje ili poslovanje) ili kombinovane namene tj. stambeno/poslovni gde će se poslovanje odvijati u celokupnom prizemlju (ili delu) i na 1.spratu sa internom vetikalnom komunikacijom (prizemlje -1.sprat), a stambenim prostorom u delu prizemlja i ostalim spratnim etažama;

Svi navedeni objekti na parcelama 3,4,5 (ili na pojedinačnim parcelama) imaju (max) spratnost : Su, P+3+Pk

Poslovni prostor u samostalnim –poslovnim, ili u stambeno/poslovnim objektima mešovitim sadržaja mogu biti sledeće namene :

čisto poslovanje : administracija; banke, biro, agencije, i sl.

sadržaji kulture i razonode – galerije, čitaonice, ateljei, umetničke radionice, specifična mesta javnog okupljanja i manifestacija, i sl.;

trgovine - mešovite ili unikatne robe, izložbeni saloni, specifične robe visokog estetskog nivoa i sl.

ugostiteljstva i razonode - kafei, bistroi, restorani, picerije, poslastičarnice, i sl.;

izvesne uslužne delatnosti - *pre svega i obavezno da ne remete na bilo koji način (bukom, mirisima, isparenjima, otpacima, i drugim) životnu sredinu i osnovnu namenu u bloku* - moguće su : apoteke za ljudske potrebe, biljne apoteke, stomatološke ili druge medicinske ordinacije (manjeg kapaciteta- izabranih mikrolokacija); saloni zdravlja i lepote (atraktivne zanatske radnje višeg estetskog nivoa usluga i sl. takođe da ne remete ili ugrožavaju čovekovu okolinu ili osnovnu namenu u bloku i šire); i sl;

Na svim lokacijama planirana je i izgradnja **objekata garaža** za potrebe stanara u suterenskom, poluukopanom delu, sa otvorenim parkiralištima na etaži iznad zatvorenog prostora;

- B) Na novoformiranoj parceli br.1. isključivo za izgradnju poslovnog objekta opštine Ruma, tj. ***GRADSKA KUĆA***, osnovnog (glavnog) objekta za smeštaj objedinjenih opštinskih službi na jednom mestu (*dan danas su na više mesta u gradu*), odnosno za potrebe lokalne uprave i administracije; dvorišnog krila, veznog dela koji ih spaja, pristupne, pešačke (*javne*) pjacete ispred glavnog objekta sa skulpturom i fontanom, internog dvorišta sa parking prostorima.

Glavni objekat ima (max) Su, Pr + 2 sprata i Pk, a dvorišni (max) Su+2 sprata, vezni deo u visini 1 sprata.

7.2. VRSTE I NAMENE OBJEKATA KOJA JE ZABRANJENA ZA IZGRADNJU NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA

U prostoru PDR-e zabranjena je izgradnja objekata bilo koje neplanirane vrste i namene.

Poslovni prostor može da bude angažovan isključivo za navedene namene, a zabranjuje se ona namena koja ima ili ostavlja mogućnost negativnih uticaja na čovekovu okolinu u vlastitom prostoru i širem okruženju.

7.3. POLOŽAJ OBJEKATA NA PARCELAMA

Predložena **parcelacija i preparcelacija** u prostoru PDR-e (*prikazana i grafičkim putem*) prezentuje **6 NOVIH PARCELA – CELINA**, od kojih je od **br.1-5 *ostalo*** a **br.6 *javno*** građevinsko zemljište.

PARCELE planiranih namena (višespratni objekti, višeporodičnog stanovanja, stambeno/poposlovni i poslovni objekti, da bi zadovoljile potrebe planirane izgradnje (kao samostalne funkcionalne i tehničke celine) i funkcionisanja u prostoru moraju da imaju sledeće prostorne veličine :

POVRŠINA : (min) $P = 1.000 \text{ m}^2$ŠIRINA ULIČNOG FRONTA (min) $\text{Š} = 20,0 \text{ m}$ '.....ŠTO PRAVLJNIJI GEOMETRIJSKI OBLIK....DIREKTNU KOLSKO/SAOBRAĆAJNU VEZU NA POSTOJEĆU GRADSKU ULICU.

Putem istih će se ostvariti realizacija, odnosno, parcelacija koja omogućava realno i neminovno **faznost** izgradnje (*prikazan je maksimalan br. faza*) kao funkcionalne i tehničke celine, a takođe u skladu sa uslovima zadovoljenja prostornih parametara i drugih odnosa vezanih za veličinu i izgled planiranih građevinskih parcela.

x x NAPOMENA :

Moguće je da pojedine parcele kao delovi jedinstvene planirane prostorne celine tj. lokacije za više prostornih celina (objekata i istog investitora, ne zadovolje pri faznoj realizaciji (izgradnji)) odmah sve planirane veličine, tolerisaće se zbog operativnosti, ali pri stavljanju objekta u funkciju mora se izvršiti ukрупnjavanje (spajanje) do planskih veličina. Ovo se odnosi prvenstveno na izgradnju na postojećim KP br.2; 3; 4; istog investitora izgradnje objekata, odnosno formiranje planirane celine 2/1 koja će se pripojiti osnovnoj celini takođe izgrađenog od istog investitora i činiće NOVOFORMIRANU CELINU BR.2.

Nakon izvršene parcelecije i preparcelacije na jedan od planiranih načina biće moguća izgradnja objekata na novoformiranim parcelama prilagođena istim, odnosno, prilagođena uslovima i načinu izgradnje u bloku, za više ili jednog investitora, u vremenskim fazama realizacije, i to na sledeći način :

- a)** za više različitih investitora na zasebnim (pojedinačnim) parcelama
- b)** manji broj različitih investitora na više pojedinačnih parcela
- c)** manji broj različitih investitora na objedinjenim parcelama,.....objekti su spojeni ili je jedinstven objekat zavisno od dužine trakta;
- d)** jedan investitor na parcelama objedinjenim u širi prostorni potez ,.....jedinstven objekat (iz više lamela i mogućnost faza izgradnje);

Objekat koji se izgrađuje postavlja se na građevinske linije (G.L-e) projekcijom svojih fasadnih masa :

Prednja građevinska linija se poklapa sa planiranim RL preko koje je nije moguć prelaz u podzemnoj etaži, a moguće da prelaze u javni prostor za max 1,2 m' samo pojedini fasadni elementi u spratnim etažama;

Dvorišna građevinska linija je paralelna sa prednjom na grafičkim listovima prikazanom max rastojanju što određuje širinu planiranih objekata (na parcelama br. 2/1; 3 (3/1 i 3/2); 4; 5 (5/1 i 5/2);

Objekat na parceli br.2/2 ima specifične uslove jer ga izgrađuje isti investitor već izgrađenih objekata na postojećoj KP br.7. Novi objekat se naslanja na deo postojećeg objekta na kojem ne postoje fasadni otvori, dok u delu gde fasadni otvori postoje, pogotovo balkonske lođe, fasade moraju biti udaljene 8,0m'. Kako je deo osnove smanjen, ovaj objekat ima dubinu trakta (max) 26,0m' u svom zapadnom delu.

Građevinske linije prema susednim parcelama, se poklapa sa zajedničkom granicom dveju susednih parcela (među, tj. gde osovina dilatacije pada na među). Objekti su međusobno naslonjeni i čine neprekinut arhitektonski niz.

Objekat na parceli br.1, takođe ima specifične uslove : to je slobodnostojeći višespratni poslovni objekat, čije prednje fasade, prema uglu ulica Glovna i 27. Oktobar predstavljaju zasečen ugao, a fasade se postavljaju na definisane prednje građevinske linije. Prema bočnim susedima se postavlja na zajedničku granicu

Prateći objekti – GARAŽE ZA PUTNIČKA VOZILA – postavljaju se na zadnju građevinsku liniju koja se poklapa sa granicama parcela južnih susednih KP-a, a lociraju se istim postupkom na linije bočnih suse-

7.4. NAJMANJA MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA

Planirani objekti postavljaju se na zajedničke linije susednih KP-a kako je napred opisano.

7.5. NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKSI ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOSTI GRAĐ.PARCELE (I - K)

Na novoformiranim parcelama najveći prostorni parametri koji mogu biti zastupljeni a odnose se na zbir svih arhitektonskih objekata na konkretnoj parceli (lokaciji) su sledeći :

najveći INDEX ZAUZETOSTI..... $i=75\%$ površine parcele

najveći INDEX IZGRAĐENOSTI..... $K=1,5$

7.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na novoformiranim parcelama izgrađivače se : A) glavni i B) pomoćni(dvorišni) objekti;

A) **GLAVNI OBJEKAT** može da bude :

- Po nameni : STAMBENI,STAMBENO/POSLOVNI i POSLOVNI.....za višeporodično stanovanje;
Na parceli br.1.(*ispljučivo*) POSLOVNI OBJEKAT OPŠTINE ("GRADSKA KUĆA")

- Po spratnosti : VIŠESPRATNI (*prednjim tekstom precizirane spratnosti*);

- Po tipu : OBJEKAT (*UGRAĐEN*) ULIČNOG NIZA NA REGULACIONOJ LINIJI ;

B) **POMOĆNI (DVORIŠNI) OBJEKAT**

- Po nameni : OBJEKAT ZA GARŽIRANJE PUTNIČKIH VOZILA za stanove glavnog objekta; na parceli br.1. takođe POSLOVNI OBJEKAT;

- Po spratnosti : SUTEREN SA OTVORENIM PARKIRALIŠTEM NA GORNJOJ ETAŽI ;

- Po tipu : OBJEKAT U NIZU SLIČNIH OBJEKATA U DNU PARCELA ;

Grafičkim prilogima određene su građevinske linije tj.linija prednje i zadnje fasade objekata na parceli . Prostor između prednje,zadnje i bočnih građevinskih linija definiše deo na lokaciji u kojem je moguća gradnja glavnog i pomoćnih objekata (uz zadovoljenje propisanih prostornih parametara i spratnosti).

7.6.1. ARHITEKTONSKO-ESATETSKI I OBLIKOVNI IZRAZ OBJEKTA POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA

1.) **STAMBENI,STAMBENO/POSLOVNI I POSLOVNI OBJEKTI OBJEKTI** – na novoformiranim parcelama br.2 (2/1, 2/2.); 3 (3/1, 3/2); 4; 5(5/1 i 5/2); čine novi arhitektonski niz (neprekinut),prednjom fasadom locirani na planirane regulacione linije naslanjajućih ulica, odnosno, iste postaju prednje građevinske linije. Položaj na novoj parceli,dimenzije i spratnost objekata prikazani su na grafičkim prilogima i predhodnim tekstom .

Objekti su saobraćajno povezani na obodne ulice V.Dugoševića i 27.Oktobar ,Pavlovačku i Glavnu,a kol-ski pristupi zajedničkom unutarnjem dvorištu vrše se kroz nadkrivene prolaze (*ajnfort*e) pojedinačnih objekata ili grupe zavisno od načina realizacije.

Pristup poslovnom prostoru vrši se sa uličnog,javnog prostora dok ulazi u stambene delove objekata vrše se sa unutarnje strane bloka.

FUNKCIONALNOST :

Unutarnji prostor objekta mora da bude organizovan funkcionalno prema tipu i nameni objekta,čemu se mora prilagoditi obrada eksterijera (fasada) i obrada enterijera kao i infrastrukturna opremljenost.

U suterenskim ili podrumskim prostorim objekti imaju prateće sadržaje objekata (ostave stanara, ostave lokala,sklonište za slučaj ratnih opasnosti i sl.)

U prizemlju objekata će se sa ulične strane obavezno oformiti poslovni prostor dok sa dvorišne strane moguće je da se formira i stambeni prostor (po opredeljenju projektanta).Kota poda prizemlja je dvojna za navedene dve namene (poslovnog prostora bliska kotama trotoara,stambena podignuta (min) 1,2m' od kote dvorišta) a jedinstvena za jedinstvenu namenu – poslovanje (kota bliska koti trotoara i lako savladiva za pristup licima koja koriste ortopedska pomagala);

Visina prizemlja mora da omogućiti prolaz specijalnih vozila u blok za kritične situacije,(min) 4,50m'.Čista visina prizemne etaže može da bude (max) 4,5m' kako bi bilo moguće da se u okviru poslovnog prostora putem enterijera oforme galerije (naročito pogodne za specifične namene centralnih površina - biblioteke, knjižare -galerije,biroo,kafee, i sl.)

Poslovni prostori, lokali u prizemlju objekata imaju namene koje se svrstavaju u namene centralnih zona (napred navedeni mogući sadržaji) a koje neće na bilo koji način ugrožavati vlastito i susedna stanovanja i čovekovu okolinu uopšte

Poslovni prostor može da se oformi i na 1.spratu ali u internoj vertikalnoj vezi sa prizemljem kako korisnici usluga ne bi koristili stepenište stambenog dela objekta.

Moguće je da objekat u celini bude poslovni, tada se pristup prostorima na spratnim etažama vrši sa zajedničke vertikalne komunikacije.

Na spratnim etažama i potkrovlju objekta formira se stambeni, odnosno poslovni prostor (zavisno od tipa objekta). Stambeni prostor je moguće formirati u "duplex" sistemu (u dve etaže vertikalno povezane inter-nom vezom)

Broj stanova po etaži zavisiće od strukture stanova ali za broj stanova veći od 6 mora se povećati širina zajedničkih komunikacija u objektu ali i je oformiti protivpožarno stepenište (*moguće montažno*) dostupno svim stanovima.

Za objekte sa iskorišćenjem maksimalnog broja etaža poželjna je ugradnja lifta.

KONSTRUKTIVNI SKLOP :

Investitori su obavezni da izvrše lokacijsko ispitivanje nosivosti tla i pribave i druge podatke o zemljištu na kojem se vrši izgradnja planiranog objekta. Pribavljenim podacima i rezultatima ispitivanja projektant će prilagoditi izbor konstruktivnog sistema i računski izvršiti potrebna dimanzionisanja. Takođe će obavezno izvršiti zaštitu konstruktivne stabilnosti susednih objekata pogotovo sa slučaj da su postojeći objekti na manjim dubinama od novog objekta.

Objekti se projektuju i izvode prema važećim propisima i normativima, sa konstruktivnim sklopom koji će zadovoljavati negativne seizmičke uticaje ovog područja od 8⁰ MCS skale kao i mikrolokacijske uslove nosivosti terena .

UREDENJE FASADA :

Fasade se svojim projekcijama postavljaju na planirane građevinske linije koje su prema uličnim prostorima i regulacione linije. Pojedini fasadani elementi ili manji delovi fasada (*max*) 1,2m' u horizontalnoj projekciji moguće je da pređu preko RL u ulični ("javni*") prostor u spratnim etažama.

Slobodne fasade za formiranje otvora prema funkcionalnom sklopu su ulične i dvorišne, dok bočne fasade , prema susedima za objekte na fasadama koje se lociraju na "međe" ne može biti otvora. Za neophodnost otvaranja ovih fasada (napr. stepenište i sl) formiraće se svetlarnici po celoj visini objekta, sa krovom od prozračnih materijala . Ovi svetlarnici moraju biti pristupačni u prizemlju i moraju imati čelične mreže u nivou poda svake etaže po celoj širini osnove svetlarnika..

Fasade rešavati prema funkcionalnom sklopu, u duhu građanske arhitekture ali na savremen način, uz upotrebu tradicionalnih ili savremenih građevinskih materijala po izboru projektanta.

Odnosno, celokupni objekti se izvode u trajnim klasičnim ili savremenim materijalima sa visokim vizuelno /estetskim arhitektonskim izrazom.

Krovovi (ili potkrovlja) se rešavaju od kosih krovnih ravni, oblikovanih u stilu i skladu celokupnog objekta, oblikovno i po izboru krovnog pokrivača, odnosno kao peta fasada objekta.

U krovu je moguće vršiti otvaranje "ležećih" ili vertikalnih otvora, prema funkcionalno/oblikovnim potrebama.

OPREMANJE INSTALACIJAMA :

Objekti se opremanju najvišim infrastrukturnim standardima primerenim gradskim centrima: vodovod, fekalna i atmosferska kanalizacija, elektro (sa javnom rasvetom), gasna, tt mreža i druga infrastruktura kojom će se grad opreмати (kablovska tv i sl);

2.) OPŠTINSKA ZGRADA ("GRADSKA KUĆA")

Sadržaj objekta je rezultat definisanih programskih potreba lokalne uprave u određenom vremenskom momentu, što može biti promenljivo kod pojedinih službi ili grupacijama prostorija, ali glavni namensko-funkcionalno-oblikovni koncept se zadržava.

Objekat je unikatan, atraktivan i reprezentativan kako po značaju funkcije za grad tako i lokaciji. Stoga mora biti znalački osmišljen u arhitektonsko-oblikovnom izrazu celokupnog objekta i detalja (fasada i krovnih masa), izbora građevinskog materijala eksterijera i enterijeta koji se na ulaznoj partiji i prožimaju.

Najcelishodnije bi bilo pristupiti idejnom projektovanju putem konkursa, odnosno učešća većeg broja projektanata.

Glavna zgrada namenjena je administrativnim potrebama lokalne uprave i pre svega velikoj frekvenciji posetilaca, građana.

Osnovni sklop objekta sastoji se od glavnog trakta, dvorišnog pomoćnog krila i veznog elementa. U dvorištu je planiran interni parking a ispred zgrade trougaona pešačka pјaceta sa fontanom i skulpturom, popločana i sa zastupljenim zelenilom u vidu ukrasnih hortikulturnih vrsta i formi.

Glavi trakt je koncipiran kao simetrična građevina u čijoj osi se nalazi glavni pristup i ulaz u objekat, odnosno naglašeno stepenište sa podestom pravilno dimenzionisane širine i pristupnim rampama za invalidna lica koja se kreću uz pomoć ortopedskih pomagala. Celokupan pešački saobraćaj se vezuje za pristupnu pјacetu i naznačenii ulaz, dok kolski saobraćaj (pristup internom dvorištu) se odvija kroz južno i severno krilo objekta ("einfort"-e).

Objekat naslonjen na susedne granice parcela i čini deo uličnog (neprekinitug) niza ali kao razuđena forma te je moguće izvršiti otvaranje normalnih dimenzija otvora na svim slobodnim fasadama.

Dvorišna zgrada je istog funkcionalnog značaja ali lokacijski smeštena iza glavnog objekta manje je izložena sagledavanju, te stoga može (u izvesnom smislu) da bude skromnije izvedena, ali i nadalje sa glavnim objektom svakako čini celinu. Otvaranje otvora normalnih dimenzija vršiće se prema vlastitom jer se objekat postavlja na granice sa susedima

Vezni element između ova dva objekta u vidu nastrešnice takođe ima iste karakteristike. Visina mora da omogućava prolaz i specijalnih vozila, odnosno, (*min*) $H=4,5m$.

Sve rečeno za konstruktivni sklop, izbor građevinskih materijala, obradu fasada i krovova predhodne grupe objekata važi i ovde.

3.) OBJEKAT GARAŽA ZA PUTNIČKA VOZILA :

Na lokacijama pojedinačne ili izgradnje u celovitom potezu za deo bloka (u zoni PDR-e) izgrađuju se garaže za putnička vozila za potrebe stanara .

Objekat ima dve etaže, donja je poluukopana u teren sa rampama (odgovarajućeg nagiba) za silazak u garaže kao i parkiranje vozila na etaži nad garažom.

Objekat se izvodi kao trajan u tradicionalnim materijalima, vizuelno usklađenog sa glavnim objektom na parceli.

7.6.2. NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA

- Objekti : STAMBENI, STAMBENO-POSLOVNI I POSLOVNI na novoformiranim parcelama br.: 2/1; 2/2; 3 (3/1 i 3/2); 4; 5 (5/1 i 5/2) imaju najveću dozvoljenu spratnost : suteran ili podrum (Su), prizemlje (Pr) i 3 sprata sa potkrovljem (Pk), tj. **Su+Pr+3+Pk** ;
- Objekti u izgradnji : na postojećoj KP br.7 (novoj 2/0) ima na dvorišnom delu objekta spratnost (*max*) **Su+Pr+4+Pk** a ostali deo objekta ima : **Su+Pr+4**
Drugi (*ugaoni*) ima max spratnost (suteran, prizemlje, 3 sprata i potkrovlje) **Su, Pr+ 3 +Pk** ;
- Poslovni objekat opštine na parceli br.1 ima max spratnost : **Su, Pr + 2 + Pk** ;
- Objekti garaža za putnička vozila imaju max spratnost : **Su (suteran, poluukopan) i parkiranje na gornjoj etaži objekta;**

7.6.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

U delu bloka u granicama PDR-e svi postojeći objekti planirani su za rušenje a na novoformiranim parcelama planirana je izgradnja novih objekata.

Kako se izgradnja planiranih višespratnih objekata višeporodičnog stanovanja i poslovanja neće vršiti istovremeno, već u fazama, definišu se uslovi opstanka postojećih objekata porodičnog stanovanja i poslovnih objekata (kao glavnih objekata na parceli) do njihovog planskog rušenja.

Na svim postojećim stambenim i poslovnim objektima objektima (kao glavnim objektima na parceli) do njihovog planskog rušenja moguće je vršiti :

- Tekuće održavanje;
- Adaptaciju sa ciljem poboljšanja uslova života i obavljanja određenih delatnosti, odnosno, adapta-

- cije samog stambenog prostora, adaptacije pogodnog tavanjskog u stambeni prostor, pretvaranja dela stambenog u poslovni prostor i obrnuto; uz obaveznu primenu svih pozitivnih propisa,
- **Rekonstrukciju** dela (konstruktivnih elemenata, dela osnove, krova i sl.) ili celog objekta (u postojećem gabaritu);
 - **Dogradnja** postojećeg objekta do max 25,0m² ukupno korisne površine sa ciljem poboljšanja postojećih uslova (prvenstveno higijenskih – dogradnja sanitarnih prostorija, kuhinjskog prostora spavaćih prostorija) ali i već postojećeg poslovnog prostora sa istim ciljem; Dogradnju je moguće ostvariti bez remećenja uspostavljenih prostornih uslova na parceli, tj. ne ometanje min prolaza u dno parcele, uzajamnih odnosa sa objektima na parceli ili susednim parcelama, već uspostavljenih otvora prema susednim objektima i sl.
 - **Nadgradnja** objekta sa navedenim ciljem (poboljšanje uslova života) u okviru postojećeg gabarita nad delom ili celom osnovom za : + jedan sprat, ili izgradnja potkrovlja, uz obaveznu proveru nosivosti temelja i ostalih konstruktivnih elemenata;
 - **Takođe je moguća izgradnja garaže** za putničko vozilo ili slične pomoćne (dvorišne) prostorije do ispunjenja ukupno dozvoljene zauzetosti i izgrađenosti parcele $i = \% \text{ i } K$ za parcele (prema važećem GP Ruma);

7.6.4. POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA -OBJEKTI SPECIFIČNE SADRŽINE

U prostoru PDR-e objekat specifične sadržine je samo poslovni objekat opštinske administracije i lokalne uprave i to u smislu da : na toj lokaciji može biti izgrađen samo takav poslovni objekat, nezavistan i ne povezan sa ostalim sadržajima niti objektima u prostoru; po nameni; globalnoj funkcionalnosti i organizaciji lokacije; planirane arhitektonske forme koja oslobađa prostor na uglu u vidu "javne", pristupne, pešačke pjacete i da se ostvaruje interno dvorište sa parkiranjem u njemu; Izgradnja i ovog objekta ostvaruje se prema opštim pravilima izgradnje arhitektonskih objekata u prostoru PDR-e. (Poželjno je rešenje putem konkursa, odnosno, učešća većeg broja stručnjaka).

7.6.5. USLOVI ZAŠTITE SUSEDNIH OBJEKATA

Izgradnjom novog objekta ne sme se na bilo koji način ugroziti susedni objekti na susednim parcelama (u statičkom smislu i po pitanju namena koje deluju ugrožavajuće na postojeće objekte).

Pošto se objekti naslanjaju investitor novog objekta je dužan da preduzme sve građevinske mere i primeni propise za zaštitu postojećih temelja i noseće konstrukcije celokupnog postojećeg objekta. Moraju se primeniti sve tehničke mere zaštite susednog postojećeg objekta. Ne može se vršiti otvaranje na fasadama novog objekta prema postojećem susednom objektu, a ukoliko se koristi svetlarnik primeniće se potrebne mere napred opisane.

7.6.5. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Kako za prostor PDR-e neće biti izrađena Studija o proceni uticaja na životnu sredinu, primenjivati će se OPŠTI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE :

Mere za zaštitu životne sredine obuhvataju mere zaštite od negativnog dejstva prirodnih faktora (vetra, atmosferskih padavina, sunčevog zračenja, atmosferskih pražnjenja, podzemnih voda, seizmičkih uticaja - 8 stepeni MCS skale), takođe negativnog slučajnog i namernog dejstva ljudskog faktora u miru i ratnim okolnostima (nemara koji za posledicu ima : havarije, mehanička i hemijska oštećenja, požare, hemijska i druga štetna zračenja.), a sve u skladu sa primenjivim važećim zakonskim propisima;

Za potrebe ONO svaki investitor je dužan da u suterenu objekta za pojedinačan objekat formira skolnište za broj stanovnika u zgradi za slučaj ratnih dejstava, a sve u skladu sa važećim propisima i uslovima nadležnog odeljenja za ONO.

7.7. USLOVI I NAČIN OBEZBEĐENJA PRISTUPA PARCELI ZA PARKIRANJE

Svaka građevinska parcela mora imati pristup na javni put (na jednu od naslanjajućih ulica) i to neposredno i direktno, ili posredno preko druge parcele a prema ugovoru o službenosti prolaza preko te parcele. Pristup parceli se mora ostvariti i u dno parcele (*nužni prolaz*) za izuzetne potrebe - opšte (požar, za sanitetsko vozilo, građevinsko vozilo) ;

Pristup, odnosno povezivanje na javni put, ulicu ostvaruje se kroz objekat ("einfort") koji mora imati (min čistu širinu) $\hat{S}=3,0m$ i (min čistu visinu) $H=4,5m$.

Pristup u dno parcele je neophodan i iz razloga što je parkiranje putničkih vozila stanara objekta na parceli planirano u dnu novoformiranih parcela.

7.8. USLOVI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Svi objekti *glavni* i *sporedni* moraju biti priključeni na odgovarajuću infrastrukturu koja postoji a koja će se razvijati prema konkretnim potrebama i fazama realizacije za koju se stvaraju uslovi ovim PDR-e i to obavezno na : vodovod, fekalnu kanalizaciju, na elektromrežu, TT i gasnu mrežu; Priključenje će se vršiti na osnovu ovog PDR-e i saglasnosti i uslova koje će investitori pribaviti od nadležnih javnih preduzeća, vlasnika odgovarajuće infrastrukture.

8. OSTALI ELEMENTI SPROVOĐENJA PLANA, PODACI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA, ORGANIZACIJA I SL.

Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, odnosno, realizacija u zoni PDR-e na planiran način, sprovodiće se etapno prema ustanovljenim fazama i stvarnim finansijskim mogućnostima konkretnih investitora, ali uvek u smislu zaokruženja funkcionalno-građevinske celine koja može u potpunosti da funkcioniše ali koja je istovremeno i deo celokupnog koncepta (odnosno izrađene celokupne projektne dokumentacije za konkretnu celinu).

Prilikom dalje razrade pojedinih prostornih segmenata konkretizovanih projektnih zadataka (kapaciteta i sl.), za projektovanje i izgradnju, pored navedenih uslova iz PDR obavezno će se postupati prema uslovima nadležnih preduzeća uz pribavljanje dopunskih ili preciznijih (konkretnijih) uslova ukoliko nadležno JP-e zaključiti za neopodno ili iste obnovi nakon isteka roka važnosti .

Za potrebe izrade PDR-e ZA DEO BLOKOVE BR.4-1-5 (*BLOK U CENTRU*) U RUMI pribavljeni su uslovi i saglasnosti nadležnih preduzeća i institucija koji su uticali na formiranje prostorne organizacije, definisanje uslova uređenja i izgradnje.

SAGLASNOSTI I TEHNIČKI USLOVI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH JAVNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA I ORGANIZACIJA

Od nadležnih JP koja upravljaju određenim infrastrukturama pribavljene su za izradu PDR saglasnosti i tehnički uslovi i isti se ugrađuju u plan :

- | | | |
|---|-----------------------------------|----------------|
| 1.) JU *VODOVOD* Ruma..... |br.499/1..... | od 17.04.2007. |
| 2.) Elektrovojvodina-*Ruma*iz Rume |br.7.30.04.-178-6/2007 | od 24.04.2007. |
| 3.) JP *GAS* Ruma..... |br.297/1 | od 13.03.2007. |
| 4.) TELEKOM SRBIJA Sr.Mitrovica..... |br. 02-712/07 | od 20.03.2007. |
| 5.) JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I LOKALNE PUTEVE Ruma |br.203-1/2007..... | od 03.04.2007. |
| 6.) MUP RS Sr.Mitrovica |br.06/07 217-396/07 | od 19.04.2007. |
| 7.) ONO Ruma..... |br.80-8/07-12.4 | od 21.03.2007. |
| 8.) ZAVOD ZA ZAŠTITU SPOMENIKA KULTURE, Sr.Mitrovica..... |br. 96-03/07. | od 22.08.2007. |

Obradivač

M.Nikolić-Mirković, dia
odgovorni urbanista

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ДЕЛА БЛОКА 4 - 1 - 5 К. О. РУМА

ДЕО ЛИСТА БР.15



Служба за катастар непокретности Рума

Општина Рума
К. О. Рума

РАЗМЕРА 1 : 1.000

ВЕЗЕ ЛИСТОВА
8

16 15 14
22

Катастарско топографски план израдио:
Геодеетски биро "Рума"

Директор:

donosi : SO RUMA

JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEĆINCI

PLAN DETALJNE
REGULACIJE
ZA
DEO BLOKA BR.4-1-5
U RUMI

naziv lista :

GEODETSKA PODLOGA DELA BLOKA
PREDMETA OBRADJE PDR-e
(BLOK BR.4-1-5PREMA GP RUMA)

Br.lista. 1/1

R-1:1000

ODGOVORNI URBANISTA I OBRADIVAC : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ,dia
KATASTARSKO-TOPO- GRAFSKI PLAN : D.MIRKOVIĆ,ing geod.

oznake:

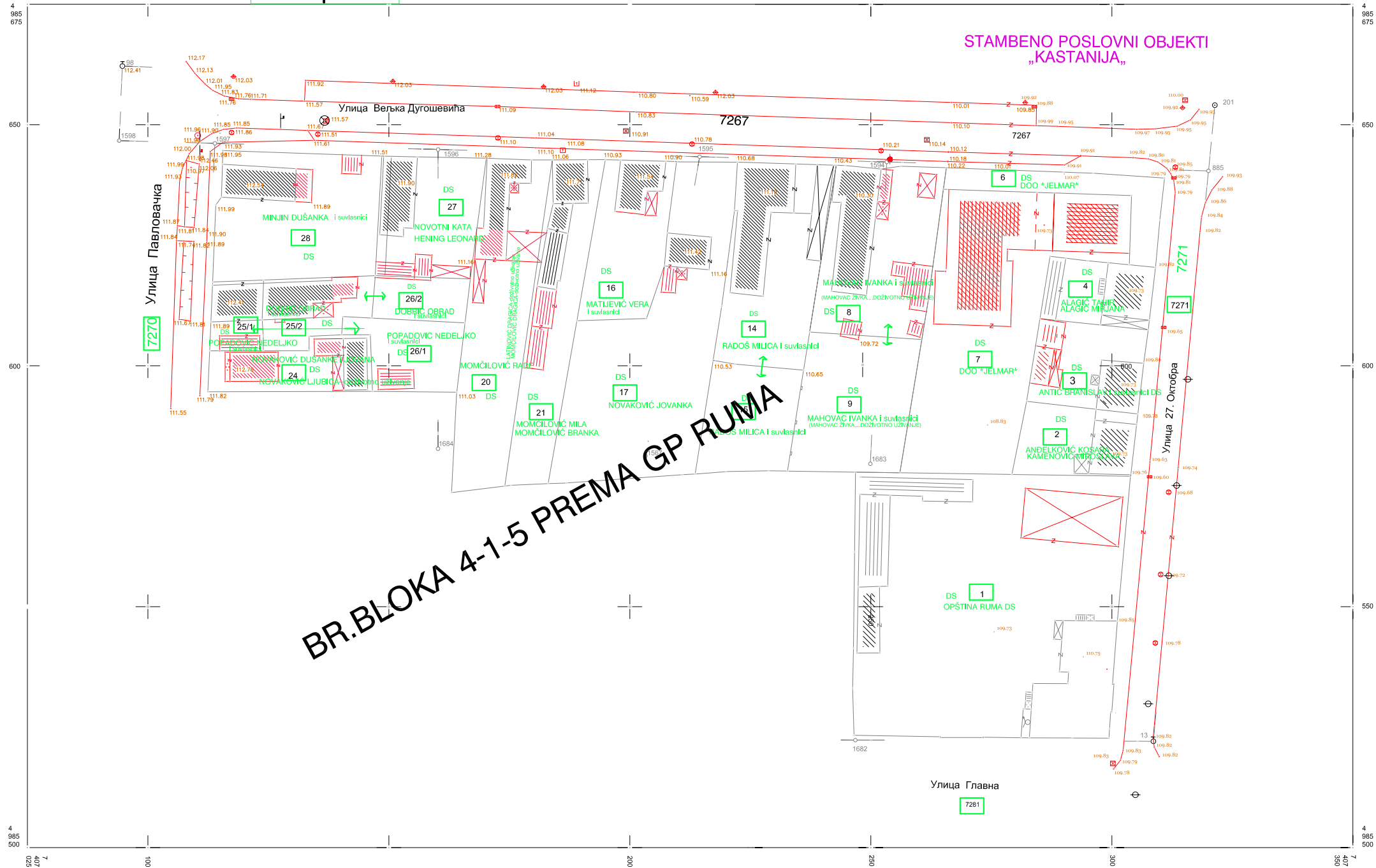
POSTOJEĆE STANJE :

- | | |
|----|--|
| 16 | POSTOJEĆE KP OBUHVACENE PDR-e |
| | POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
(porodično stanovanje) |
| | POSTOJEĆI DVORIŠNI EKONOMSKI
I SL. POMOĆNI OBJEKTI |
| | POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
(porodično stanovanje)
IZGRADENI BEZ PROPISANE DOKUMENTACIJE |
| | POSTOJEĆI STAMBENO/POSLOVNI
OBJEKTI.....(višeporodično stanovanje)
IZGRADENI BEZ PROPISANE DOKUMENTACIJE |
| | POSTOJEĆI DVORIŠNI EKONOMSKI
I SL. POMOĆNI OBJEKTI
IZGRADENI BEZ PROPISANE DOKUMENTACIJE |
| | POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
U ULICNIM GABARITIMA |

РЕПУБЛИКА СРБИЈА

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН ДЕЛА БЛОКА 4 - 1 - 5 К. О. РУМА

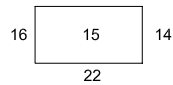
ДЕО ЛИСТА БР.15



Служба за катастар непокретности Рума

РАЗМЕРА 1 : 1000

ВЕЗЕ ЛИСТОВА
8



Катастарско топографски план израдио:
Геодетски биро "Рума"

Директор:

donosi :

SO RUMA

JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEĆINCI

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI

naziv lista :

GEODETSKA PODLOGA DELA BLOKA
SA PRIKAZOM SVOJINE

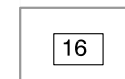
Br.lista. 1/3

R-1:1000

ODGOVORNI URBANISTA
I OBRADIVAČ : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ, dia
geodetska podloga : D.MIRKOVIĆ, ing geod.

oznake:

POSTOJEĆE STANJE :



POSTOJEĆE KP OBUHVAĆENE PDR-e



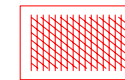
POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
(porodično stanovanje)



POSTOJEĆI DVORIŠNI EKONOMSKI
I SL. POMOĆNI OBJEKTI



POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
(porodično stanovanje)
IZGRADENI BEZ PROPISANE DOKUMENTACIJE



POSTOJEĆI STAMBENO/POSLOVNI
OBJEKTI.....(viseporodično stanovanje)
IZGRADENI BEZ PROPISANE DOKUMENTACIJE



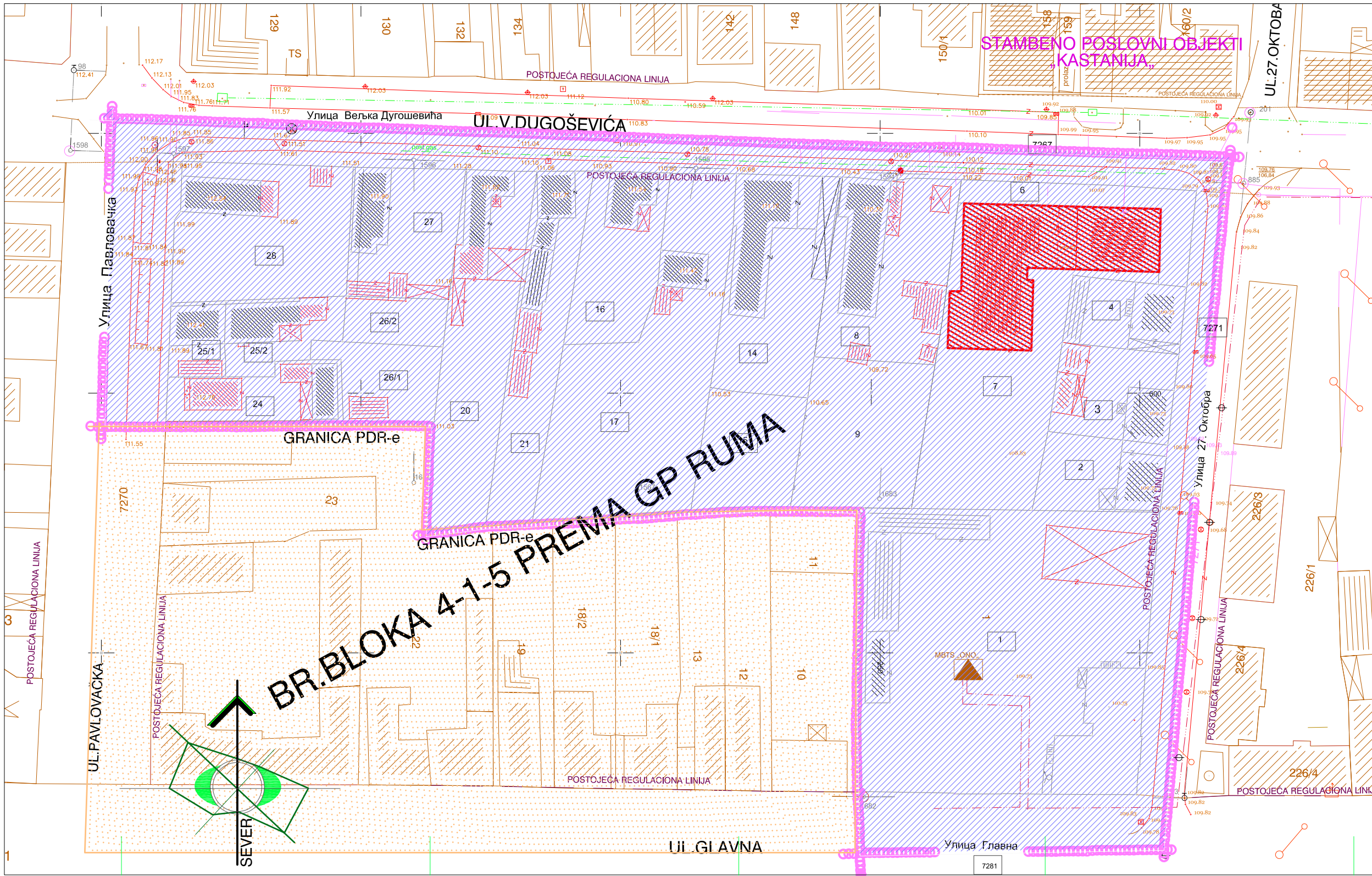
POSTOJEĆI DVORIŠNI EKONOMSKI
I SL. POMOĆNI OBJEKTI
IZGRADENI BEZ PROPISANE DOKUMENTACIJE



POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
U ULICNIM GABARITIMA



PRIKAZ SVOJINE



oznake:

POSTOJEĆE STANJE :

16

POSTOJEĆE KP OBUHAĆENE PDR-e

POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
(porodično stanovanje)

POSTOJEĆI DVORIŠNI EKONOMSKI I SL. POMOĆNI OBJEKTI

POSTOJEĆI STAMBENI OBJEKTI
(porodično stanovanje)
IZGRADENI BEZ PROPSANE DOKUMENTACIJE

POSTOJEĆI STAMBENI/POSLOVNI OBJEKTI (neporodično stanovanje)
IZGRADENI BEZ PROPSANE DOKUMENTACIJE

POSTOJEĆI DVORIŠNI EKONOMSKI I SL. POMOĆNI OBJEKTI
IZGRADENI BEZ PROPSANE DOKUMENTACIJE

POSTOJEĆE SAOBRAĆAJNE POVRŠINE
U ULICNIM GABARITIMA

GRANICA PDR-e

7

POSTOJEĆE KP -PREDMET PDR-e

PREDMET OBRAD E PDR-e U BLOKU

DEO BLOKA KOJI NIJE PREDMET
OBRAD E OVOG PDR-e

donosi : SO RUMA

JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEĆINCI

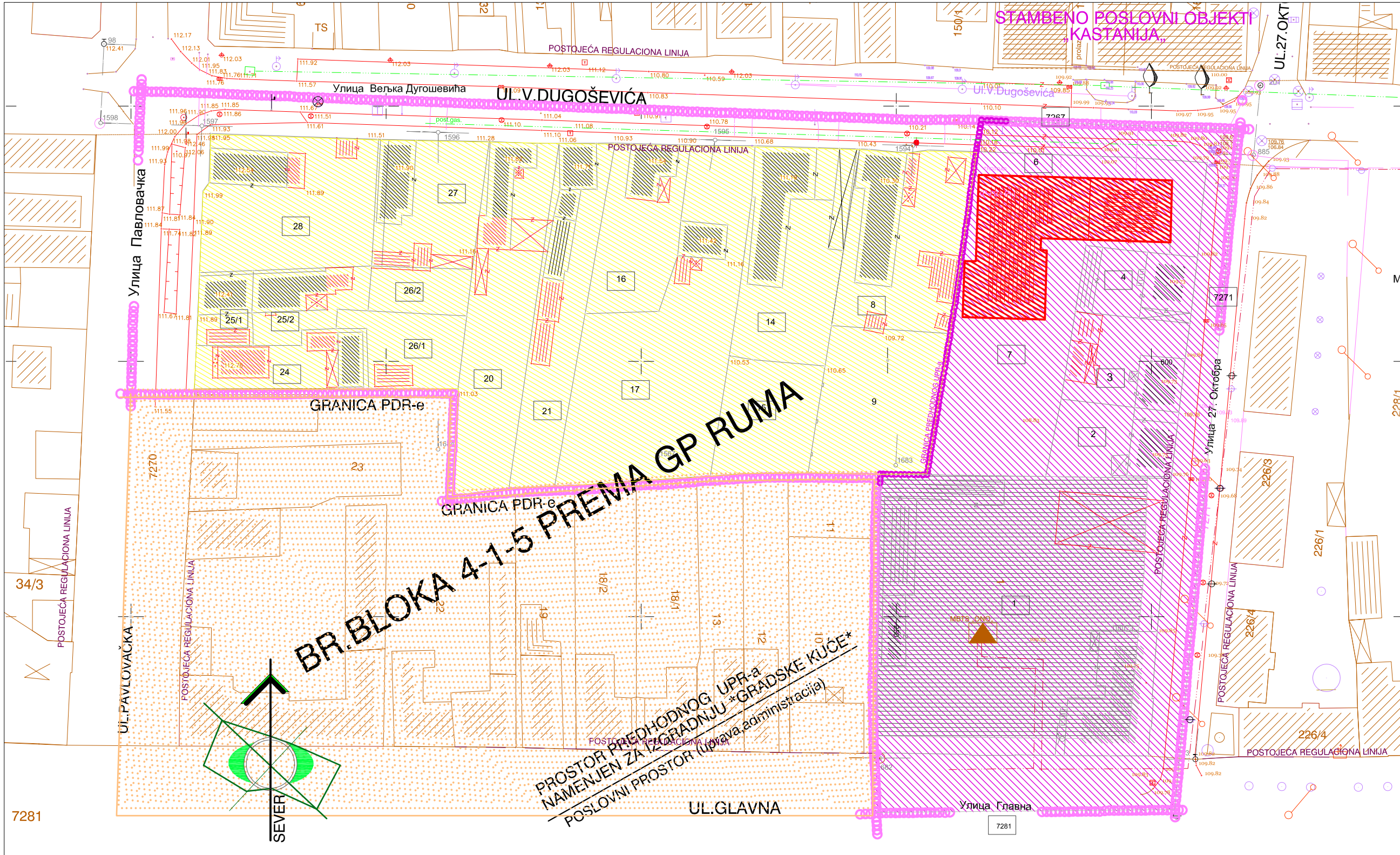
PLAN DETALJNE
REGULACIJE
ZA
DEO BLOKA BR.4-1-5
U RUMI

naziv lista :

POSTOJEĆE STANJE
PREDMET OBRAD E PDR-e
SA GRANICOM PLANA
(ŠIRA SITUACIJA)

Br.lista :1/2 R-1:500

ODGOVORNI URBANISTA I OBRADIVAC : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ,dia
geodetska podloga : D.MIRKOVIĆ,ing geod.



oznake:

GRANICA PDR-e

POSTOJEĆE KP -PREDMET PDR-e

DEO BLOKA KOJI NIJE PREDMET OBRADE OVOG PDR-e

DEO BLOKA OBRADEN PREDHODNIM UPR-om POSTAJE SASTAVNI DEO PDR-e :

POSTOJEĆE PORODIČNO STANOVANJE

DEO BLOKA OBRADEN PREDHODNIM UPR-om REALIZACIJA JE U TOKU (uz manja odstupanja)

ZONA PLANIRANIH OBJEKATA VPST
MOGUĆE VRSTE OBJEKATA :
STAMBENI,STAMBENO,POSLOVNI I POSLOVNI (SLEDI REALIZACIJA)

PROSTOR NAMENJEN ZA POSLOVNU ZGRADU OPŠTINE RUMA (POSLOVANJE : UPRAVA,ADMINISTRACIJA.)

REALIZACIJA JE U TOKU (uz manja odstupanja) - STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI
VIŠEPORODIČNO STANOVANJE (VpSt)
OBJEKTI "JELMAR"

donosi :SO RUMA

JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEĆINCI

PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA
DEO BLOKA BR. 4-1-5
U RUMI

naziv lista :
POSTOJEĆE STANJE
NAMENA POVRŠINA
(SA PRIKAZOM ZONE OBUHVATENE PREDHODNOM
PLANSKOM DOKUMENTACIJOM GLJA REALIZACIJA JE U TOKU)
Br.lista :1/4R =1:500

ODGOVORNI URBANISTA
I OBRADIVAC :M.NIKOLIĆ-MRKOVIĆ,dia
geodetska podloga :D.MRKOVIĆ,Ing geod.

donosi :	SO RUMA
JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEČINCI	
PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI	
naziv lista :	
PLANIRANA PROSTORNA ORGANIZACIJA UPOREDBNI PRIKAZ : POSTOJEĆE STANJE - PLANSKI ELEMENTI ELEMENTI IZ PREDHODNE PLANSKE DOKUMENTACIJE SA OSTVARENOM REALIZACIJOM NA OSNOVU ISTE	
Br.lista :2/1	R (oko)=1:750
ODGOVORNI URBANISTA I OBRADIVAC : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ,dia	
geodetska podloga : D.MIRKOVIĆ,ing geod.	
oznake:	
	GRANICA PDR-e
	POSTOJEĆE KP -PREDMET PDR-e
	PREDMET IZRADE PLDR-e U BLOKU
	GRANICA PREDHODNOG PLANA ELEMENTI ULAZE U SASTAV OVOG PDR-e
	DEO BLOKA OBRADEN PREDHODNIM UPR-om REALIZACIJA JE U TOKU (uz manja odstupanja)
	DEO BLOKA KOJI NIJE PREDMET OBRADE OVOG PDR-e
DEO BLOKA OBRADEN PREDHODNIM UPR-om ULAZI U PLAN DETALJNE REGULACIJE :	
	REALIZACIJA JE U TOKU - (uz manja odstupanja) - STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI
	VIŠEPORODIČNO STANOVANJE (VPST) OBJEKTI *JELMAR*
	ZONA PLANIRANIH OBJEKATA VPST MOGUĆE VRSTE OBJEKATA STAMBENI,STAMBENO/POSLOVNI I POSLOVNI (SLEDI REALIZACIJA)
	PROSTOR NAMENJEN ZA POSLOVNU ZGRADU OPŠTINE RUMA (POSLOVANJE : UPRAVA,ADMINISTRACIJA.)
PLANSKE NAMENE ZA PREDMETNI DEO BLOKA :	
	ZONA PLANIRANIH OBJEKATA VPST STANOV. SA MOGUĆIM POSLOV. (MOGUĆI OBJEKTI : STAMBENI,STAMBENO/POSLOVNI POSLOVNI)
	PROSTOR ZA PLANIRANO PARKIRANJE I IZGRADNJU GARAŽNOG PROSTORA
	SLOBODAN PROSTOR U BLOKU
NAMENE PLANIRANIH OBJEKATA I PRIKAZ PROSTORNO PLANSKIH ELEMENTA: (BROJ STANOVA, P/m2STAMBENOG I POSLOVNOG PROSTORA II DR.)	
	1. PROSTOR NAMENJEN ZA POSLOVNU ZGRADU OPŠTINE RUMA POSLOVANJE : UPRAVA,ADMINISTRACIJA, (brutto) P= (oko) 1500,0 m2 (u osnovi) (ukupna brutto) P (za P+2S+PK) = (oko) 5.250,0m2
	2. STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI - *JELMAR* (REALIZACIJA U TOKU) OBJEKTI STAMBENO/POSLOVNI, VPST (brutto) P= (oko) 750,0 m2 (u osnovi) (uk. brt.) P (za P+3S/(4S)+PK) = (oko) 4.200,0m2 UKUPAN BR.STANOVA : ..(oko) ...80 stanova
	3. STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI VP ST (deo Pr i spratne etaže) I POSLOVANJE (deo Pr) (brutto) P= (oko) 500,0 m2 (u osnovi) (ukup. brutto) P (za P+3S+PK) = (oko) 2.500,0m2 UKUPAN BR.STANOVA : ..(oko) ...35-40 stanova
	4. STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI VP ST (deo Pr i spratne etaže) I POSLOVANJE (deo Pr) (brutto) P= (oko) 2.500,0 m2 (u osnovi) (ukup. brutto) P (za P+3S+PK) = (oko) 8.500,0m2 UKUPAN BR.STANOVA : ..(oko) ...90-100 stanova
	5. PROSTOR ZA PARKIR. I GARAŽ. VOZILA U BLOKU MOGUĆE GARAŽE: (brutto) P= (oko) 2.600,0 m2 (u osnovi) (ukupna brutto) P (za Su+Pr) = (oko)5.200,0m2 UKUPAN BR.PM (parkinzl + garažna mesta) : 1 stan1 parking mesto.....(oko) 80 PM deo PM u javnom (uličnom)prostoru
	6. SLOBODAN PROSTOR U BLOKU (zelenilo, parterna obrada)

UKUPNE VREDNOSTI PLANIRANOG STANJA :

1. UKUPAN BROJ PLANIRANIH STANOVA : (oko).. 200,0 stanova
(sa objektom u realizaciji -*JELMAR*)
2. UKUPNA P/m2 STAMBENOG PROSTORA : (oko) 12.000,0m2
(za prosečnu -bruto- P (stana) =60,0m2)
3. UKUPNA P/m2 POSLOVNOG PROSTORA : (oko) 9.500,0m2
(objekat opštine + poslovni prostor u ST./Poslovnim zgradama u Priz.)
4. UKUPNA P/m2 GARAŽNOG PROSTORA : (oko)5.200,0m2

UL. PAVLOVAČKA

UL. GLAVNA

Улица Главна

Катастарско топографски план
Геодетски биро "Рума"

Директор:

ВЕЗЕ ЛИСТОВА

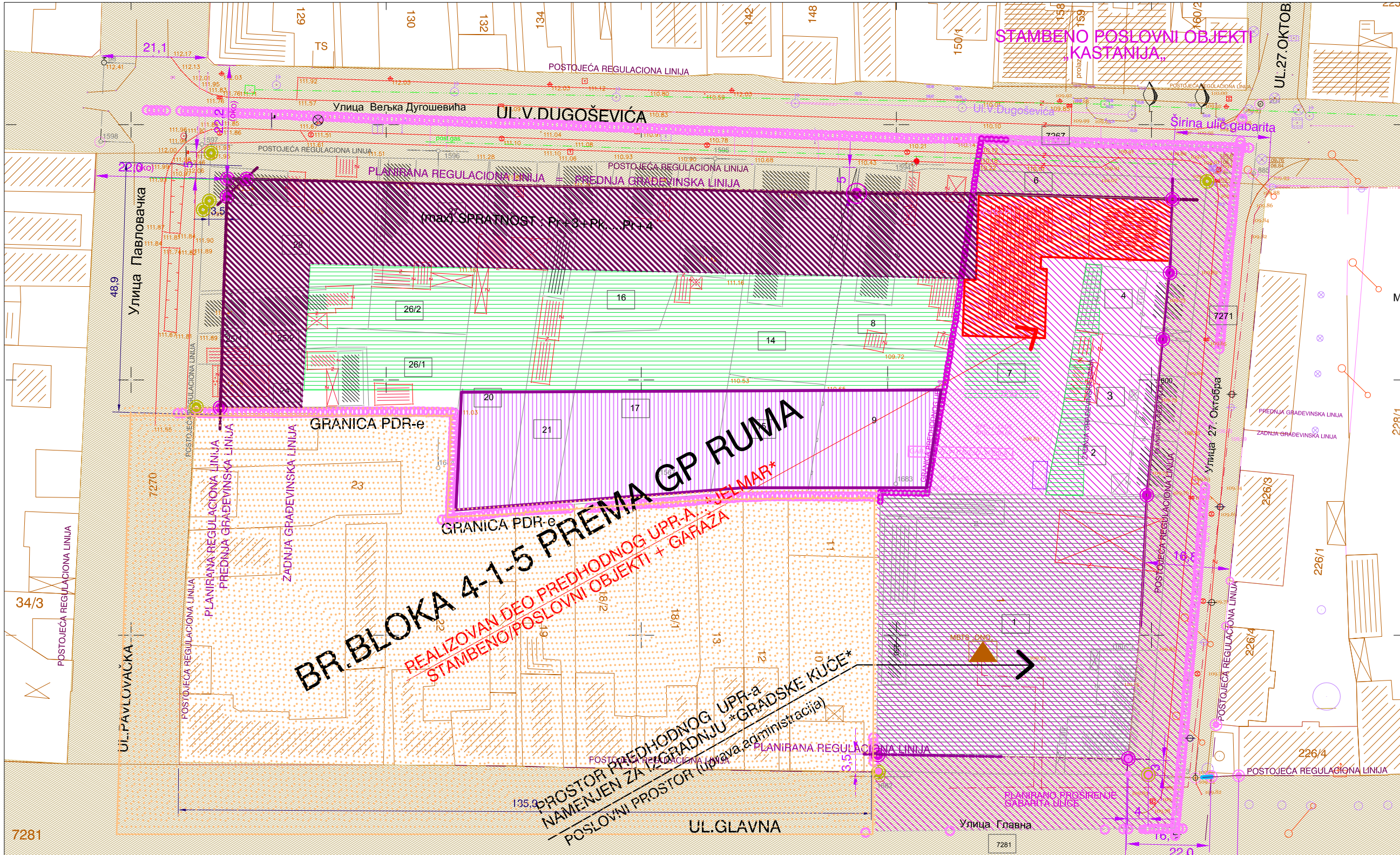
8

16

15

14

22



oznake:

GRANICA PDR-e

POSTOJEĆE KP -PREDMET PDR-e

PREDMET IZRADE PLDR-e U BLOKU

DEO BLOKA KOJI NIJE PREDMET OBRADE OVOG PDR-e

PLANSKE NAMENE ZA ZA PREDMETNI DEO BLOKA :

ZONA PLANIRANIH OBJEKATA VpSt
STANOVANJE SA MOGUĆIM POSLOVANJEM
(MOGUĆI OBJEKTI : STAMBENI,STAMBENO/POSLOVNI
POSLOVNI)

PROSTOR ZA PLANIRANO PARKIRANJE
I IZGRADNJU GARAZNOG PROSTORA

SLOBODAN PROSTOR U BLOKU
(PARTERNA OBRADA ZA ZELENILOM)

OBODNI ULIČNI PROSTORI
(POSTOJEĆI I PLANIRANI)

PLACETA ISPRED OBJEKTA
JAVNI (PEŠAČKI PROSTOR)

DEO BLOKA OBRADEN PREDHODNIM UPP-om
POSTAJE SASTAVNI DEO PDR-e :

GRANICA PREDHODNOG PLANA
ELEMENTI ULAZE U SASTAV
OVOG PDR-e

DEO BLOKA OBRADEN PREDHODNIM
UPP-om
REALIZACIJA JE U TOKU (uz manja odstupanja)

ZONA PLANIRANIH OBJEKATA VPST
MOGUĆE VRSTE OBJEKATA :
STAMBENI,STAMBENO/POSLOVNI I POSLOVNI
(SLEDI REALIZACIJA)

PROSTOR NAMENJEN ZA POSLOVNU
ZGRADU OPŠTINE RUMA
(POSLOVANJE : UPRAVA,ADMINISTRACIJA,)

REALIZACIJA JE U TOKU (uz manja odstupanja)
- STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI
VIŠEPORODIČNO STANOVANJE (VpSt)
OBJEKTI *JELMAR*

donosi : SO RUMA

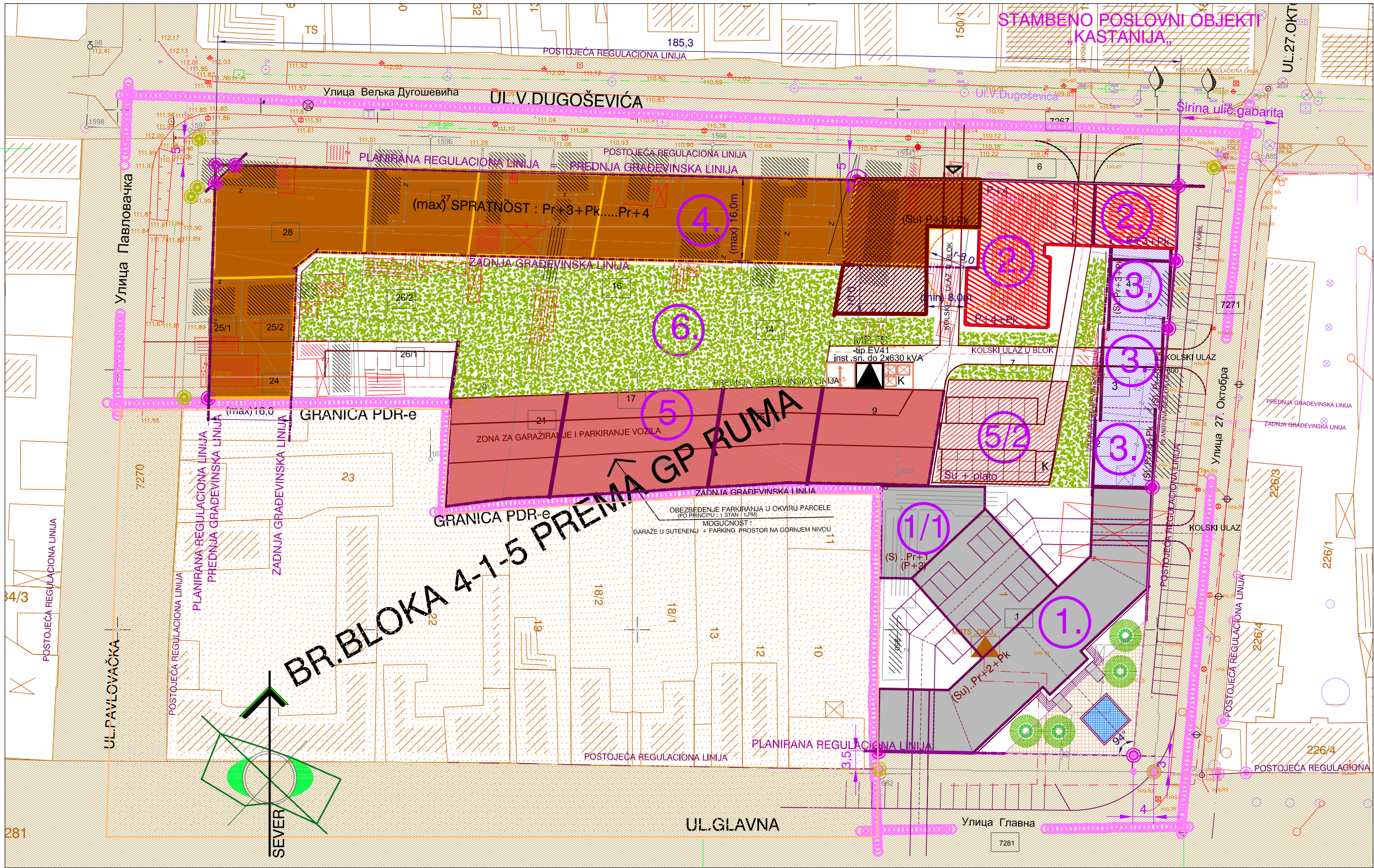
JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEČINCI

PLAN DETALJNE
REGULACIJE
ZA
DEO BLOKA BR. 4-1-5
U RUMI

naziv lista :
NAMENA POVRŠINA
SA UPOREDNIM PRIKAZOM :
POSTOJEĆE STANJE - PLANSKI ELEMENTI,
(SA PRIKAZOM ELEMENATA IZ PREDHODNE PLANSKE
DOKUMENTACIJE SA OSTVARENOM REALIZACIJOM)

Br. lista 22/3 H=1:500

ODGOVORNI URBANISTA I OBRADIVAC : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ,dla
geodetska podloga : D.MIRKOVIĆ,ing geod.



oznake:

	POSTOJEĆE KP - PREDMET PDR-e
	DEO BLOKA KOJI NIJE PREDMET OBRADE OVOG PDR-e
	PLANIRANI OBJEKTI: VpSt, ..., POSLOVANJE
	MOGUĆE STANOVANJE SA POSLOVANJEM (MOGUĆI OBJEKTI: STAMBENI, STAMBENO POSLOVNI, POSLOVNI)
	PLANIRANI OBJEKTI VpSt MOGUĆE STANOVANJE I POSLOVANJE
	REALIZACIJA JE U TOKU - STAMBENO POSLOVNI OBJEKTI, VSEPROSTORNO STANOVANJE (VpSt), OBJEKTI U JELMARU
	OBJEKAT OPŠTINE RUMA (POSLOVANJE: UPRAVA, ADMINISTRACIJA)
	GARAŽNI PROSTOR (u su) SA PARKIRANJEM NA GORNJEM NIVOU (izgradnja u toku)
	PROSTOR ZA PLANIRANO PARKIRANJE I IZGRADNJU GARAJA
	SLOBODAN PROSTOR U BLOKU (PARTERNA OBRADA ZA ZELENILOM)

NAMENE PLANIRANIH OBJEKATA UZ PRIKAZ PROSTORNO PLANSKIH PARAMETARA (za predloženi model):
(BROJ STANOVA, P/m2 STAMBENOG I POSLOVNOG PROSTORA, PARKING MESTA)

1.	PROSTOR NAMENJEN ZA POSLOVNU ZGRADU OPŠTINE RUMA POSLOVANJE: UPRAVA, ADMINISTRACIJA, (brutto) P= (oko) 1500,0 m ² (u osnovi) (ukupna brutto) P (P+2S+Pk) = (oko) 5,250,0m ²
2.	STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI - *JELMAR* (REALIZACIJA U TOKU) OBJEKTI STAMBENO/POSLOVNI VPST (brutto) P= (oko) 750,0 m ² (u osnovi) (uk. brt.) P (za P+3S/(4S)+Pk) = (oko) 4,200,0m ² UKUPAN BR.STANOVA: (oko)60 stanova
3.	STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI VP ST (deo Pr i spratne etaže) I POSLOVANJE (deo Pr) (brutto) P= (oko) 500,0 m ² (u osnovi) (ukup. brutto) P (za P+3S+Pk) = (oko) 2,500,0m ² UKUPAN BR.STANOVA: (oko) ...35 -40 stanova
4.	STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI VP ST (deo Pr i spratne etaže) I POSLOVANJE (deo Pr) (brutto) P= (oko) 2,500,0 m ² (u osnovi) (ukup. brutto) P (za P+3S+Pk) = (oko) 8,500,0m ² UKUPAN BR.STANOVA: (oko) ...90-100 stanova
5.	PROSTOR ZA PARKIR. I GARAŽ. VOZIŁA U BLOKU GARAŽIRANJE I PARKIRANJE REŠAVATI U OKVIRU POJEDINAČNE PARCELE ZA BROJ STANOVA OBJEKTA NA TOJ PARCELI UKUPAN BR,PM (parkinzl + garažna mesta): 1 stan ...1 parking mesto... deo PM u javnom (uličnom) prostoru... (oko) 30 PM
5/2	GARAŽIRANJE I PARKIRANJE REALIZOVANIH OBJEKATA ULAZI U UKUPAN ZBR PM-a
6.	SLOBODAN PROSTOR U BLOKU (zelenilo, parterna obrada)

donosi : SO RUMA

JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEĆINCI

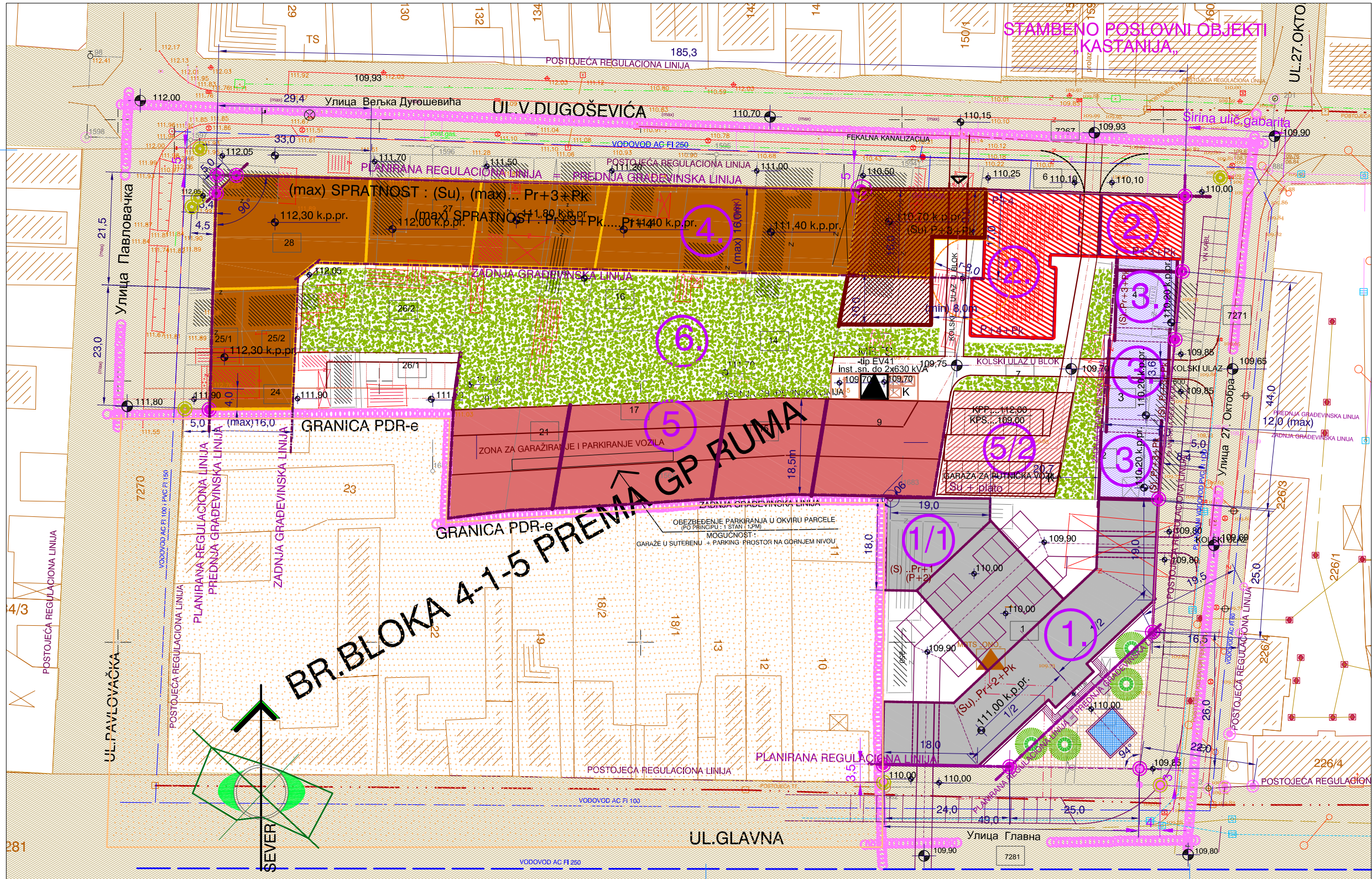
PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI

naziv lista :

PROSTORNA ORGANIZACIJA

Br.lista :2/4 R-1:500

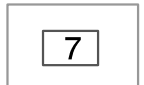
ODGOVORNI URBANISTA I OBRADIVAC : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ,dia
geodetska podloga : D.MIRKOVIĆ,ing geod.



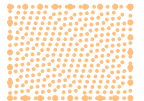
oznake:



GRANICA PDR-e



POSTOJEĆE KP -PREDMET PDR-e



DEO BLOKA KOJI NIJE PREDMET
OBRADE OVOG PDR-e

PLANIRANE REGULACIONE LINIJE
PLANIRANE GRAĐEVINSKE LINIJE

PL.REG.LIN.



JAVNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
(ULIČNI GABARITI)

PL.REG.LIN.

109,90

KOTE VERTIKALNE REGULACIJE

20,0

KOTE HORIZONTALNE REGULACIJE

donosi :

SO RUMA

JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEČINCI

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI

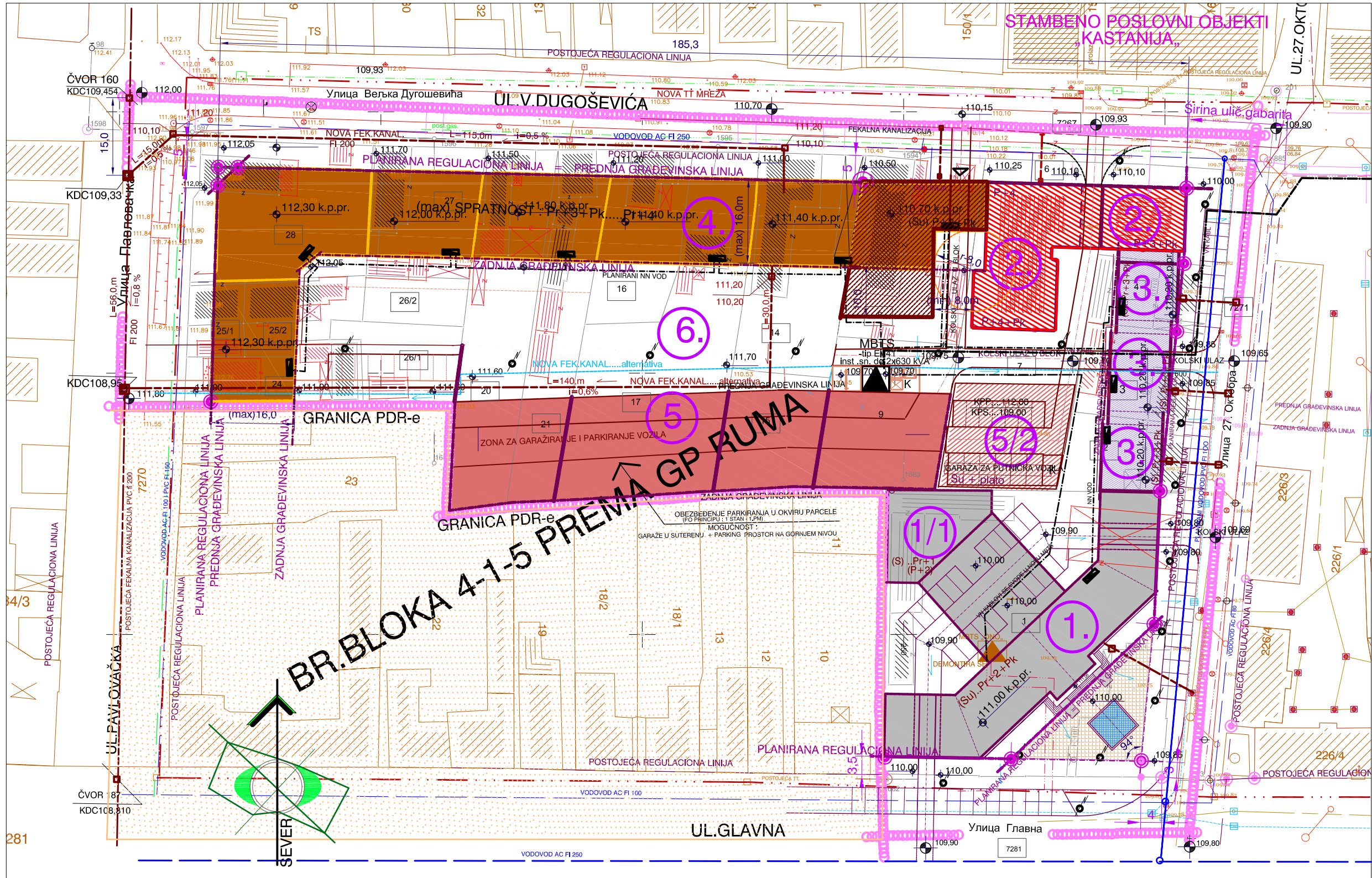
naziv lista :

REGULACIJA (horizontalna i vertikalna)
I SAOBRAĆAJ SA NIVELACIJOM

Br.lista :2/5

R:1:500

ODGOVORNI URBANISTA
I OBRADIVAC : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ,dia
geodetska podloga : D.MIRKOVIĆ,ing geod.



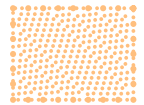
oznake:



GRANICA PDR-e



POSTOJEĆE KP -PREDMET PDR-e



OBRABE OVOG PDR-e

POSTOJEĆA INFRASTRUKTURA :

- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- ELEKTRIKA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA
- GASNA MREŽA
- OTVORENI KANALI
- ZACEVLJENA AT.KANALIZACIJA - PLANIRANA

PRIKLJUČENJE OBJEKATA NA OKOLNU POSTOJEĆU INFRASTRUKTURU
PREMA PRIBAVLJENIM SAGLASNOSTIMA JP-a I PREMA PROJEKTOJ
DOKUMENTACIJI ZA STVARNE POTREBE PLANIRANOG OBJEKTA

PLANIRANA INFRASTRUKTURA :

- ELEKTRIKA
- NOVA MB TS TIPA EV 41
- INSTALISANE SNAGE DO 24630 KVA
- STUBOVI JAVNE RASVJETE
- VODOVOD
- FEKALNA KANALIZACIJA
- TT KANALIZACIJA
- GASNA MREŽA
- ATMOSFERSKA KANALIZACIJA

donosi :

SO RUMA

JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEČINCI

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI

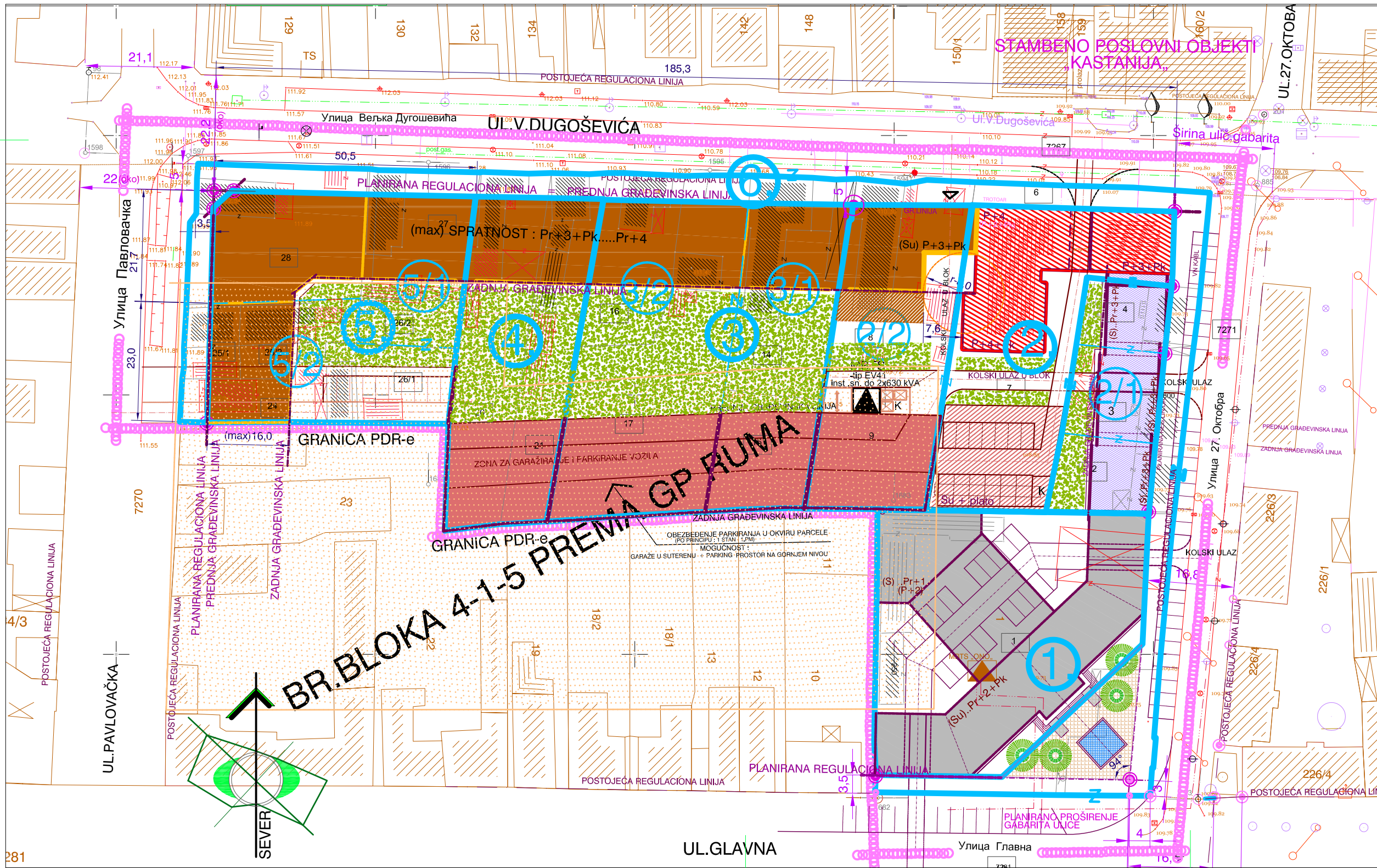
naziv lista :

INFRASTRUKTURA
SA REGULACIJOM (horizont. i vertikal.)
I SAOBRAĆAJEM SA NIVELACIJOM

Br.lista: 2/6

R:1:500

ODGOVORNI URBANISTA
I OBRADIVAC : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ,dia
geodetska podloga : D.MIRKOVIĆ,ing geod.



oznake:

7

GRANICA PDR-e

POSTOJEĆE KP -PREDMET PDR-e

DEO BLOKA KOJI NIJE PREDMET OBRADJE OVOG PDR-e

PLANIRANI OBJEKTI : VpSt...I...POSLOVANJE MOGUĆE STANOVANJE SA POSLOVANJEM (MOGUĆI OBJEKTI: STAMBENO,STAMBENO/POSLOVNI, POSLOVNI)

PLANIRANI OBJEKTI VpSt MOGUĆE STANOVANJE I POSLOVANJE

REALIZACIJA JE U TOKU STAMBENO/POSLOVNI OBJEKTI VIŠEPORODIČNO STANOVANJE (VpSt) OBJEKTI "JELMAR"

OBJEKAT OPŠTINE RUMA (POSLOVANJE : UPRAVA,ADMINISTRACIJA)

GARAŽNI PROSTOR (u Su) SA PARKIRANJEM NA GORNJEM NIVOU (izgradnja u toku)

PROSTOR ZA PLANIRANO PARKIRANJE I IZGRADNJU GARAŽA

SLOBODAN PROSTOR U BLOKU (PARTERNA OBRADA ZA ZELENILOM)

OBOJNI ULIČNI PROSTORI (POSTOJEĆI PLANIRANI) (*JAVNO* GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE)

2

CELOVITA PLANIRANA PARCELA KOJA MOŽE DA ZADOVLJI OPTIMALNE PLANIRANE PROSTORNE PARAMETRE ZA PLANIRANU NAMENU:

- POVRŠINU (m2)
- ŠIRINU ULIČNOG FRONTE
- PRAVLJAN (GEOMETRIJSKI) OBLIK
- PROPISANE : L-% ; K ; SPRATNOST, BROJ STANOVA I KORISNU POVRŠINU STANOVNIKU, BR.STANOVNIKA, GUSTINU STANOVANJA, PARKIRANJE (GARAŽIRANJE) VOZILA,SLOBODAN PROSTOR:

PARCELA MOŽE DA BUDE :

1.) POSTOJEĆA (odmah zadovoljava postavljene parametre) ILI

2.) NASTAJE OBJEDINJAVANJEM MANJIH U JEDINSTVENU NOVU (koja će kao takva zadovoljavati postavljene parametre)

2/1

2/2

MOGUĆI DELOVI ZA IZGRADNJU FUNKCIONALNIH I GRADEVINSKIH FAZA POSTOJEĆE PARCELE KOJE NE ZADOVLJAVAJU POSTAVLJENE PARAMETRE (SAMOSTALNO U POSTOJECIM STANJIM) NEOPHODNO UTAPANJE U CELOVITU - (NOVU) PARCELU

6

NOVOFORMIRANA PARCELA *JAVNO* GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE PRIPAJA SE POSTOJECIM ULICAMA ZA PROŠIRENJE GABARITA

donosi : SO RUMA

JUP *PLAN* ZA OPŠTINE RUMA I PEČINCI

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR.4-1-5 U RUMI

naziv lista :

PREDLOG PREPARCELACIJE

Br.lista :1/7 R:1:500

ODGOVORNI URBANISTA I OBRADIVAC : M.NIKOLIĆ-MIRKOVIĆ,dia

geodetska podloga : D.MIRKOVIĆ,ing geod.