



ОПШТИНА РУМА

**НАЦРТ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3 У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА"
У РУМИ**

Рума, јануар 2025. године

**НАЦРТ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3 У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА"
У РУМИ**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

„FICTILIS” ДОО РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА РУМА**

В.Д.ДИРЕКТОРКА :

ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Одговорни урбаниста:

СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа

Рума, јануар 2025. године



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године
Београд

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

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

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

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

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

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

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

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал

Уписан: 2.186.000,00 RSD

Унет: 2.186.000,00 RSD

Подаци о члановима:

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



Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

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

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

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

Забележбе:

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

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти и њихов обавезници да уплате таксу на регистрацију не могу издати писменим и другим документима

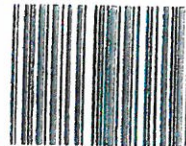


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
Београд
10/16/22
РУМА 28. 10. 2022. год.



5000206993804

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

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

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



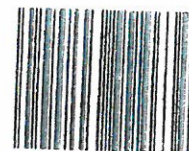
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206994634

Датум: 26.10.2022
Рума 28.10.2022

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

• Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

• Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

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

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



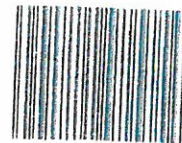


Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

Број: 147/23
РУМА 21.02.23. год.



5000211915754

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Пловић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

Промена датума статута:

Уписује се:

23.01.2023. године

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Наташа Станић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

- Име и презиме: Ивана Рушпај

Пол: Женски

ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

- Пословно име: Општина Irig

Регистарски / Матични број: 08032165

Новчани улог

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

- Пословно име: Општина Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕПУБЛИКА
СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Сњежана Ђ. Гвоић

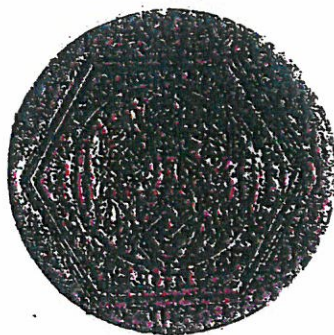
дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2024-23307
Београд, 03.10.2024. године



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

ПОТВРДУ

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

200 1280 11

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

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

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

Број : 741-1 /2024

Рума, 27.09.2024.

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

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3 У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА“ У РУМИ.**



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја" у Руми

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

Изјављујем да је Нацрт Плана детаљне регулације " за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја " у Руми урађен у складу са:

- Законом о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

да је, Нацрт Плана детаљне регулације " за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја " у Руми , припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је Нацрт Плана детаљне регулације " за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја " у Руми усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са Извештајем о стручној контроли и усклађен са Планом генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21, 2/23) .

Одговорни урбаниста:

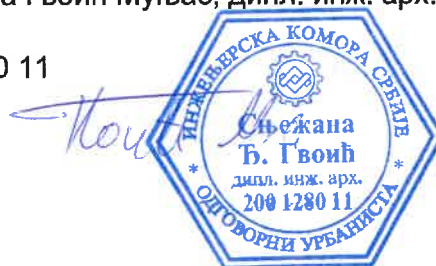
Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:



САДРЖАЈ

I ОПШТИ ДЕО	4
1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	4
1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ	4
1.3 ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	4
1.4 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	5
1.5 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	5
1.6 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	6
II ПЛАНСКИ ДЕО	8
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	8
1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	8
1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	9
1.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	9
1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ.....	10
1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	15
1.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ 15	
1.7.5. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ	18
1.8. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА.....	18
1.9. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ	19
1.10. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА.....	19
1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	21
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	22
2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	23

2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	25
2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	26
2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	27
2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	28
2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА ..	28
2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	28
2.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	29
2.9. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ	30
2.10. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.....	31
2.11. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА	33
2.12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	37
2.13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА.....	37
2.14. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	37
2. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	39
Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	40
Извод из ПГР-е	40
Постојеће стање	40
Лист 2.НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	40
Планска решења	40
Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	40
Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	40
Лист 5.КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	40
Лист 6.ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ	40
Лист 6.ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	40

В/ПРИЛОЗИ	40
Копија плана	40
Катастарско топографски план	40
Сагласности надлежних предузећа	40

І ОПШТИ ДЕО

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21, 62/23),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", 32/2019)
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21, 2/23, 9/24),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја " у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.28/24).

1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 4-1-3 намењеног централним садржајима.

Планом генералне регулације Руме, за блок 4-1-3 утврђена је обавеза разраде плановима детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације према одговарајућим наменама.

1.3 ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Планови разраде

БЛОК : 4-1-3;

Намена блока : централна зона (јужни део блока)

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

Обавезна израда Плана детаљне регулације за зону централних садржаја.

Директно спровођење:

До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације.

1.4 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 1,3 ха.

Граница обухвата плана дата је координатама тачака.

Број тачке	Y(ордината)	X (апсциса)
1	7407093,24	4985644,51
2	7407092,51	4985663,36
3	7407005,54	4985714,26
4	7407117,56	4985718,16
5	7407212,03	4985717,97
6	7407212,39	4985714,12
7	7407271,3	4985709,9
8	7407269,04	4985657,22
9	7407265,05	4985636,61
10	7407112,54	4985596,81
11	7407115,58	4985644,63

Табела 1. Граница обухвата плана

1.5 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Редн и бр.	Број к.п.	Површина [m ²]
1.	127	508
2.	128	362
3.	129	423
4.	130	867
5.	131	385
6.	132	468
7.	133	317
8.	134	377
6.	135	219

7.	140	726
8.	141/1	479
9.	141/2	374
10.	142	591
11.	143	211
12.	150/1	761
13.	1294 6	1515
14.	28/1	136
15.	27	84
16.	21	96
17.	16	112
18.	15	87
19.	9	97
20.	7264	2221
21.	7267	37482

Табела 2. Извор података - Служба за катастар непокретности бр. 952-094-81226/2023.

1.6 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

Простор обухваћен овим планом налази се у зони централних садржаја Руме и обухвата део блока 4-1-3, који се са запада наслања на Павловачку улицу к.п.бр.7264, са севера на постојеће парцеле мешовитог становања, са истока на вишепородичне стамбене зграде (к.п.бр.158), са југа на улицу Вељка Дугошевића.

У постојећем стању терен је у благом паду од запада према истоку, а просечна кота терена износи 111.75мнв.

На парцелама су изграђени већином породични стамбени објекти. У границама обухвата ПДР су изведене улице Павловачка и Вељка Дугошевића.

Површине јавне намене

У границама обухвата ПДР површине јавне намене су улица Павловачка (део к.п.бр. 7264), и улица Вељка Дугошевића (к.п.бр.28/1, 27, 21, 16, 15, 9 и део к.п.бр 7267).

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено је Павловачком улицом са западне стране, са севера се ослања на постојеће парцеле мешовитог становања, са истока на вишепородичне стамбене зграде (к.п.бр.158), са југа на улицу Вељка Дугошевића.

Коридор улице Вељка Дугошевића има ширину од 17,2м до 21,5м, и коловоз ширине 6.0м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари ширине 1,7 до 6,2м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор Павловачке улице има ширину око 21,3м, и коловоз ширине 6.2м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари ширине око 1,6м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Улица Павловачка спада у главне насељске саобраћајнице, а улица Вељка Дугошевића у приступне насељске саобраћајнице.

У Павловачкој улици је у току комплетна реконструкција улице. Рок за завршетак радова је децембар 2025. године.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У делу улице Вељка Дугошевића, њеном јужном страном, пружа се водоводна мрежа ПВЦ Ø 110 . На северној страни улице не постоји изграђена водоводна мрежа.

Источном страном Павловачке улице пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100.

Канализација

На предметном потезу, на јужној страни улице Вељка Дугошевића, изграђен је колектор фекалне канализације, ПВЦ Ø200, са сливом у улици 27. октобра.

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 kV "Црвени крст" инсталисане снаге до 630+400 kVA.

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

Гас



ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја" у Руми, има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу, и то:

- одорисану полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4 \text{ bar}$, у улици Вељка Дугошевића и Павловачкој, обострано, уз јужну и западну страну блока
- неодорисану челичну гасну мрежу радног притиска $p=6-12 \text{ bara}$, у улици Вељка Дугошевића и Павловачкој, једнострано, уз источну страну улице Павловачке и једнострано уз северну страну улице Вељка Дугошевића.

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет Плана припада телекомуникационој мрежи Рума-центар, кабловском правцу број 4.

Атмосферска канализација

У постојећем стању изведена је атмосферска канализација у улици Вељка Дугошевића. Изведени су зацевљени канали уз јужну ивицу коловоза.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине односно зоне:

Урбанистичка целина број 1 - намењена вишепородичном становању

Обухвата парцеле унутар блока, који се, са југа наслања на северну регулацију улице Вељка Дугошевића, са запада на источну регулацију Павловачке улице, са истока на вишепородичну стамбену зграду (к.п.бр. 158), а са севера на постојеће парцеле мешовитог становања.

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

У оквиру целине број 1, на к.п.бр. 150/1 задржава се породично становање, са могућношћу формирања парцеле вишепородичног становања, уз услов припајања к.п.бр. 12946.

Урбанистичка целина број.2- коју чине површине јавне намене

Постојећа улица Павловачка (део к.п.бр. 7254) и улица Вељка Дугошевића (к.п.бр. 28/1, 27, 21, 16, 15, 9, део к.п.бр. 7267).

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

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

- површине јавне намене** које чине саобраћајни коридор улице Павловачке (део к.п.бр. 7264) и улице Вељка Дугошевића (к.п.бр. 28/1, 27, 21, 16, 15, 9, део к.п.бр. 7267).

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

На к.п.бр. 150/1 задржава се породично становање, са могућношћу формирања парцеле вишепородичног становања, уз услов припајања к.п.бр. 12946.

Биланс површина у границама планског подручја:

Површине јавне намене	48a 01m²	35,87%
Остало грађ.земљиште		
Породично становање са могућим формирањем парцеле вишепородичног становања (са или без пословања)	7a61m²	5,68%
Вишепородично становање (са или без пословања)	78a 22m²	58,45%
Укупно	13a384m²	100%

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

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

постојеће јавно земљиште: део к.п.бр. 7264 (Павловачка улица)

и к.п.бр. 28/1, 27, 21, 16, 15, 9, део к.п.бр. 7267 (улица Вељка Дугошевића),

К.О. Рума

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

План регулације

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

Регулационе линије улице Вељка Дугошевића и Павловачке улице се задржавају у постојећем стању.

План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има благ пад од истока према западу, а просечна кота терена износи 111.75 мнв.

Карактеристичне висинске коте улице Вељка Дугошевића:

- + 112.05 мнв - раскрсница улице Вељка Дугошевића и Павловачке улице
- + 111.10 мнв - у средишњем делу улице Вељка Дугошевића у обухвату



-
- + 110.23- мнв - на крају дела ул. Вељка Дугошевића у обухвату Плана

Карактеристичне висинске коте Павловачке улице :

- + 112.05 мнв – раскрсница Павловачке улице и улице Вељка Дугошевића
- + 112.62 мнв - на крају дела ул. Павловачке у обухвату Плана

Нивелете улице Вељка Дугошевића:

Нивелете постојеће улице Вељка Дугошевића се задржавају у постојећем стању.

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

Нивелете Павловачке улице:

У Павловачкој улици је у току комплетна реконструкција улице. Рок за завршетак радова је децембар 2025. године.

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

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

1.5.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Према категоризацији улица Павловачка спада у главне насељске саобраћајнице а уједно је и Општински пут ОП 13. Општински пут повезује насељено место Врдник са Румом и води даље на југ ка Аутопуту.

Улица Вељка Дугошевића спада у приступне насељске саобраћајнице, укршта се са Павловачком улицом и опслужује стамбене, пословне и друге објекте.

Задржава се постојећа регулација улице Павловачке и улице Вељка Дугошевића.

Карактеристике саобраћајне мреже

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

Коловоз

Коловоз за кретање и мировање возила у Павловачкој улици се комплетно реконструише.

У току реконструкције предметне саобраћајнице примењене су следеће смернице:

Главна насељска саобраћајница (улица Павловачка)

Задржава се постојећа регулација.

- а) коловоз је ширине 7,0м (2х3,5м) са једностраним нагибом, због просторног ограничења,
- б) носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 115kN по осовини),

Коловоз за кретање и мировање возила у улици Вељка Дугошевића се задржава. Могућа је реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

У случају реконструкције предметне саобраћајнице потребно је применити следеће смернице:

Приступна насељска саобраћајница (улица Вељка Дугошевића)

- а) коловоз је ширине 6,0м (2х3,0м), минимално 5,5м (2х2,75м) са једностраним нагибом,
- б) носивост коловоза за лак саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),

Пешачки саобраћај

Улица Вељка Дугошевића:

У случају реконструкције пешачких стаза, следи следеће смернице:

- ширина тротоара је минимално 1,2м (оптимално 1,8м),

Павловачка улица:

У току реконструкције предметне саобраћајнице примењене су следеће смернице:

- ширина тротоара уз западну и источну регулацију улице - 1,5м

Бициклистички саобраћај

Павловачка улица:

У току реконструкције предметне саобраћајнице примењене су следеће смернице:

- бициклистички саобраћај у Павловачкој улици се одвија по бициклистичким стазама, по једна једносмерна стаза са сваке стране коловоза ширине 1,3м

Улица Вељка Дугошевића:

У улици Вељка Дугошевића бициклистички саобраћај се одвија по површинама за моторни саобраћај, и не планира се изградња бициклистичких стаза.

Колски приступи

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката користити постојеће саобраћајне прикључке, уз могућност корекције саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

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

Минимална ширина колског прикључка за парцеле вишепородичног становања износи 3,5 м.

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

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

Паркирање возила

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

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели. Гараже могу имати максимално две надземне етаже и више подземних етажа. Улаз у гараже обавезно планирати са сопствене парцеле, из дворишта.

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

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

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

Паркирање у улици Вељка Дугошевића организовано је на уређеним паркинг површинама, уз коловоз улице. Подужно паркирање организовано је са јужне стране улице, а управно са северне стране улице.

Паркирање у Павловачкој улици организовано је на уређеним паркинг површинама уз коловоз улице. Подужно паркирање је предвиђено са обе стране

улице. Испред зграде Црвеног крста предвиђена су паркинг места са управним начином паркирања, резервисана за кориснике Црвеног крста.

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

b) управно паркирање: 5,0 x 2,5м

c) подужно паркирање: 6,0 x 2,0м (мин. 5,5 x 2,0м),

У графичком прилогу „Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележавање“ приказане су саобраћајне и остале површине у постојећем стању у улици Вељка Дугошевића, а у Павловачкој улици приказане су планиране површине после реконструкције.

1.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

За сваки планирани објект вишепородичног становања са могућим пословањем у предметном блоку, издаће се услови прикључења, а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.

Предвидети изградњу водоводне мреже ПВЦ Ø100 на северној страни улице Вељка Дугошевића, на коју би се прикључили планирани објекти вишепородичног становања са могућим пословањем.

Канализациона мрежа

За потребе прикључења нових корисника из планираних вишепородичних објеката размотрити могућност израде новог крака фекалне канализације, који би се пружао северном страном улице Вељка Дугошевића и повезао на планирани, реконструисани централни колектор фекалне канализације у улици 27.октобра.

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

Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

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

Атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација у улицама Вељка Дугошевића и Павловачкој се задржава, евентуално реконструира уколико се укаже потреба у току изградње објеката и реализације планираних садржаја у блоку.

У поменутих улицама, пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферске канализације, као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег реципијента.

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

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

Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

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

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја објеката или ако је капацитет постојећих трафостаница недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових ТС 20/0.4 kV са прикључним 20 kV водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

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

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

Прикључење нових објеката вишепородичног становања са пословањем могуће је извршити на одорисану полиетиленску гасну мрежу у улици Вељка Дугошевића и Павловачкој улици, двострано уз јужну и западну страну блока, за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

Прикључење нових објеката вишепородичног становања на неодорисану челичну гасну мрежу радног притиска 6-12 bara, једнострано уз источну страну улице Павловачке и једнострано уз северну страну улице Вељка Дугошевића, могуће је извршити за потрошаче који не захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

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

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

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



Потребно је да се Планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је изградити оптичке приводне каблове до њихових локација.

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

1.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Потребно је да се за сваки објекат вишепородичног становања предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1m³, у близини регулационе линије, односно постојеће саобраћајнице. Простори треба да имају под од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује, и да су ограђени са три стране зидом висине 1,5m, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извођење контејнера, који су без денивелација. Изношење смећа из породичног становања биће решавано као и до сада.

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

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

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

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

1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

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

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

- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву инвеститора за изградњу
- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења земљаних радова у обухвату Плана
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став1. Закона о културним добрима
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту
- инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици извођење земљаних радова.

1.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

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

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има: хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код

избора конструктивног склопа и фундирања објекта, а за сеизмичке утицаје 8^о МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објекта на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

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

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

1.7.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

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

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

Услови заштите од поплава

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

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

Услови заштите од удара грома

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

Услови за заштиту од ратних дејстава

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

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

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

1.8. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта вршиће се:

- а) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76 см;
- б) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 см.

Рампе

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

Степенице и степеништа

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

Лифт

- прилаз лифту на нивоу улаза у зграду треба да има слободан простор димензија 150x200 cm ;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110x140 cm;
- врата кабине лифта, која су смичућа или се отварају према спољној страни, имају ширину чистог отвора најмање 80 cm;
- опремити кабину лифта као и под испред кабине у складу са Правилником.

За савладавање висинских разлика у стамбеним зградама и објектима за јавно коришћење, ако није могућа примена степеница и степеништа или рампи, примениће се подизне платформе.

Вертикално подизне платформе

- подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110 cm до 140 cm са погонским механизмом, ограђена заштитном оградом висине до 120 cm.

Косо подизна расклопива платформа

Косо подизна склопива платформа користи се као елемент приступачности за потребе савладавања висинске разлике веће од 120cm искључиво у стамбеним јединицама.

1.9. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

- испред улазних врата обезбедити раван пешачки плато димензија најмање 150x150 cm;
- светла ширина улазних врата код јавних објеката мора износити најмање 183 cm;
- остале елементе објеката јавне намене и других (стамбени објекти) пројектовати у складу са правилником;
- јавне телефонске говорнице поставити тако да под кабине и платоа испред телефонске говорнице димензија 150x150 cm не буде вишњи од 2 cm од оклник површина. Уколико је висинска разлика већа од 8 cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110 cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80 cm.

1.10. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Тротоари и пешачке стазе

- нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm;
- у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;
- делови зграда као што су еркери, балкони, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 cm у односу на површину тротоара;
- клупе треба да имају седишта на висини од 45 cm и рукохвате на висини од 70 cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110 cm са 140 cm за смештај помагала за кретање;
- површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;
- уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

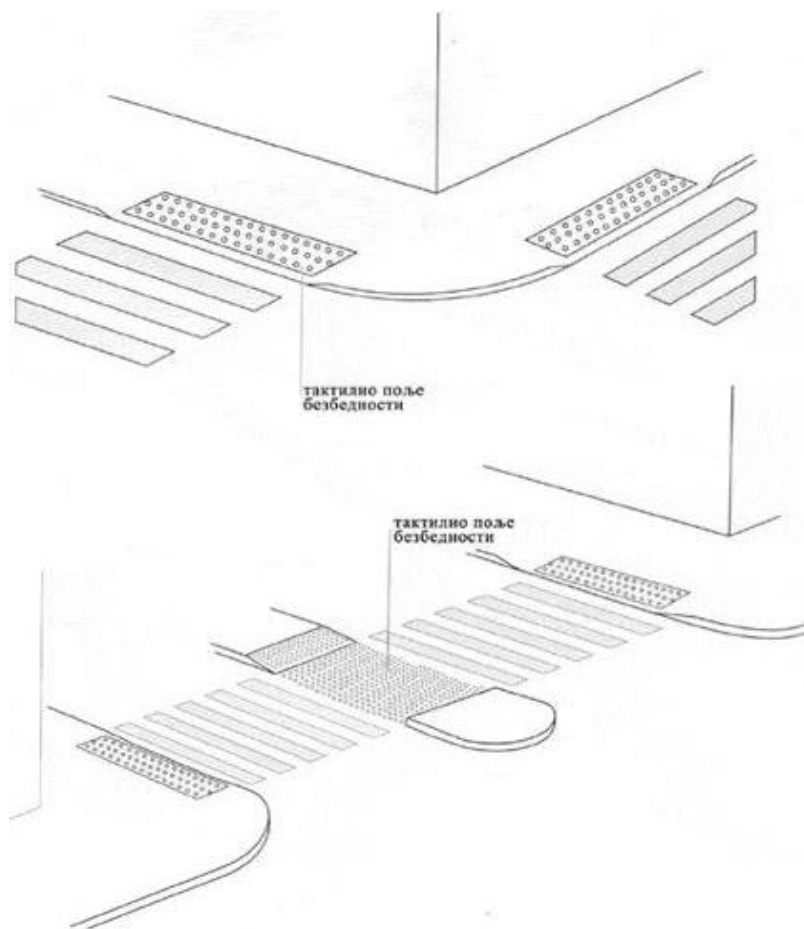
Пешачки прелази и пешачка острва



-
- место пешачког прелаза треба да се јасно разликује од подлоге тротоара, и поставља се под правим углом према тротоару;
 - на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, у ширини пешачког прелаза са максималним нагибом закошеног дела 8,3%, изузетно 10%;
 - на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спуштеног дела пешачког прелаза.



Слика 1



Слика 2.

Системи за оријентацију

- знакови и табле за обавештавање и натписне плоче морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви;
- опрема и графичка обрада треба да буде у складу са Правилником;
- у складу са Правилником постоје знакови оријентације (скице, планови, макете и сл.), путокази и функционални знакови којима се дају обавештења о намени појединих простора (паркиралишта, гараже, лифтови, санитарне просторије и др.);
- знакови на зидовима се постављају на висини од 140cm до 160cm изнад нивоа тла.

1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

- Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима;
- Адекватна употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова, изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);
- Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу.
- Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);
- За грејање простора, избегавати фосилна горива, а ако је то могуће, користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење и геотермални извори);
- Улични простор осветлити штедљивим светилкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20), за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VII-VIII степен интензитета према ЕМС-98;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења земљаних радова у обухвату Ппана
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), а која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара;
- Јавне површине и објекти јавне намене, односно објекти за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким

стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15);

- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства;
- За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04): здравствена делатност, промет животињних намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја) важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06);
- При изградњи и опремању јавних дечијих игралишта обезбедити захтеве дефинисане Правилником о безбедности дечијих игралишта („Службени гласник РС“, број 41/19), за заштиту здравља и безбедности који се односе на потребне површине и опрему за јавна дечја игралишта;
- При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова („Службени лист СФРЈ“, број 45/67) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу;
- Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05);

2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Парцеле вишепородичног становања

На парцелама се могу градити:

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

Могућа је изградња само вишепородичних објеката у низу.

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

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије када тај простор треба да буде функционално и технички

одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као *стамбено-пословни* (с/п) објекат.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На к.п.бр. 150/1, на којој се задржава постојеће становање са могућим формирањем парцеле вишепородичног становања са или без пословања, могућа је доградња, реконструкција, адаптација и санација постојећег стамбеног објекта у циљу побољшања услова становања, односно функционалности и употребљивости објекта до привођења простора планираној намени. Услови за уређење и напред дозвољене радове на предметној парцели важе као и за зону породичног становања прописани Планом генералне регулације Руме.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања

У зонама, потезима и на парцелама вишепородичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становања.

Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), угоститељства, услужног занатства, здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, и сл.).

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

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

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

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

2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

Парцеле јавних садржаја

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

Парцеле вишепородичног становања

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

У графичком прилогу – Лист бр.7-"План грађевинских парцела са смерницама за спровођење", приказан је начин на који треба да се формирају грађевинске парцеле вишепородичног становања, са обавезом спајања постојећих катастарских парцела. Могуће је да се новоформиране парцеле П-1, П-2, П-3 и П-4 укрупне и да се од њих формирају веће парцеле, али није могуће формирати мање парцеле од новоформираних.

Постојеће парцеле са затеченим објектима породичног становања и пословни објекат на к.п.бр. 12946 задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано вишепородично становање/ становање са пословањем).

На к.п.бр. 150/1 задржава се породично становање, уз могућност формирања парцеле вишепородичног становања са или без пословања (у том случају обавезно је да се предметна парцела припоји к.п.бр. 12946).

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

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

За парцеле вишепородичног становања / становања са пословањем

За главне објекте на парцели:

Уз улицу Вељка Дугошевића

Предња грађевинска линија се поклапа са регулацијом.

- За објекте у низу подразумева се да су уграђени између бочних граница суседних парцела, односно удаљавају се за ширину дилатације, док завршни објекат у низу, према суседним парцелама на којима се налазе објекти који се задржавају, мора бити удаљен мин. 4,00 m од границе парцеле, односно растојање не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних објеката од главног не може да буде мања од 5,00 m.

- Дубина главног објекта је максимално 17,0m

Објекат пословања на к.п.бр. 12946 је могуће доградњом претворити у вишепородични стамбено пословни објекат, с тим да максимална дубина дограђеног дела објекта од регулације буде 17,0m, као и да се приликом доградње примене сва правила и услови који су прописани овим Планом.

Уз Павловачку улицу

Предња грађевинска линија је постављена на растојању од 5,5m у односу на регулацију.

- За објекте у низу подразумева се да су уграђени између бочних граница суседних парцела, односно удаљавају се за ширину дилатације, док завршни објекти у низу, према суседним парцелама на којима се налазе објекти који се задржавају, морају бити удаљени мин. 4,00 m од границе парцеле, односно растојање не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних објеката од стамбеног не може да буде мања од 5,00 m.

- Дубина главног објекта је максимално 17,0m

За помоћне објекте на парцели:

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

Удаљеност приземних помоћних објеката од стамбеног не може да буде мања од 5,00 m.

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

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

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

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

2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

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

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

Међусобно растојање вишеспратног објекта на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних, помоћних објекта од стамбеног не може да буде мања од 5,0 m.

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

Растојање завршног објекта у низу (стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно-стамбеног) од објекта на суседним парцелама може бити и 1/4 висине вишег објекта уз услов да се на завршној бочној фасади објекта у низу и наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија, али не испод 4,0m.

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Парцеле вишепородичног становања са пословањем

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

2.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

Максимална укупна висина ВпСт (с/п, п/с) објекта спратности П+4 може бити до 18,50 м.

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

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

Постојећи објект пословања на к.п.бр. 12946 може се доградити до спратности П+4 у предњем делу објекта (17м у дубину од регулације), док се задржава постојећа спратност преосталог дворишног дела објекта - П+0.

2.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

- помоћни објекти, макс. спратности П+0 (гараже могу имати максимално две надземне етаже и више подземних етажа) са или без подрума или сутерена.
- објекти инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице и сл.),
- помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, на минималном растојању од 5,0м
- помоћни објекти се постављају на растојању од минимимум 1,0м у односу на бочне границе парцеле
- помоћни објекти са више надземних етажа (гараже) или нестандарне висине удаљују се од других објекта на парцели за 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 5,0 м.
- уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта, као и од објекта на суседним парцелама.

2.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

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

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:

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

Приступ објектима у низу вишепородичног становања са или без пословања оствариће се са коловоза улице Вељка Дугошевића и Павловачке.

Колски приступ самосталној парцели од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин.3,5м. Саобраћајни прикључак остварује се преко постојећег или новог колског приступа, а у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима.

- Код објеката у непрекинутом низу обавезан је ("ајнфорт") - покривени колски пролаз у дубину парцеле (комплекса, блока) начелно ширине 3,5 м, висине 4,00м (или већих димензија ако се услови из архитектонских или функционално-техничких разлога).

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

- Улаз у гараже обавезно из дворишта предметне парцеле

- Број пм/гм за потребе пословања додаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.

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

- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,

- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца,

- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ограђивање парцеле

- Заједничке парцеле по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.

- Самосталне парцеле, ограђују се са три унутрашње стране

-
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе (при чему су сви елементи ограде на парцели власника оград).
 - Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.
 - Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, према улици начелно. уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).
 - Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

2.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у овој зони, могућа је доградња, реконструкција, адаптација и санација, постојећих стамбених/стамб.-пословних објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објекта до привођења простора планираној намени. Доградња објекта може да се врши уколико не премашује индекс заузетости на парцели од макс.50%.

Доградња може да се врши и над објектом до максималне дозвољене спратности за породичне стамбене објекте (П+1+Пк).

На парцелама је, поред постојећег главног објекта, могућа изградња пратећих објеката (помоћних) у свему према условима који важе за породично становање прописани Планом генералне регулације Руме.

До привођења простора планираној намени, задржава се предња грађевинска линија према затеченом стању.

Сви други услови за уређење и изградњу на овим парцелама важе као и за зону породичног становања прописани Планом генералне регулације Руме.

Постојећа парцела пословања (к.п.бр. 12946) у оквиру породичног становања:

На постојећој парцели пословања задржава се постојећи објект пословања у свом габариту и спратности. Могућа је реконструкција, адаптација и санација постојећег објекта, према условима и правилима која важе за објекте пословања у оквиру зоне породичног становања, а која су прописана Планом генералне регулације Руме.

Такође је могуће постојећи објект пословања доградњом претворити у објект вишепородичног становања са пословањем, према условима и правилима која су прописана овим Планом. Дубина дограђеног дела објекта не може бити већа од 17,0m од регулације.

За вишепородичне објекте:

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

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.
- Радови на постојећим објектима дозволиће се само уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објеката.
- Могућа промена намене објекта, односно делова објекта у оквиру намена утврђених овим Планом за зону вишепородичног становања.
- Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.
- Дограђени део на постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.
- Доградња над објектом - *надзиђивање* постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.
- Доградња стамбеног простора над издвојеним помоћним објектом није дозвољена.
- Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.
- При реконструкцији се могу вршити мање промене у оквиру габарита и волумена објекта нпр. подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.
- *Адаптација* ће се одобравати у сврху промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.
- Дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру вишепородичне стамбене градње.
- Претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.
- *Доградња, реконструкција и адаптација* у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потпуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.
- Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

2.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Општа правила

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

Објекти вишепородичног становања (са или без пословања)

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

- У објектима вишепородичног становања могући су различите радне односно пословне делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању као што су култура, администрација, пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство, забава и сл, при чему приземља објекта ангажовати за атрактивне садржаје за грађане, а спратне етаже (пословне) за мирније садржаје.
- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.
- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- Пословни простор треба да буде издвојен од стамбеног у функционалном и техничком смислу, као и у погледу комуникација; пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова одобраваће се изузетно (и према посебним условима) и само уколико та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописима за одређену делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:

- *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.); Кота пода подрума је мин. 2/3 висине етаже испод коте терена, односно околног тротоара.

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

- *приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже ; тамо где је дозвољено планом разраде, приземље намењено пословању може садржати галерију. У приземљу није могуће планирати становање према јавном простору(улици), већ само у дворишном делу објекта,

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

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

- *галерија* - за радне сврхе, предвиђа се у пословним приземљима објекта. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.

-
- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2m, високог приземља макс. 2,50 m од коте изведеног или пројектованог тротоара.
 - Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2m до 0,5m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).
 - У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.
 - Светла висина стамбених просторија осим у случају поткровља може да буде од 2,60 m - 2,80 m, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2m.
 - Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
 - Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин. 5,50m.
 - Кровови могу бити равни, пожељно је применити несагледив плитак лимени кров.
 - Увек водити рачуна да се атмосферске воде своде олучњацима у сопствено двориште, па даље у атмосферску канализацију. Водити рачуна да се атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама, односно да се атмосферским водама са сопствене парцеле не угрозе суседне парцеле нити објекти на њима.
 - Кровни покривач може бити лим или неки други адекватан материјал, с тим да кровна раван мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.
 - *Кровне терасе* се не препоручују; не препоручује се па и ограничава изградња *лођа* и *балкона* на уличним фасадама објекта, посебно у центру, а ако се пројектују, морају бити застакљене или имати готове рамове за накнадно уједначено устакљивање.
 - *Степенишни простор* мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.
 - Уличне фасаде објекта пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
 - Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
 - Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.
 - Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).

-
- Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на тавану планираних објеката.
 - Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.
 - Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објект) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу градске инфраструктуре.
 - Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.

Испусти на објектима

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

Помоћни објекти

- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. по правилу се постављају иза главног објекта, у дну парцеле.
- Могу се одмакнути мин 1,0 m од граница са суседима
- Уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0 m.

- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

2.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљо-тресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објекта на сеизмичким подручјима.

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

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објекта, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објекта као и реконструкције постојећих објекта, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објекта на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

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

Изrada урбанистичког пројекта је обавезна за сваку појединачну локацију на којој се планира изградња вишепородичног објекта са или без пословања.

2.13. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле са једним главним објектом са или без помоћних објекта (вишепородично становање)	Начин формирања нових парцела дат је на графичком прилогу бр. 7--"План грађевинских парцела са смерницама за спровођење"
Максимална дозвољена спратност	

Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	П+4 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
Помоћни објекти - гараже	П+2 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, могућа је изградња више подземних етажа)
Остали помоћни објекти	П+0 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
Максимални индекс заузетости на парцели	
за вишепородично становање /становање са пословањем за парцеле на којима се граде и главни и помоћни објекти	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине)
Минималан проценат зеленила	
вишепородично становање /становање са пословањем	30%
Грађевинске линије	
вишепородично становање /становање са пословањем	
предња грађ. линија	- од регулације ул.Вељка Дугошевића – грађевинска линија се поклапа са регулацијом - од регулације улице Павловачке – 5,5м
бочна грађ. линија	- за завршни вишепородични објект у низу - мин.4,0m од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објекта које износи 1/2 висине вишег објекта - растојање завршног вишепородичног објекта у низу (стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно-стамбеног) од суседног објекта може бити и 1/4 висине вишег објекта уз услов да се на наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија, али не испод 4,0m. - за помоћне објекте мин 1,0m
задња грађ. линија	- за помоћне објекте, мин 1,0m

2. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројекта парцелације, односно препарцелације, издавање информације о локацији и израду Урбанистичког пројекта за изградњу вишепородичних објеката са или без пословања.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама и пројектима препарцелације за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница кат.парцела као и спајања катастарских парцела истог власника ради формирања грађевинске парцеле
- Урбанистичким пројектом за изградњу објеката вишепородичног становања са или без пословања

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

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

Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Извод из ПГР-е

Постојеће стање

Лист 2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Р 1:1000

Планска решења

Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА
ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Р 1:1000

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

Р 1:1000

Лист 5. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ
САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Р 1:100

Лист 6. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА
СИНХРОН ПЛАНОМ

Р 1:1000

Лист 7. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА
ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Р 1:1000

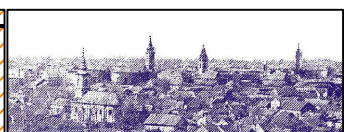
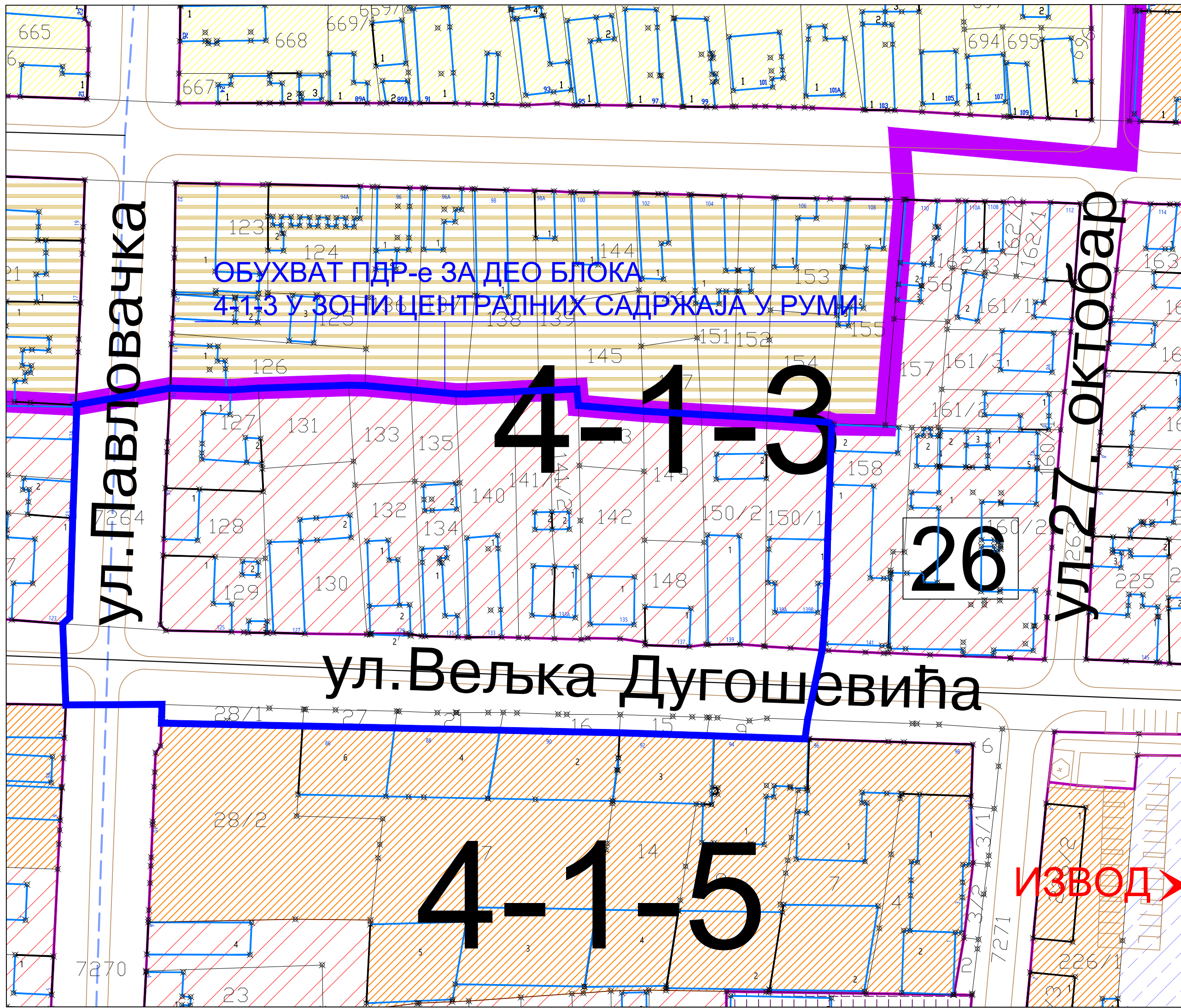
В/ПРИЛОЗИ

Копија плана

Катастарско топографски план

Сагласности надлежних предузећа





ЛЕГЕНДА

- T54 ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА
- T55 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 2-9-3 БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЈЕДИНИЦЕ/БЛОКА
- КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

- ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
- УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
- ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
- ЗДРАВСТВО
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

- ПОРОДИЧНО
- ВИШЕПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО
- СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

- РАДНЕ ЗОНЕ (промишлене, услужне и пословне садржаје)
- ПОСЛОВНЕ МАЊЕ ОБИМА (територије делатности)

ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО

- ПАРК ШУМА БОРКОВАЦ
- ПАРК ШУМА (општинско рекреативно површине)
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО У ОКВИРУ ДРУГИХ НАМЕНА
- ПАРКОВСКО ЗЕЛЕНИЛО
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- ЗОНА КУЛТА ЗА ОДБОР
- ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
- ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА (пратећи садржаји уз плаку)

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

- ГРОБЉЕ
- ВАШАРИШТЕ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (П ВОДОВОД)
- УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
- ВАТРООПАСНА СЛУЖБА
- ТРАНСОВАСТИЦЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
- ПЛАЦИ
- КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЊЕ (ДП КОМУНАЛЦА)
- КОТЛАРНИЦА
- ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
- АКУМУЛАЦИЈА БОРКОВАЦ
- КАНАЛИ - ПОТОЦИ
- ПЛАЖА
- ЗОНА ЗАШТИТЕ ДАЛЕКОВОДА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
- ДРЖАВНИ ПУТ 1. Б РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ 2. А РЕДА
- ДРЖАВНИ ПУТ 2. Б РЕДА
- ОПШТИНСКИ ПУТ
- ГРАДСКЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
- ЖЕЛЕЗНИЧКА СТАНИЦА/ТЕРМИНАЛ
- АУТОБУСКА СТАНИЦА
- САОБРАЋАЈНИ ТЕРМИНАЛ
- СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ
- ТЕРЕТНИ ТЕРМИНАЛ
- ЈАВНИ ПАРКИНГ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
- УПОВ - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ППГПН Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума-Шабац и државног пута 1 реда бр. 19 Шабац - Пожева
- ГРАНИЦА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА 1 РЕДА БР 21
- ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ
- ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3 У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА У РУМИ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ - ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -

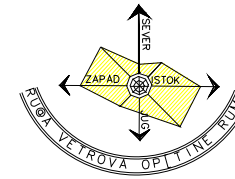
ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Р 1: 5.000

израђивач:

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Рума 2024.



ознаке:



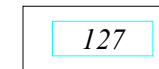
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



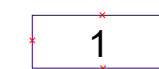
ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА



ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

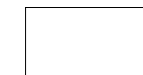


ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ на к.п.бр. 12946,
има грађевинску дозволу, али нема
употребну дозволу



(објекти бр. 1, 2, 3, 4, 5 и 6 на к.п.бр. 12946
су уклоњени, не постоје на терену)

ПОВРШИНЕ:



ЈАВНЕ НАМЕНЕ



ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ



ПОСЛОВАЊЕ У
ПОРОДИЧНОМ СТАНОВАЊУ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3
У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "FICTILIS" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума

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

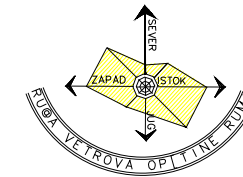
САРАДНИЦИ: Петар Унтербергер, дипл.инг.саоб.
Биљана Милутиновић, дипл.инг.арх.
Александра Гигов, маст. инг. урб.

Назив листа:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА У
ОБУХВАТУ ПЛАНА

БРОЈ ЛИСТА: 2

Р=1:1000



ознаке:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА
ИЛИ БЕЗ ПОСЛОВАЊА

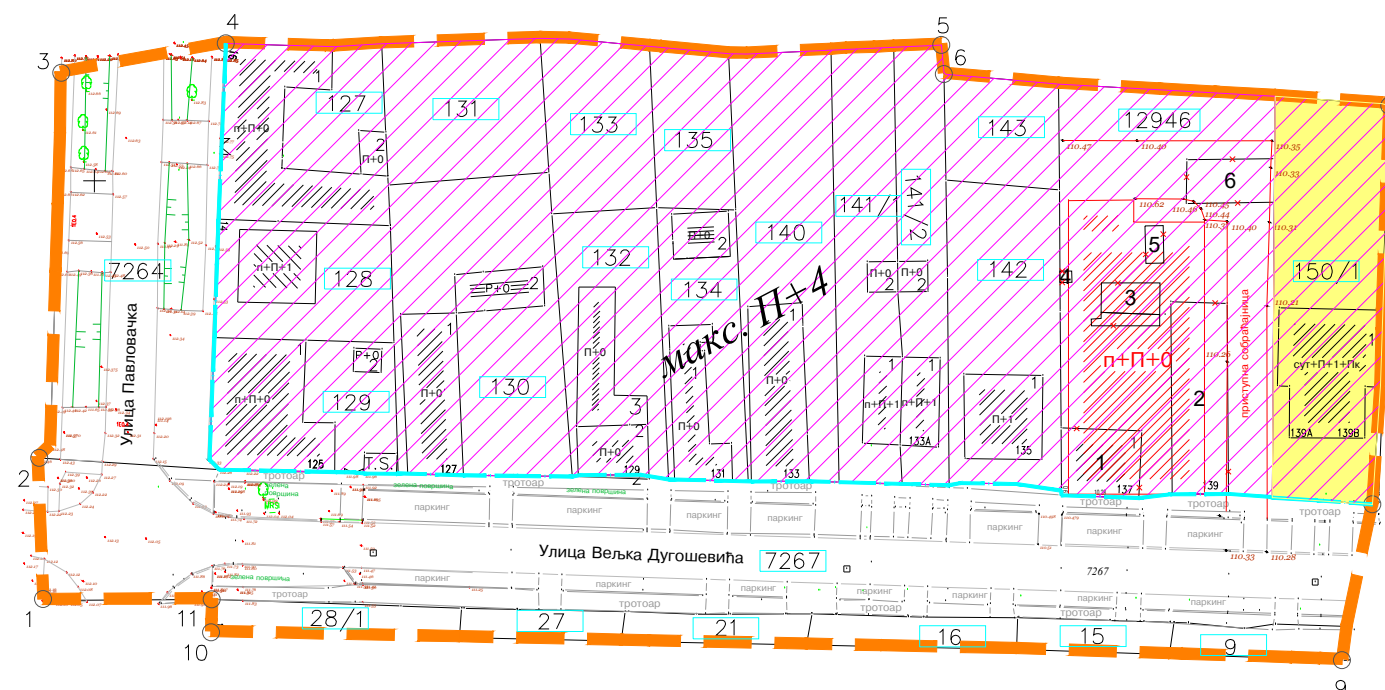


ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА МОГУЋНОШЋУ
ФОРМИРАЊА ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ
СТАНОВАЊА СА ИЛИ БЕЗ ПОСЛОВАЊА
(уз обавезно припајање к.п.бр. 12946)

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2



ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3 У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "FICTILIS" ДОО РУМА

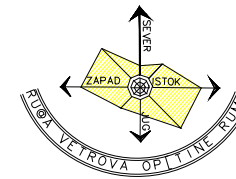
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.
САРАДНИЦИ: Петар Унтербергер, дипл.инг.саоб.
Биљана Милутиновић, дипл.инг.арх.
Александра Гигов, маст. инг. урб.

Назив листа:

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА
СА ПЛАНИРАНОМ ПРЕТЕЖНОМ
НАМЕНОМ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА: 3

Р=1:1000



ознаке:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ГЛАВНИХ ОБЈЕКТА (макс.спратност П+4)



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА МОГУЋЕГ ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА (макс.спратност П+4)



ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ГЛАВНОГ ОБЈЕКТА (макс.спратност П+0)



КОЛОВОЗ



ТРОТОАР



БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА



ПАРКИНГ



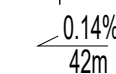
КОЛСКИ ПРИЛАЗ



ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА



НИВЕЛЕТА



ПАД

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "FICTILIS" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.
САРАДНИЦИ: Петар Унтербергер, дипл.инг.саоб.
Биљана Милутиновић, дипл.инг.арх.
Александра Гигов, маст. инг. урб.

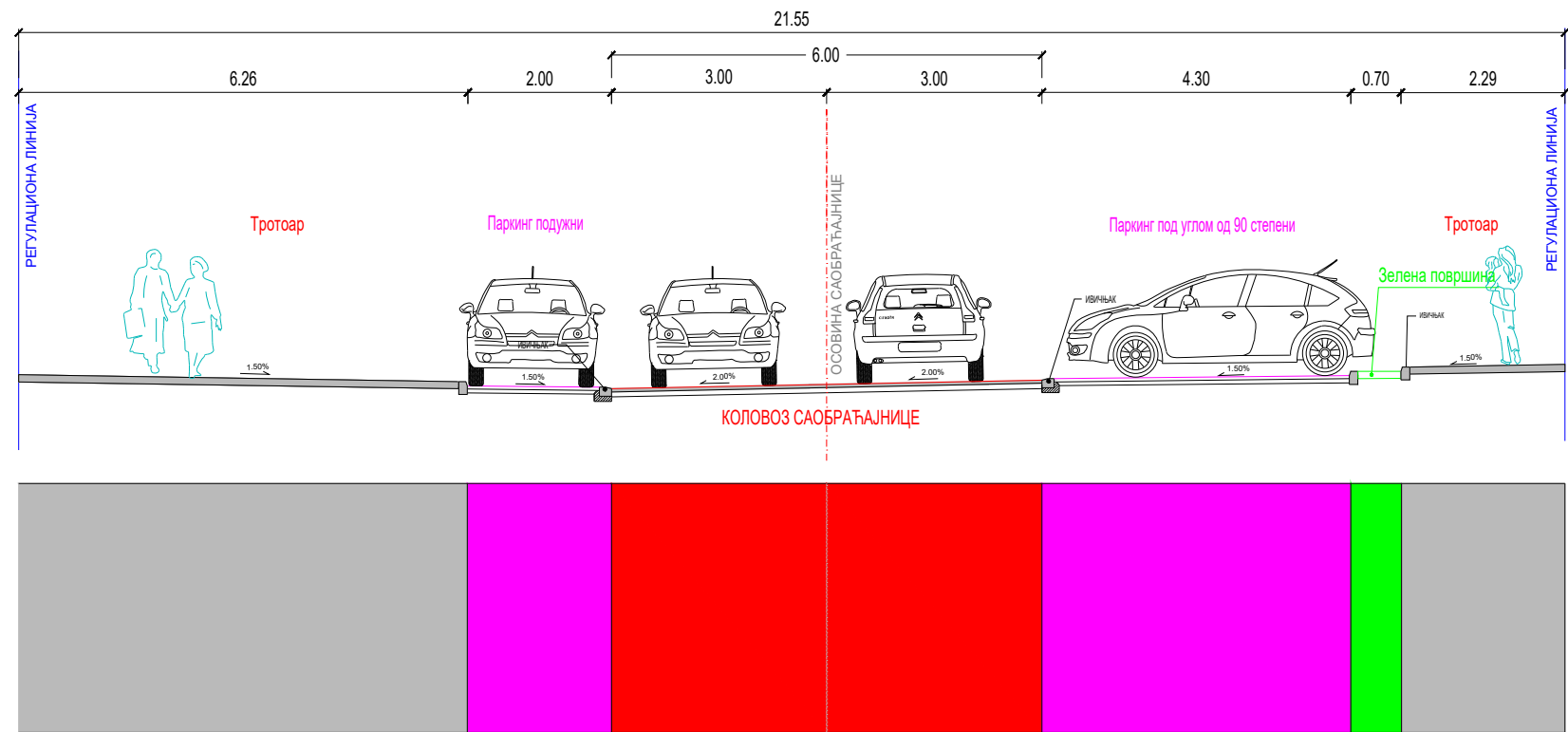
Назив листа:

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ
ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 4

Р=1:500

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ УЛИЦЕ ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА
R=1:100



Регулациона линија

Телефон

Гас
Атмосферска канлизација

Водовод

Фекална канлизација

Гас

Електро кабл
Телефон

Регулациона линија

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "FICTILIS" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

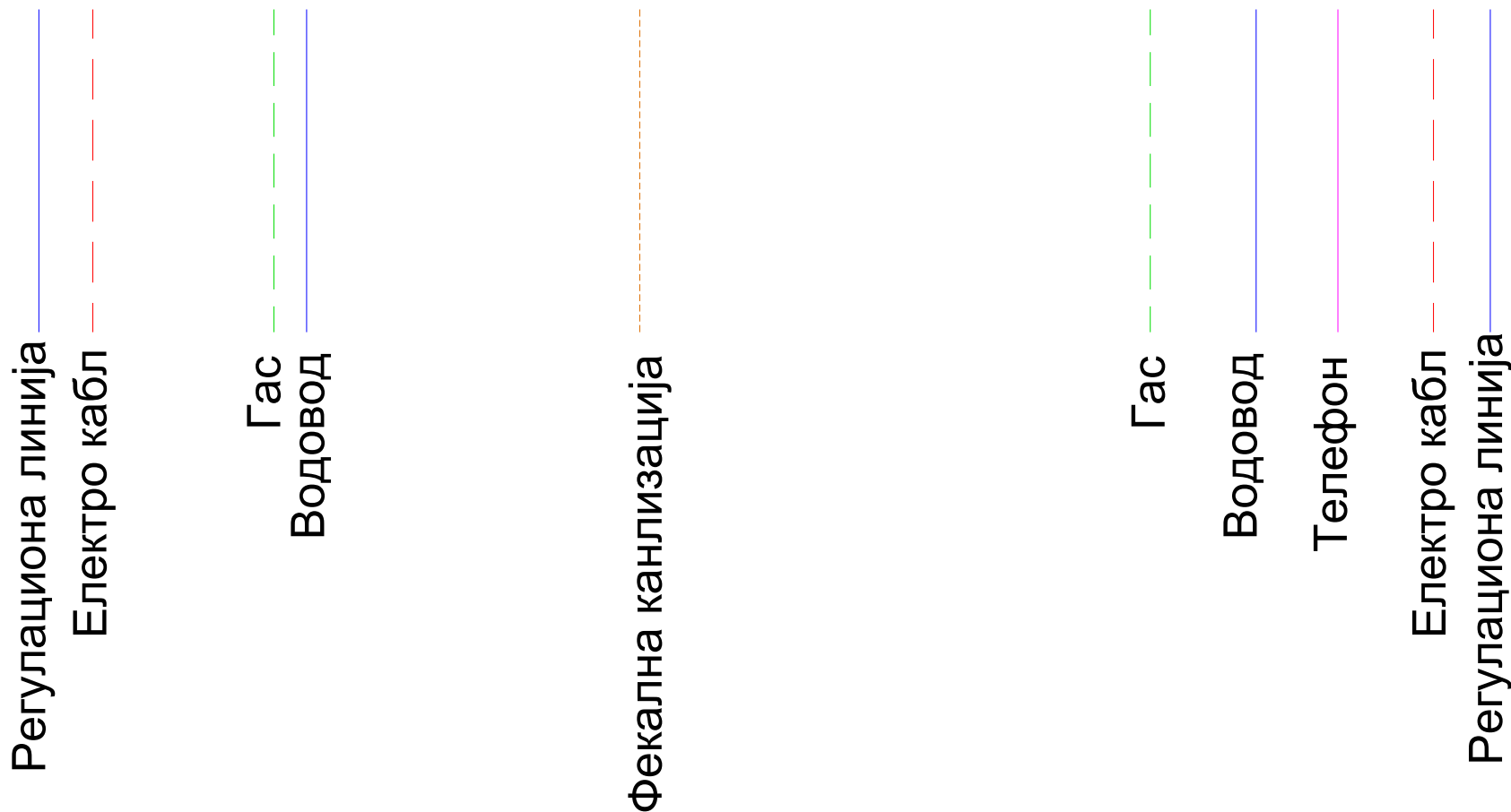
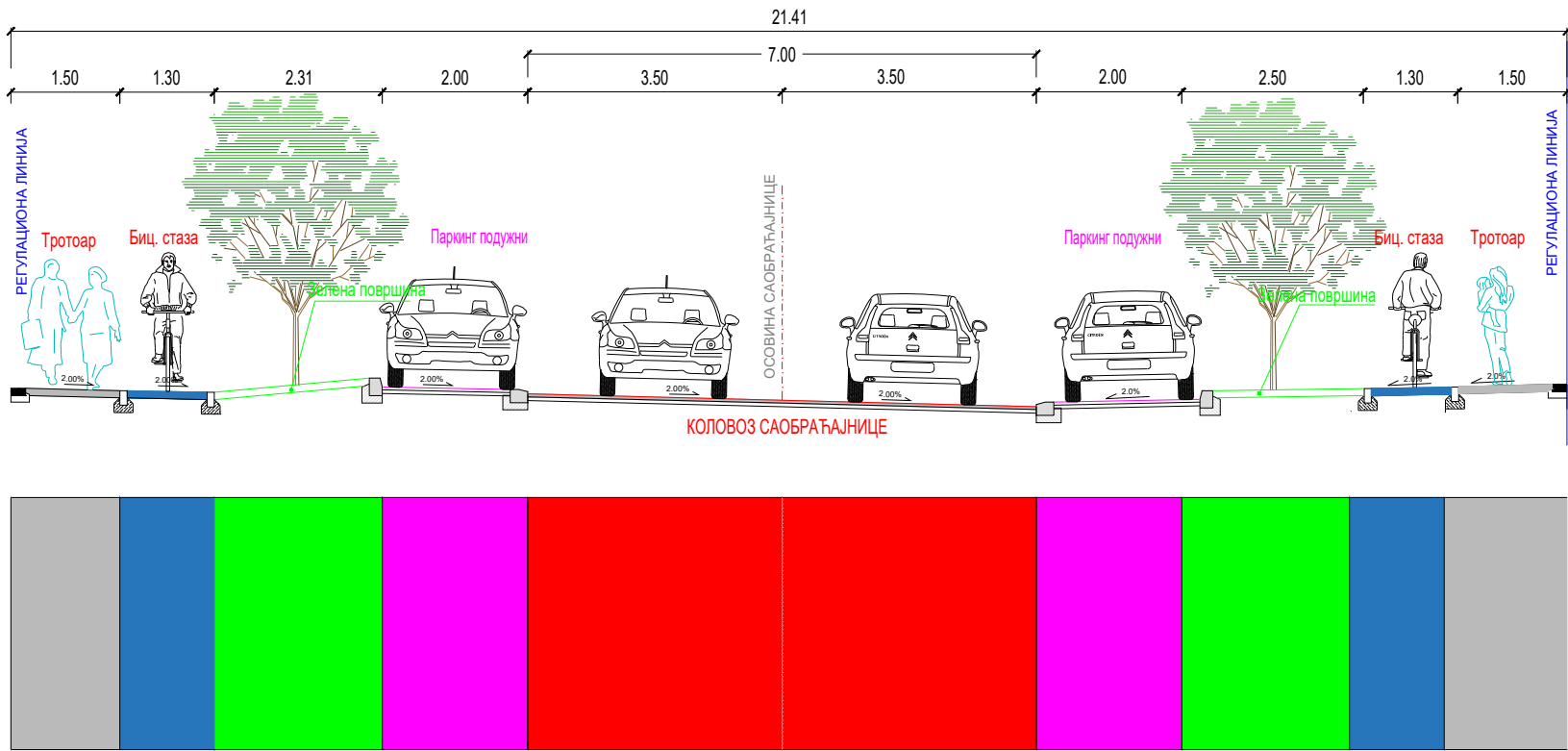
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

САРАДНИЦИ: Петар Унтербергер, дипл.инг.саоб.
Биљана Милутиновић, дипл.инг.арх.
Александра Гигов, маст. инг. урб.

Назив листа:

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
УЛИЦА ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ ПАВЛОВАЧКЕ УЛИЦЕ
R=1:100

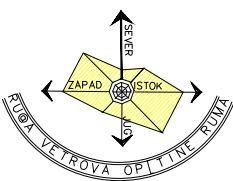


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "FICTILIS" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.
САРАДНИЦИ: Петар Унтербергер, дипл.инг.саоб.
Биљана Милутиновић, дипл.инг.арх.
Александра Гигов, маст. инг. урб.

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
ПАВЛОВАЧКА УЛИЦА



- ознаке:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋА ИНГРАСТРУКТУРА:

- Електроенергетска мрежа
- Гасна мрежа
- Фекална канализација
- Атмосферска канализација
- Телекомуникациона мрежа
- Водоводна мрежа
- МБТС 20/04 kv

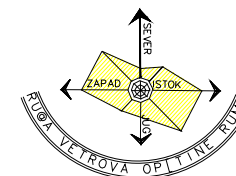


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3
У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "FICTILIS" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.
САРАДНИЦИ: Петар Унтербергер, дипл.инг.саоб.
Биљана Милутиновић, дипл.инг.арх.
Александра Гигов, маст. инг. урб.

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА СИНХРОН ПЛАНОМ



ознаке:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО СПАЈАЈУ



ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ
СТАМБ./СТАМ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ



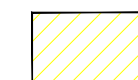
МОГУЋИ ВИШЕПОРОДИЧНИ
СТАМБ./СТАМ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ

ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

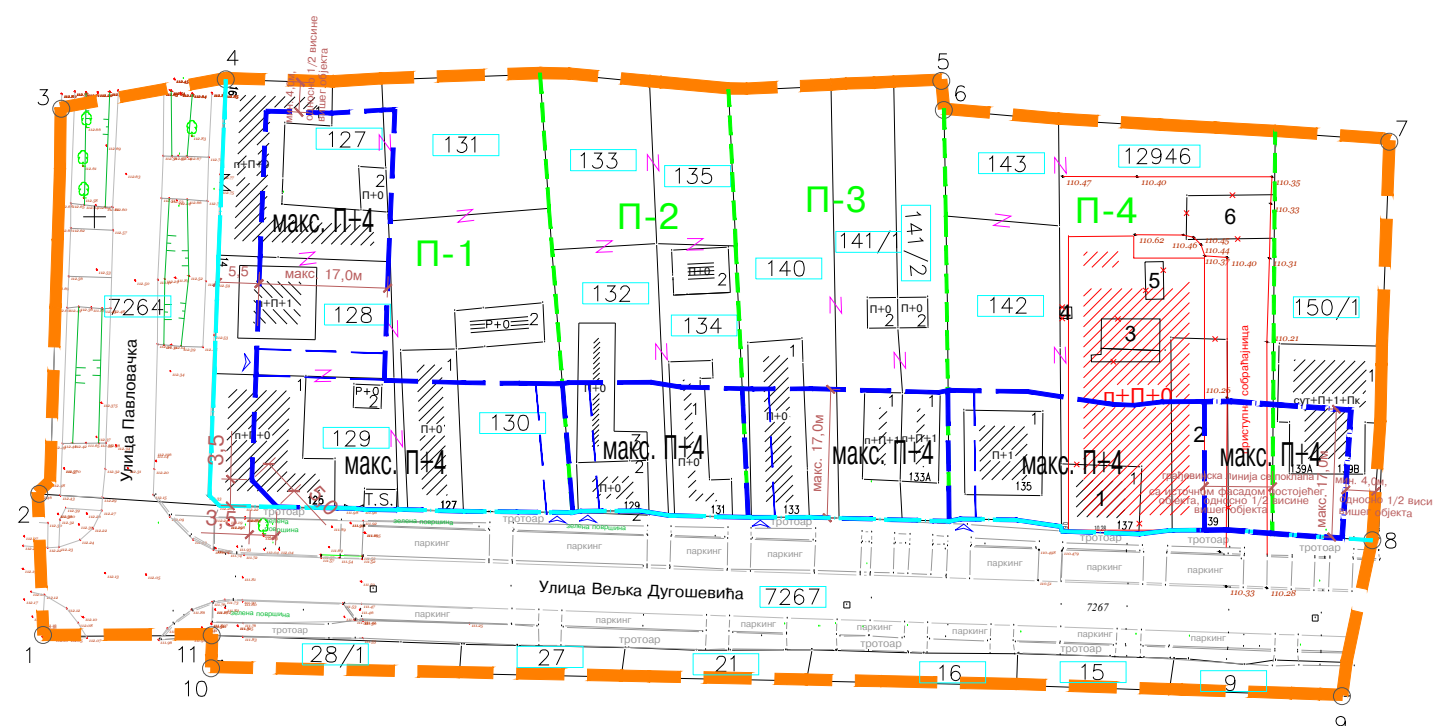


Спровођење:
- Пројекти парцелације и препарцелације
- Елаборат геодетских радова спајања парцела истог власника (након решених имовинско-правних односа)
- Урбанистичким пројектом за сваку појединачну локацију

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (улични коридори):



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



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-3 У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "FICTILIS" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.
САРАДНИЦИ: Петар Унтербергер, дипл.инг.саоб.
Биљана Милутиновић, дипл.инг.арх.
Александра Гигов, маст. инг. урб.

Назив листа:

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 7

Р=1:1000



Железничка 10

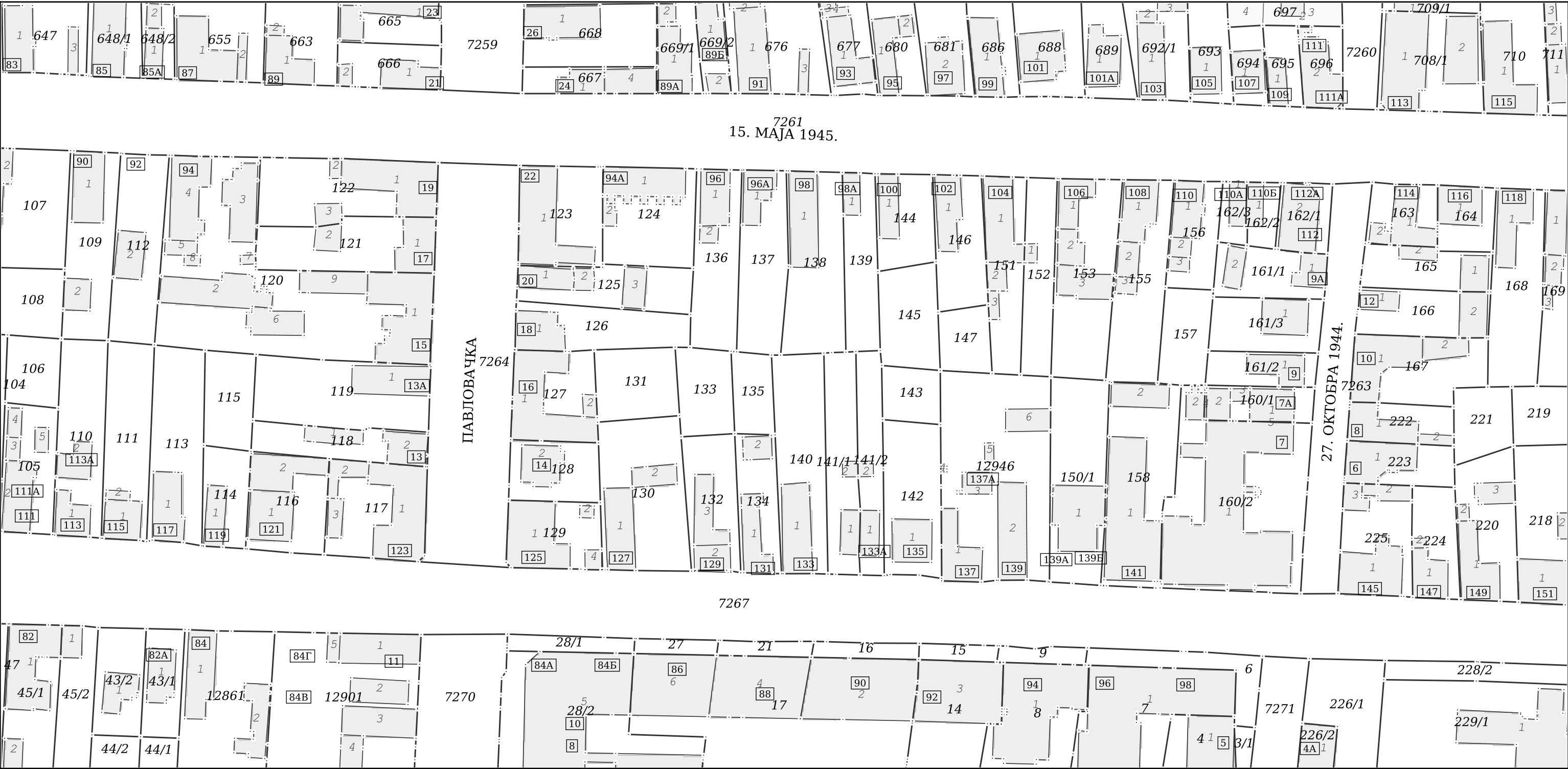
Број: 953-094-34054/2024

KO: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број: 134, 132, 130, 128, 140, 141/1,
7267, 127, 7264, 143 и друге.

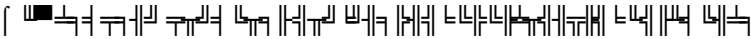
Размера штампе: 1:1000



НАПОМЕНА: Постоји решење које није коначно на парцели 12946
Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о ПАТ, у износу од 8140.00 динара.

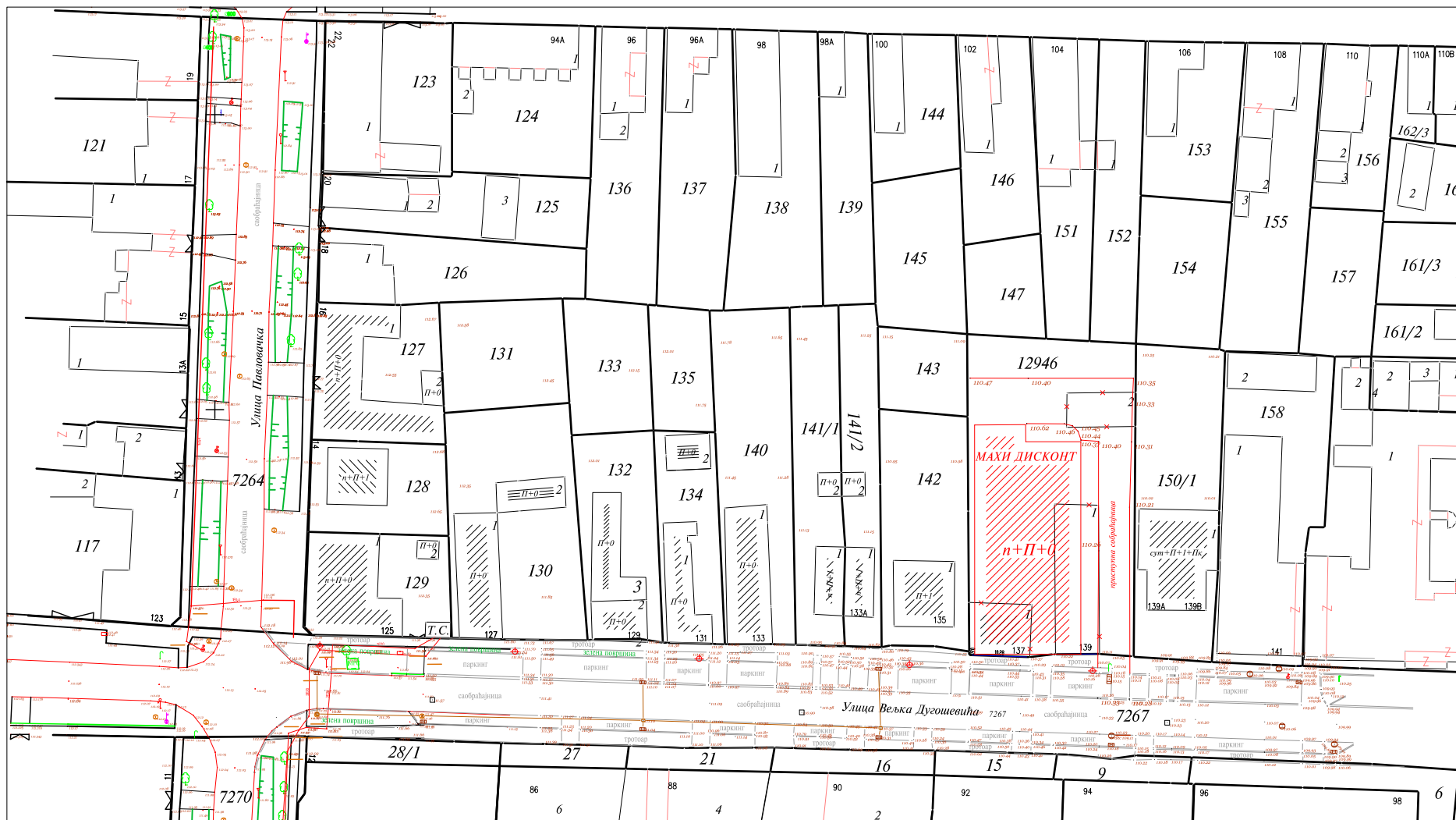
Датум и време издавања:
21.08.2024 године у 08:11

Овлашћено лице: _____



Република Србија
Општина Рума
К.О.Рума

Катастарско-топографски план
локација: блок 4-1-3 К.О.Рума



P=1:1000

Јул 2024.године



снимање и обрада:
"Гео-Сфера" Рума



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ

22400 Рума, Јелена-ка 2

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

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738
Факс: 022/473-732
Пијаца: 022/473-237
Градско гробље: 022/479-675
Гробље Баруновац: 022/471-155
Паркинг служба: 022/430-747
Служба ЗОО хигијене: 062/352-607
E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП Урбанизам и изградња Рума

27 Октобра 7а

22400 Рума

ПАК 330812

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ

И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА

8.12.2024 год.

Број: 7429

Рума, 09.12.2024.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

На основу Вашег захтева број 843-3/2023, од 04.10.2024. за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја“ у Руми, који обухвата катастарске парцеле 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 140, 141/1 и 141/2, 142, 143, 150/1, 12946, 28/1, 27, 21, 16, 15, 9, део к.п.бр. 7264(улица) и део к.п.бр. 7267(улица) К.О. Рума, можемо Вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће „Комуналац“ у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације. Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се за сваки објект вишепородичног становања, на припадајућој парцели, предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³. Могу се, ако се објекти пројектују као комплекс зграда, предвидети и заједнички простори за две зграде. Простори за смештај контејнера треба да буду што ближе локалној саобраћајници, а до исте треба да се изграде бетонирани или асфалтирани прилази за извожење контејнера који су без денивелација. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м. Изношење смећа из индивадуалног становања биће решавано као и до сада.

С поштовањем,

в.д. Директора,

Стојша Јовановић, Маст.инж.саобр.

Текући рачуни:

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

200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица



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

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

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-459955-24

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА РУМА**

Ваш број: 834-1/2023

27. ОКТОБАР бр. 7А ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Рума, 05.12.2024

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
2541200-1.07.17.-459955/2-24
Бр. 05.12.2024

22400 РУМА

Број 1039/2024
РУМА 06-12-2024 год.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име FICTILIS D.O.O., РУМА, ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА бр. 137-139, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за потребе израде ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја, РУМА, парцеле број 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 140, 141/ и 141/2, 142, 143, 150/1, 12946, 28/1, 27, 21, 16, 15, 9, део к.п. бр. 7264 (улица) и део к.п. бр. 7267 (улица), К.О. РУМА,.

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

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

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

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

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

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

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV "ЦРВЕНИ КРСТ" инсталисане снаге до 630+400kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена подземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

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

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

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

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

- израде документације за потребе израде ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја, РУМА, парцеле број 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 140, 141/ и 141/2, 142, 143, 150/1, 12946, 28/1, 27, 21, 16, 15, 9, део к.п. бр. 7264 (улица) и део к.п. бр. 7267 (улица), К.О. РУМА и у друге сврхе се не могу користити.

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

С поштовањем,

Доставити:

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

Parković

Директор огранка

БЧ

Богдан Чинку

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

Својеручно



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-448045/1-2024

ДАТУМ: 09.10.2024

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 15.10/2024
РУМА 15.10/2024 год.

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: План детаљне регулације „за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 834-7/2023, од 04.10.2024, године, а у складу са **Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама** "Службени гласник РС" број 62/14, **Законом о планирању и изградњи** "Службени гласник РС" број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019, 9/2020 и 62/23, **Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објекта** "Службени гласник РС" број 16/12, **Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката**, "Службени гласник РС" број 123/12, **Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објекта** Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ- ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја у централној зони“ у Руми. Наручилац израде:"FICTILIS" Д.О.О. Рума.

Локација која је предмет ПДР-а, припада телекомуникационој мрежи Рума - центар, кабловском правцу број 4. За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга. Новоформирана ТК мрежа од планираног уређаја(mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) до крајњих корисника градиће се кабловима типа ДСЛ уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне тк мреже. У заједнички ров са кабловима полагаће се и резервне цеви ПЕ фи 40мм које су намењене за увлачење оптичких каблова. Трасу будуће кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре. Начин и услови повезивања будућих објекта на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

У прилогу у ПДФ формату вам достављамо оријентациону ситуацију постојећих објеката ЕКМ (електронске комуникационе мреже) у границама ПДР-а. Постојећи телекомуникациони каблови (оптички и бакарни) увучени су у кабловску канализацију, а разводни бакарни каблови су положени директно у земљу од постојећих изводних телекомуникационих ормара до претплатника.

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

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

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

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

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

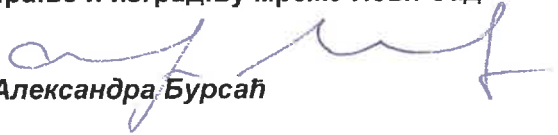
Ови технички-услови-информације нису предмет прикључења на ЕКМ (електронску комуникациону мрежу). Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, инвеститор треба да прибави услове-сагласност „Телеком Србије“.

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:

- ситуација у .пдф формату



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

центра/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: <http://www.vodovod-ruma.co.rs/>

Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;

105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 2033/1

Дана, 14.10.2024.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 883/24
РУМА 16.10.2024 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
РУМА

ул. 27 Октобра 7а
Рума

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја“ у Руми

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде предметног Плана, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода у границама Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја“ у Руми, којим су обухваћене целе катастарске парцеле бр.: 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 140, 141/1 и 141/2, 142, 143, 150/1, 12946, 28/1, 27, 21, 16, 15, 9, део к.п.бр. 7264 (улица) и део к.п.бр. 7267 (улица), све к.о. Рума, дајемо следећу техничку информацију:

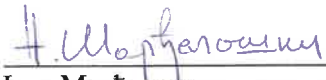
- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и канализационе мреже на локацији ПДР-е, тј.:
 - јужном страном ул. Вељка Дугошевића, пружа се водовод ПВЦ Ø150 и колектор фекалне канализације АЦ Ø200 са сливом у ул. 27. октобра
 - на северној страни улице Вељка Дугошевића не постоји изграђена водоводна мрежа (постојећи прикључци индивидуалних стамбених објеката, као и прикључак пословног објекта „Махи“, спојени су на водоводну мрежу на јужној страни улице В. Дугошевића)
 - источном страном улице Павловачка, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100, која ће у току ове године, кроз реконструкцију улице Павловачка, бити замењена водоводном мрежом ПВЦ Ø150
- Планом детаљне регулације „за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја“ у Руми, предвидети изградњу водоводне мреже ПВЦ Ø100 на северној страни улице Вељка Дугошевића, на коју би се прикључили планирани објекти вишепородичног становања са могућим пословањем и превезали постојећи прикључци породичног становања до привођења новој намени.
- Нову водоводну мрежу, на једном крају повезати на планирану водоводну мрежу на источној страни улице Павловачка, а на другом крају, наспрам к.п.бр. 150/1 к.о. Рума, повезати на постојећу водоводну мрежу ПВЦ Ø150 на јужној страни улице Вељка Дугошевића.

- На местима повезивања, у шахтовима, предвидети неопходну хидромашинску опрему за регулацију функционисања цевовода. Наземне хидранте у предметном блоку, планирати на прописаним одстојањима.
- Постојећи колектор фекалне канализације АЦ Ø200, пружа се ивицом јужне саобраћајне траке улице Вељка Дугошевића.
За потребе дела блока 4-1-3, размотрити могућност израде новог крака фекалне канализације, који би се пружао северном страном улице Вељка Дугошевића и повезао на планирани, реконструисани централни колектор фекалне канализације у улици 27.октобра.
- Нови крак фекалне канализације, са довољним бројем шахтова, омогућио би прикључење планираних објеката у оквиру дела блока 4-1-3 у Руми.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.
- За сваки планирани објекат у предметном блоку издаће се услови прикључења а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.

У прилогу достављамо:

- Шематски приказ водоводне мреже у делу ул.Вељка Дугошевића
- Шематски приказ постојеће канализационе мреже у делу ул. Вељка Дугошевића преузет из Техничког решења за израду одвојака за кућне прикључке на постојећу канализацију о.в.Руме, израђеног од стране пројектног бироа "Хидра" из Руме 1998.године
- Изведено стање канализационе мреже са кућним одвојцима у делу улице Павловачка

Обрадила


Неда Марђелоски, дипл.инж.грађ.

Директор



Снежана Банач, дипл.хемичар



Situacija fekalne kanalizacije sa kućnim priključcima u delu ul. Pavlovačka

Crveni krst

125

14

16

16

18

14.30

08.3

05.6

7.60

9.50

13.10

9.30

08.9

07.7

11.70

03.7

03.8

7.60

6.60

194.00

158.00

155.40

112.33

109.143

123

13A

13

15

BR.125

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

BR.13A

BR.16

BR.13

BR.15

BR.20

BR.18

BR.14

Наш знак / Our ref. : 20.65.1
Датум / Date : 7.10.2024.г.
Ваш знак / Your ref. : 834-2/23 од 4.10.2024.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 15.10/24
РУМА 15.10.2024 год.

Јавно предузеће урбанизам и изградња
ул.27 октобра 7а
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

у вези сагласности, података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја" у Руми, како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП Гас-Рума на подручју обухвата Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја" у Руми има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то:

- Одорисану полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4\text{bar}$ у улици В.Дугошевића и Павловачкој, двострано уз јужну и западну страну блока са које је могуће извршити прикључење нових објеката са излазом на улицу В.Дугошевића односно Павловачку из категорије потрошње који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.
- Неодорисану челичну гасну мрежу радног притиска $p=6-12\text{bar}$ у улици В.Дугошевића и Павловачкој, једнострано уз источну страну ул. Павловачка и једнострано уз северну страну ул. В.Дугошевића са које је могуће извршити прикључење нових објеката са излазом на ове улице из категорије потрошње који не захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања (котларнице са детекцијом гаса).

Услови за пројектовање

- за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 4-16-13" у Руми важе сви за овакве намене применљиви технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС ", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г.

Трошкови издавања

Ослобођено плаћања трошкова издавања услова у складу са чл.476 Закона о планирању и изградњи.

обрадио

Горан Дражић, дипл. маш. инж.



ад директор

Зоран Небојановић, дипл.инж.ел.

доставити:

- наслову
- архиви

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту од пожара и експлозија
07.29 Број 217-7730/24
Дана 08.10.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 862/24
РУМА 14.10 2024 год.

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
Рума, ул. 27. Октобра бр. 7а

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, на основу чл. 74 Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“, бр. 32/2019), решавајући по захтеву ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА Рума, ул. 27. Октобра бр. 7а, број: 834-4/2023 од 04.10.2024. године у поступку израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја“ у Руми, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја“ у Руми, наручилац „FICTILIS“ д.о.о. Рума, ул. Вељка Дугошевића бр. 137-139.

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

За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10- УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС и 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 52/21 и 62/23), чл. 20 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 87/23) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 96/23).

Такса у износу 16.670,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 1 и 2 Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18, 50/18, 95/18, 38/19, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22, 54/23, 92/23 и 59/24).

/ТН/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број: 011-3-13/24-66 од 12.08.2024. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ПОТПУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ

Небојша Николић





ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

А: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

Т: 022 430 726

Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ:834-8-1/2024

ДАНА: 08.10.2024

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња рума - сектор за урбанизам, број: 834-8/2024 од 04.10.2024. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-3" у складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018, 95/2018 – др. закон и 92/2023 – др. закон) и Законом о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 – др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

I) Израђивачу Измена и допуна Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-3", "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде плана.

II) Достављена документација:

- Технички опис и графички прилог локације

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

Саобраћајни прикључци:

- Могуће је предвидети један саобраћајни прикључак за прикључење једне парцеле на јавни пут;
- Саобраћајни прикључак мора бити двосмерни (улаз-излаз) за сваку парцелу;
- Мередавно возило је комунално возило (КВ 2);
- Могуће је задржати постојећи саобраћајни прикључак уколико се уклапа са саобраћајницама унутар парцеле и испуњава услове из наредних ставова.
- Саобраћајни прикључак треба да има следеће карактеристике:
 - Ширина саобраћајних прикључака износи минимално 3,0м, а максимално 5,5м.
 - Ширину прикључка, радијусе лепеза и носивост коловозне конструкције одредити на основу проходности и укупне масе меродавног возила;
 - Планираним саобраћајним прикључењем не сме се нарушити континуитет попречног профила јавног пута;

- Предметне прикључке усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;
- Планиране саобраћајне прикључке међусобно ускладити са постојећим тротоарима, паркинг местима и постојећим саобраћајним прикључцима;
- Пројектне елементе ситуационог плана, подужног и попречног профила (радијусе хоризонталних и вертикалних кривина, скретних углова, подужни и попречни нагиба и др.) предвидети у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник бр.50/2011) - ширине саобраћајних трака и остале елементе;
- Приступ планирати са управним вођењем осовине прикључка у односу на правац коловоза улице;
- Пројектом предметног прикључка мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

Обрадио:



Петар Унтербергер, дипл.инж.саоб.

В.д. директорка:



Владислава Повић дипл.инж.грађ.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 518-03/24-3
Датум: 09.10.2024. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број: 861/24
РУМА, 15. 10. 2024 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107., 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 451 од 16.09.2024. године Јавног предузећа Урбанизам и изградња Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Инвеститора "Fictilis" Д.О.О. из Руме, улица Вељка Дугошевића број 137-139, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-3 у зони централних садржаја" у Руми, утврђује следеће

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО
БЛОКА 4-1-3 У ЗОНИ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА" У РУМИ**

Подручје обухваћено Планом налази се у зони централних садржаја Руме и обухвата део блока 4-1-3 који се са запада налази на Павловачку улицу, са севера на постојеће парцеле у зони мешовитог становања, са истока на вишепородичне стамбене зграде (кпбр. 158) и са југа на улицу Вељка Дугошевића. Оквирна граница плана обухвата простор од око 1,3 ха. Плански документ обухвата целе катастарске парцеле број: 127, 128, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 140, 141/1, 141/2, 142, 143, 150/1, 12946, 28/1, 27, 21, 16, 15, 9, део кпбр. 7264 (улица) и део кпбр. 7267 (улица) К.О. Рума. На предметним парцелама је заступљено породично становање.

Планира се претварање предметног дела блока 4-1-3 у вишепородично становање са могућим пословањем, при чему би се објекти породичног становања задржали у затеченом стању до привођења новој намени.

Постојећа саобраћајница (Павловачка улица и улица Вељка Дугошевића) се задржавају у затеченом стању.

Увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица можемо закључити да у обухвату Плана нема археолошких локалитета нити предмета са археолошким садржајем, али је обавеза Инвеститора да се приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктурних прикључака омогући надлежној установи заштите вршење археолошког надзора.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

-обавезно прибављање посебних услова по сваком појединачном захтеву Инвеститора за изградњу;

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

-ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и да о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

-Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици извођење земљаних радова.

Нацрт Плана детаљне регулације доставити на мишљење овом Заводу.



Достављено:

- Јавном предузећу Урбанизам и изградња Рума из Руме, улица 27. Октобра број 7а;
- документацији;
- архиви.