



ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 У МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ
ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ"
У РУМИ**

Рума, мај 2025. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 У МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ
ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ"
У РУМИ**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

**"ММОНТ СТРОЈ" Д.О.О.ОГАР И
"VEN RU INVEST" Д.О.О РУМА**

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА РУМА**

В.Д.ДИРЕКТОРКА :

ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.

Одговорни урбаниста:

СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа

Стручни тим:

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

Рума, мај 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.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ
РЕГISTRACIJE
БЕОГРАД

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов

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/>).

Напомню: 08.10.2018. пригласили судью, но не был. Обвинение да уполномоченный не мог, не закончил исследование документов.

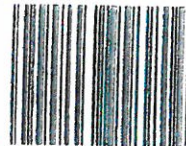


Република Србија
Агенција за привредне регистре

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.



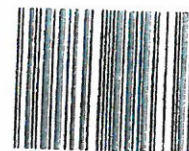
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



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.

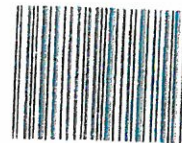




Агенција за привредне регистре

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број 117/23
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

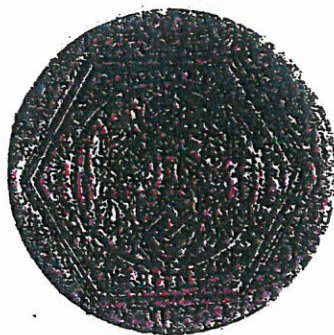
дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

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 : 1018-5 /2024

Рума, 21.01.2025.године

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

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ" 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 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу" у Руми

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

Изјављујем да је Нацрт Плана детаљне регулације " за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу " 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),

као и да је План, припремљен и усклађен са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт Плана који је сачинила Комисија за планове Општине Рума на јавној и 68. редовној седници одржаним дана 07.05.2025.год.

Одговорни урбаниста:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

САДРЖАЈ

I ОПШТИ ДЕО	4
1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	4
1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ.....	4
1.3 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	6
1.4 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	7
1.5 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	8
II ПЛАНСКИ ДЕО	9
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	9
1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	9
1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	10
1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	11
1.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	11
1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ.....	15
1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ.....	19
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 19	
1.7.5. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ	22
1.8. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА.....	22
1.9. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ	23
1.10. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА.....	23
1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	25
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	26
2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	27
2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	29

2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	30
2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	32
2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	32
2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА ..	33
2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	33
2.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА.....	34
2.9. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ.....	35
2.10. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.....	37
2.11. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА	38
2.12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	43
2.13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА.....	43
2.14. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	43
3. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	45

Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	46
Извод из ПГР-е	46
Постојеће стање	46
Лист 2.НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	46
Планска решења	46
Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	46
Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	46
Лист 5.КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	46
Лист 6.ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ	46
Лист 6.ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	46
 В/ПРИЛОЗИ	46
Копија плана	46
Катастарско топографски план	46
Сагласности надлежних предузећа	46

I ОПШТИ ДЕО

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021, 62/2023),
- 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.32/2021, 2/2023, 9/2024),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу " у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.49/2024).

1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, део блока 1-3-6, у границама обухвата Плана, је претежно намењен мешовитом становању, док је преостали део намењен за спортско рекретативне површине и зеленило у оквиру других намена и за површине јавне намене (Борковачки поток, појас пешачке и бициклистичке стазе, јавно заштитно зеленило).

У појасу ширине 60,0м од регулације Борковачког потока није могућа изградња објеката, јер је тај појас намењен за површине јавне намене(Борковачки поток, појас пешачко бициклистичке стазе и заштитно зеленило), као и за спортско рекреативно површине и зеленило у оквиру других намена. Према Плану генералне регулације Руме, лист бр. 9-Спровођење плана са зонама и целинама за даљу планску разраду, за планско подручје обухвата Плана утврђена је обавезна израда Плана детаљне регулације.

Планом генералне регулације Руме утврђен је начин спровођења плана по блоковима, а за део блока 1-3-6 намењен мешовитом становању, који је предмет израде Плана, утврђена је обавезна израда Плана детаљне регулације.

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

Мешовита стамбена изградња (МСт) подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује вид породичне (ПСт) и вид вишепородичне (ВпСт) стамбене градње и то : - у планираним блоковима одређеним за МСт - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ПГРА.

У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.

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

На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену – становање,
- други објекти: пословни, стамбени,
- помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

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

Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк, са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+Пк или П+4+ПС (у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће), индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине). Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела породичног становања у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

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

Сви остали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породичноодносно вишепородично становање.

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

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

1.3 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 3ha67a64m².

Граница обухвата плана дата је координатама тачака.

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1	7407614,05	4986098,43
2	7407614,67	4986121,51
3	7407615,67	4986147,58
4	7407616,19	4986157,46
5	7407616,91	4986180,79
6	7407618,39	4986205,29
7	7407617,46	4986205,79
8	7407617,81	4986225,91
9	7407617,66	4986239,38
10	7407635,04	4986239,57
11	7407650,59	4986240,05
12	7407659,47	4986240,52
13	7407674,27	4986241,29
14	7407817,93	4986248,14
15	7407822,36	4986235,02
16	7407824,42	4986235,02
17	7407825,98	4986212,45
18	7407833,10	4986192,37
19	7407839,20	4986176,54
20	7407844,09	4986147,59
21	7407848,55	4986135,07
22	7407852,85	4986122,99
23	7407875,76	4986088,55
24	7407867,02	4986087,92
25	7407884,66	4986064,53
26	7407749,09	4986066,44
27	7407749,91	4986088,31
28	7407735,61	4986088,46

29	7407735,86	4986096,19
30	7407678,39	4986097,34
31	7407635,92	4986098,19

Табела 1. Граница обухвата плана

1.4 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Редн и бр.	Број к.п.	Површина [m ²]
1.	4785/1	636
2.	4786/1	5006
3.	4787/1	2664
4.	4787/2	2510
5.	4789	3428
6.	4790	3617
7.	4791/1	785
8.	4791/2	725
6.	4792	992
7.	4793	3118
8.	4794	1000
9.	4795	3399
10.	4796	326
11.	4797	287
12.	4798	422
13.	4799	2210
14.	7228	27487
15.	3040	2839

Табела 2. Извор података - Служба за катастар непокретности



1.5 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

Простор обухваћен овим планом налази се у зони мешовитог становања Руме и обухвата део блока 1-3-6, који се са запада наслања на западну регулацију Орловићеве улице (7228) , са севера на приступну насељску саобраћајницу, са истока на појас Борковачког потока, са југа на постојеће парцеле мешовитог становања и пословање мањег обима.

У постојећем стању терен је у паду од запада према истоку , а просечна кота терена износи око 110.0мнв.

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

Површине јавне намене

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

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено је Орловићевом улицом са западне стране, са севера се ослања на постојеће парцеле мешовитог становања, са истока Борковачким потоком и са југа на постојеће парцеле мешовитог становања.

Коридор Орловићеве улице има ширину од 17,3м до 21,9м, 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 2,1м. Између коловоза и пешачке стазе налазе се једносмерне бицикличке стазе ширине 1м. Уз коловоз се налазе подужни паркинзи са обе стране. Са обе стране коловоза налазе се аутобуске нише са местом за чекање путника. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Орловићева улица спада у сабирне насељске саобраћајнице.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У делу Орловићеве улице , њеном западном страном, од улице 3.Војвођанске ударен бригаде до улице Лењинове, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100 и транзитни цевовод АЦØ400, а њеном источном страном цевовод АЦØ100.

Канализација

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

Атмосферска канализација

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

Водопривреда

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

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV "Орловићева" инсталисне снаге до 2х630kVA, ТС 20/0,4 kV "Дом здравља" инсталисне снаге до 2х630-1000kVA, ТС 20/0,4 kV "Игралиште" инсталисне снаге до 400kVA.

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

Гас

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу" у Руми, има своје инсталације, и то:

- одорисану полиетиленску дистрибутивну мрежу 1<МОП<4 bar, са обе стране улице, пречника 40мм
- типске гасне прикључке на појединачним објектима породичног становања

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет Плана припада телекомуникационој мрежи Рума-Дом здравља, кабловском правцу број 3.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине односно зоне:

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

Обухвата парцеле унутар блока, који се, са запада наслања на источну регулацију Орловићеве улице, са севера на приступну насељску саобраћајницу, са истока на појас Борковачког потока, а са југа на постојеће парцеле мешовитог становања и пословање мањег обима.



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

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

К.п.бр. 3040 нема директан излаз на јавни пут (има уписано право службености пролаза преко к.п.бр. 3038), и не може да буде самостална грађевинска парцела за вишепородично становање. Она може да се припоји наслањајућим парцелама вишепородичног становања или да егзистира као парцела породичног становања на којој је могуће саградити породични стамбени објекат са једним станом, а све у складу са параметрима који су прописани за породично становање Планом генералне регулације Руме.

Урбанистичка целина број.2- коју чине површине јавне намене

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

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

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

а) **површине јавне намене** које чине саобраћајни коридор Орловићеве улице(део к.п.бр. 7228), појас Борковачког потока, појас пешачке и бициклистичке стазе, јавно заштитно зеленило (делови к.п.бр. 4786/1, 4787/2, 4787/1, 4791/2, 4791/1, 4793, 4795, 4799, 3040)

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

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

Табела 3. Биланс површина у границама планског подручја:

Површине јавне намене	50а 44m²	14,39%
Коридор Орловићеве улице	27а90m ²	7,60%
Борковачки поток	4а21m ²	1,15%
Појас пешачко бициклистичке стазе	8а41m ²	2,29%

Заштитно зеленило	9a81m ²	2,67%
Остало грађ.земљиште	3ха17а20m² 85,61%	
Вишепородично становање (са или без пословања)	2ха20а19m ²	59,90%
Спорт, рекреација и зеленило у оквиру вишепородичног становања (са или без пословања)	80а51m ²	21,90%
Заштино зеленило у оквиру вишепородичног становања (са или без пословања)	16а50m ²	4,49%
Укупно:	3ха67а64m²	100%

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

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

постојеће јавно земљиште: део к.п.бр. 7228 (Орловићева улица)

и делови к.п.бр. 4786/1, 4787/2, 4787/1, 4791/2, 4791/1, 4793, 4795, 4799, 3040 К.О. Рума, (појас Борковачког потока, појас пешачке и бициклическе стазе, јавно заштитно зеленило)

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

План регулације

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

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



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

Табела 4. Списак координата тачака регулације Борковачког потока:

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1а	7407875,73	4986064,67
2а	7407873,11	4986068,79
3а	7407869,73	4986074,34
4а	7407866,83	4986078,55
5а	7407864,45	4986082,64
6а	7407860,73	4986087,94
7а	7407853,24	4986099,59
8а	7407846,36	4986110,79
9а	7407840,90	4986122,23
10а	7407838,12	4986128,19
11а	7407834,70	4986136,88
12а	7407833,72	4986140,24
13а	7407829,46	4986151,89
14а	7407825,70	4986165,04
15а	7407823,42	4986173,56
16а	7407820,04	4986187,21
17а	7407818,62	4986195,41
18а	7407816,39	4986202,48
19а	7407814,73	4986211,39
20а	7407812,92	4986219,70
21а	7407811,98	4986231,26
22а	7407813,44	4986241,51
23а	7407815,05	4986247,99

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

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
16	7407881,52	4986064,56
26	7407879,67	4986067,29
36	7407877,43	4986071,31
46	7407873,93	4986077,06
56	7407871,05	4986081,23
66	7407868,66	4986085,34
76	7407866,86	4986087,92
86	7407864,68	4986091,03
96	7407862,05	4986095,11
106	7407857,48	4986102,25
116	7407850,76	4986113,19
126	7407846,05	4986123,00
136	7407842,72	4986130,16
146	7407839,43	4986138,49
156	7407838,47	4986141,80
166	7407834,23	4986153,41
176	7407832,44	4986160,00
186	7407830,51	4986166,41
196	7407828,26	4986174,81
206	7407826,78	4986180,75
216	7407824,93	4986188,24
226	7407823,49	4986196,59
236	7407821,25	4986203,69
246	7407819,63	4986212,38
256	7407817,87	4986220,44
266	7407817,01	4986231,11
276	7407818,35	4986240,55
286	7407819,26	4986244,20

Табела 6. Списак координата тачака регулације јавног таштитног зеленила:

Број тачке	X (апсциса)	Y(ордината)
1в	7407872,70	4986088,31
2в	7407868,76	4986093,91
3в	7407861,72	4986104,91
4в	7407855,15	4986115,59
5в	7407850,57	4986125,14
6в	7407847,31	4986132,13
7в	7407844,17	4986140,11
8в	7407843,23	4986143,35
9в	7407839,00	4986154,93
10в	7407837,24	4986161,38
11в	7407835,32	4986167,77
12в	7407833,10	4986176,06
13в	7407829,83	4986189,26
14в	7407828,36	4986197,78
15в	7407826,11	4986204,90
16в	7407824,53	4986213,37
17в	7407822,83	4986221,18
18в	7407822,04	4986230,96
19в	7407822,62	4986235,02

План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од запада према истоку, кота терена износи од 104.48 мнв до 115.15 мнв.

Карактеристичне висинске коте Орловићеве улице:

- + 115.10 мнв – у северном делу Орловићеве улице, у обухвату плана
- + 113.80 мнв – у јужном, делу Орловићеве улице, у обухвату плана

Подужни пад Орловићеве улице у обухвату плана износи 0,92%.

Нивелете постојеће Орловићеве улице се задржавају у постојећем стању.

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

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

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

1.5.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

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

Задржава се постојећа регулација Орловићеве улице.

Карактеристике саобраћајне мреже

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

Сабирна насељска саобраћајница (Орловићева улица)

Коловоз

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

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

Пешачки саобраћај

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

Бициклистички саобраћај

Бициклистички саобраћај у се одвија по бициклистичким стазама, по једна једносмерна стаза са сваке стране коловоза ширине 1,0м

Јавни превоз

Кроз Орловићеву улицу се пружају линије градског превоза, и у обухвату плана се налазе два аутобуска стајалишта са нишама, за сваки смер по једна, са платоом за чекање путника.

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 за двосмеран саобраћај, а за једносмеран саобраћај 2 колска прилаза ширине 3,5 м. Једносмерни колски прилази морају бити повезани саобраћајницом унутар парцеле.

Колски присупи у зони аутобуских стајалишта не смеју се постављати у зони платоа за чекање путника.

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

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

Паркирање возила

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

Паркирање организовано је на уређеним паркинг површинама, уз коловоз улице. Организовано је подужно паркирање са обе стране улице.

Димензије паркинг места за подужно паркирање износе 5,5 x 2,0м.

Паркинг простор унутар блока предвидети на отвореном/унутар гараже.

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

1.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

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

Планирани вишепородични објекти морају имати шахт са водомерима.

Канализациона мрежа

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

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

Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

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

Атмосферска канализација

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

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

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

Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима.

Водопривреда

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

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

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

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

Укрштање и паралелно вођење инфраструктуре са потоком:

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

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

Саобраћајне површине планирати изван парцеле водног земљишта.

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

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

У предметном подручју није предвиђена изградња нових ЕЕО.

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

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја објеката или ако 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 дистрибутивну мрежу у Орловићевој улици, у складу са условима ЈП Гас Рума.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Повезивање нових корисника на телекомуникациону мрежу биће омогућено проширењем постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN, IPAN, GPON), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN, IPAN, GPON) са комутационим центром извешће се оптичким каблом.

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

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

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

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

1.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Потребно је да се за сваки објект 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

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

1.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ПРИРОДЕ

Обавезно очување постојеће вегетације у максимално могућем обиму.

Зеленило треба да је заступљено са минимум 30%.

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

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

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

Не дозволити испуштање непречишћених отпадних вода у крајњи реципијент.

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

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

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

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

Приликом пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара, у складу са условима Одељења за ванредне ситуације у Сремској Митровици бр. 217-1081/25 од 11.02.2025.

Услови заштите од поплава

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

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

Услови заштите од удара грома

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

Услови за заштиту од ратних дејстава

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

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

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

1.7. 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, оградањена 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.

1.8. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

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

1.9. 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;



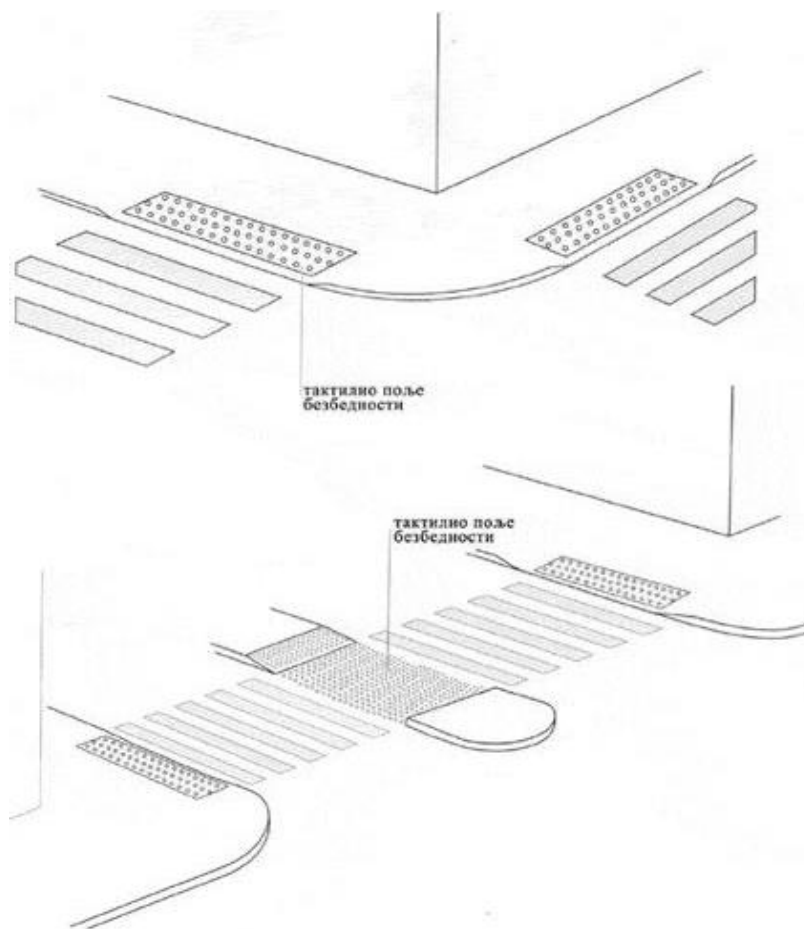
-
- у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;
 - делови зграда као што су еркери, балкони, viseћи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250 cm у односу на површину тротоара;
 - клупе треба да имају седишта на висини од 45 cm и рукохвате на висини од 70 cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110 cm са 140 cm за смештај помагала за кретање;
 - површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;
 - уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

Пешачки прелази и пешачка острва

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

1.10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- При пројектовању конструкције објекта високоградње придржавати се норматива дефинисаних Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20), за изградњу објеката на сеизмичком подручју за VII-VIII степен интензитета према ЕМС-98;
- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења земљаних радова у обухвату Ппана
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара;
- Јавне површине и објекти јавне намене, односно објекти за јавно коришћење морају се пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава

-
- несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15);
- Објекат високоградње у зависности од врсте и намене мора бити пројектован, изграђен, коришћен и одржаван на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства;
 - За објекте са делатностима које су под санитарним надзором (објекти дефинисани чланом 8. Закона о санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 125/04): здравствена делатност, промет животињских намирница и предмета опште употребе, јавно снабдевање становништва водом за пиће, угоститељска делатност, пружање услуга одржавања хигијене, неге и улепшавања лица и тела и немедицинских естетских интервенција, којима се нарушава интегритет коже, социјална заштита, васпитно-образовна делатност, као и делатности културе, физичке културе, спорта и рекреације и јавног саобраћаја) важе општи услови дефинисани Правилником о општим санитарним условима које морају да испуне објекти који подлежу санитарном надзору („Службени гласник РС“, број 47/06);
 - При грађењу стамбених објеката придржавати се Правилника о минималним техничким условима за изградњу станова („Службени лист СФРЈ“, број 45/67) и Правилника о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). За остале објекте придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу;
 - Гараже градити у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05);

2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Парцеле вишепородичног становања са или без пословања

На парцелама се могу градити:

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

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

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

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

Вишепородични стамбени 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.

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

У појасу намењеном за спортско рекреативне површине није могућа изградња стамбених и помоћних објеката, могућа је изградња игралишта на отвореном, са одговарајућим партерним уређењем, приступних стаза и пратећег мобилијара. Такође је могуће да, услед организације објекта и паркирања на парцели, површина под паркингом може да заузме максимално 4% од укупне површине намењене за спорт и рекреацију на парцели, у ширини максимално 2,5м од задње грађевинске линије.

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

К.п.бр. 3040 нема директан излаз на јавни пут (има уписано право службености пролаза преко к.п.бр. 3038), и не може да буде самостална грађевинска парцела за вишепородично становање. Она може да се припоји наслањајућим парцелама вишепородичног становања или да егзистира као парцела породичног становања на којој је могуће саградити породични стамбени објекат са једним станом, а све у складу са параметрима који су прописани за породично становање 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 становању.

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

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете

парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

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

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

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна делатност - једно ПМ на 70 м² корисног простора;
- 2) трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора;

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

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

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

2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

Парцеле јавних садржаја

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

Парцеле вишепородичног становања са или без пословања

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

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

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

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

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

Новоформираној парцели П-1 може да се припоји к.п.бр. 3040, али није обавезујуће.

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 планираних.

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

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

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

За парцеле вишепородичног становања / становања са пословањем

За главне објекте на парцели:

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

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

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објект дужине до 2,00 m, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,20 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 m и стрехе испуштене до 1,00m.

Под постављањем објекта на бочну и задњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија најистуренијег дела фасаде. У односу на бочне границе према суседним парцелама, главни слободностојећи

објекти се постављају на најмање 4,00 м од бочне границе парцеле, под условом да се задовољи услов одмицања објекта на сопственој и суседним парцелама (мин.1/2 висине вишег објекта).

Међусобно растојање слободностојећих вишепородичних објеката (стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених) 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.

Растојање од 1/4 висине вишег објекта уз услов да се на наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија не може да се примени у односу на изграђени вишепородични стамбени објекат на к.п.бр. 3038, у дужини од 51м од регулације Орловићеве улице, обзиром да је тај објекат изграђен на растојању од око 0,6м од границе са к.п.бр. 4785/1 и 4786/1, са отворима и терасама на северној фасади. У том делу ће се примењивати правило одмицања објекта од објекта на суседним парцелама од 1/2 висине вишег објекта.

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

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

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

За помоћне објекте на парцели:

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

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

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

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

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

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

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

2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

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

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

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

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

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

Међусобно растојање слободностојећег вишепородичног објекта од објеката 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 објеката од стамбеног не може да буде мања од 4,0 m.

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

Међусобно растојање слободностојећих вишепородичних објеката (стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених) 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.

Растојање од 1/4 висине вишег објекта уз услов да се на наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија не може да се примени у односу на изграђени вишепородични стамбени објекат на к.п.бр. 3038, у дужини од 51m од регулације Орловићеве улице, обзиром да је тај објекат изграђен на растојању од око 0,6m од границе са к.п.бр. 4785/1 и 4786/1, са отворима и терасама на северној фасади. У том делу ће се примењивати правило одмицања објекта од објеката на суседним парцелама од 1/2 висине вишег објекта.

2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Парцеле вишепородичног становања са пословањем

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



2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

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

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

Приземне етаже могу да садрже галерију (Г).

Повучени спрат - последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима мин. 1,5m у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5m изнад коте венца објекта у равни фасадног платна. Кров изнад повученог спрата пројектовати као раван, односно плитак коси кров (до 15°) са одговарајућим кровним покривачем и атиком до макс. дозвољене висине. На етажи повученог спрата могу се планирати терасе, балкони и лође (које улазе у корисну површину стана), без дозвољених препуста.

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

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

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

2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

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

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

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

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

Парцеле вишепородичног становања са или без пословања:

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

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

- *Колски приступ* самосталној парцели (комплексу) од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин.3,5м за једносмеран саобраћај (два прикључка, одвојени улаз и излаз) и мин.5,0м за двосмеран саобраћај (јединствен улаз-излаз). Саобраћајни прикључак остварује се преко постојећег или новог колског приступа, а у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима.

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

Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организоваће се на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног објекта (сутерен, евентуално приземље) или помоћног објекта - гараже. Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место), од чега треба тежити да 1/2 возила буде смештена у гаражама.

Улаз у гараже обавезно из дворишта предметне парцеле.

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

Светла висина гаража на површинама које су предвиђене за кретање моторних возила, не сме бити мања од 220 цм, мерено од коте 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.

Смештај тешких возила и машина се искључује.

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

1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна делатност - једно ПМ на 70 м² корисног простора;

2) трговина на мало - једно ПМ на 100 м² корисног простора;

- 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.

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

а) подужно паркирање: 6,0 x 2,25м (мин. 5,5 x 2,0м),

б) управно паркирање: 5,0 x 2,5м

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

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

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

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

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

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

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

Просторе заједничких дворишта кућни савети односно станари могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе,

канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

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

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

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

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

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

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

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

Ограђивање парцеле

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

- Самосталне парцеле, ограђују се са три унутрашње стране

- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе (при чему су сви елементи ограде на парцели власника оград.

- Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.

- Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, према улици начелно. уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

- Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

2.10. 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.

За вишепородичне објекте:

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

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.
- Радови на постојећим објектима дозволиће се само уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објеката.
- Могућа промена намене објекта, односно делова објекта у оквиру намена утврђених овим Планом за зону вишепородичног становања.
- Доградња над објектом - *надзиђивање* постојећих 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 потуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.
 - Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

2.11. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Општа правила

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

Објекти вишепородичног становања (са или без пословања)

- Планирано је рушење постојећих објеката на парцелама планираним за вишепородично становање, рашчишћавање локације и изградња нових објеката намењених вишепородичном становању са пословањем.
- Планирани објекти вишепородичног становања, орјентисани ка Орловићевој улици, планирани су као слободностојећи објекти, правоугаоног облика.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.

-
- Могуће су *различите комбинације стамбеног и пословног простора* у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.
 - У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, *пословни простор на стамбеним етажама* нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.
 - При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
 - Тачан програм садржаја објеката ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
 - У објектима вишепородичног становања могући су различите радне односно пословне делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању као што су култура, администрација, пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство, забава и сл, при чему приземља објеката ангажовати за атрактивне садржаје за грађане, а спратне етаже (пословне) за мирније садржаје.
 - Нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно 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 објеката ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:

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



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

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

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

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

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

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

- *галерија* - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта; У поткровљу прилагођава се волумену и другим особинама те етаже, у циљу рационалног искоришћења простора. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.

- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2m, високог приземља макс. 2,50 m од коте изведеног или пројектованог тротоара.

- Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2m до 0,5m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).

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

- Увек водити рачуна да се атмосферске воде свде олучњацима у сопствено двориште, па даље у атмосферску канализацију. Водити рачуна да се атмосферске воде не усмеравају према суседним парцелама, односно да се атмосферским водама са сопствене парцеле не угрозе суседне парцеле нити објекти на њима.

- Кровови могу бити равни или коси, максималног нагиба 35°, односно према врсти кровног покривача

- Уколико се планира раван кров пожељно је применити несагледив плитак лимени кров.

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

-
- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.
 - Поткровна етажа се осветљава кровним прозорим хоризонталним или вертикалних (кровна баца). Могући и мањи отвори за осветљење тавана, искључиво на дворишној страни објекта. Димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.
 - *Кровне терасе* се не препоручују; не препоручује се па и ограничава изградња *лођа* и *балкона* на уличним фасадама објекта, посебно у центру, а ако се пројектују, морају бити застакљене или имати готове рамове за накнадно уједначено устакљивање.
 - *Степенишни простор* мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.
 - Уличне фасаде објекта пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
 - Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
 - Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.
 - Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).
 - Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на тавану планираних објекта.
 - Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.
 - Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни 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.
 - Слободностојећи објекти, постављени на прописаном размаку од објекта на сопственој и суседним парцелама, могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења.

Испусти на објектима

- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до 2,00 m, приступне отворене степенице наслоњене на објекат ширине до 1,20 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 m и стрехе испуштене до 1,00m.
- Забатни зидови на растојањима од 4,00 m до бочних граница парцеле не могу имати никакве испусте
- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,00 m уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.

Помоћни објекти

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

2.12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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.

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

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

2.14. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле са једним главним објектом са или без помоћних објекта (вишепородично становање)	Начин формирања нових парцела дат је на графичком прилогу бр. 7--"План грађевинских парцела са смерницама за спровођење"
Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	П+4+Пк(или Пс) (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
Помоћни објекти - гараже	П+2 (сутерен или подрум - уколико не постоје

	сметње геотехничке и хидротехничке природе, могућа је изградња више подземних етажа)
Остали помоћни објекти	П+0 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
Максимални индекс заузетости на парцели	
за вишепородично становање /становање са пословањем за парцеле на којима се граде и главни и помоћни објекти	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине)
Минималан проценат зеленила	
вишепородично становање /становање са пословањем	30%
Грађевинске линије	
вишепородично становање /становање са пословањем	
предња грађ. линија	- од регулације Орловићеве улице и приступне насељске саобраћајнице (к.п.бр. 4800/2 и 4801/2) – мин. 6,0м
бочна грађ. линија	- за главне објекте - мин.4,0m од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објекта које износи 1/2 висине вишег објекта - растојање главног објекта (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. - растојање од 1/4 висине вишег објекта уз услов да се на наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија не може да се примени у односу на изграђени вишепородични стамбени објекат на к.п.бр. 3038, у дужини од 51м од регулације Орловићеве улице, обзиром да је тај објекат изграђен на растојању од око 0,6м од границе са к.п.бр. 4785/1 и 4786/1, са отворима и терасама на северној фасади.

	У том делу ће се примењивати правило одмицања објекта од објекта на суседним парцелама од 1/2 висине вишег објекта. - за помоћне објекте мин 1,0м
задња грађ. линија	- за главне и помоћне објекте - мин.60,0м од регулације Борковачког потока

3. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

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

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

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

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

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

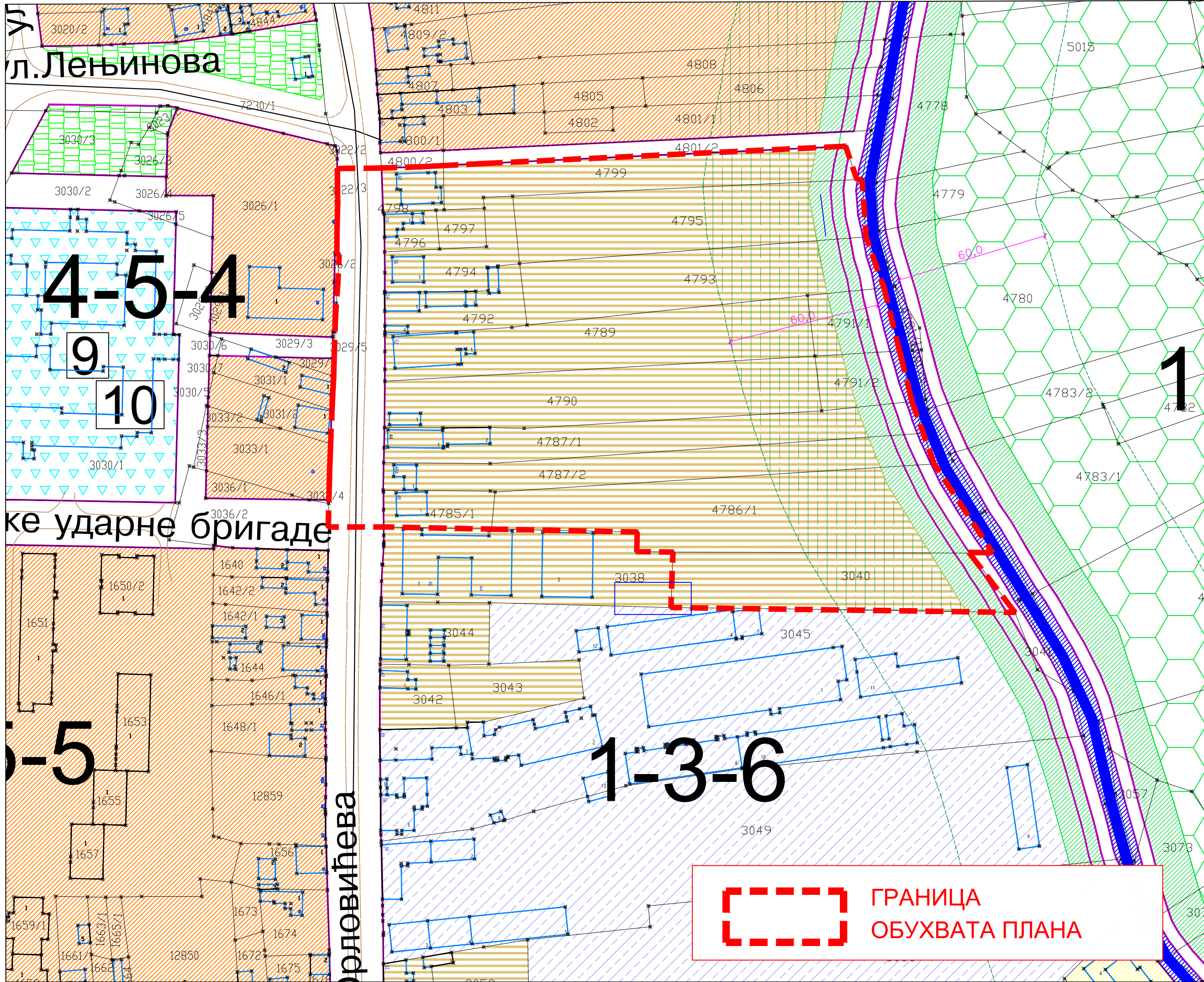
Копија плана

Катастарско топографски план

Сагласности надлежних предузећа



Б) ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА

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

НАМЕНА ПОВРШИНА

ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА
ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
ЗДРАВСТВО
СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

ЗОНЕ СТАНОВАЊА

ПОРОДИЧНО
ВИШЕПОРОДИЧНО
МЕШОВИТО
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

РАДНЕ ЗОНЕ (привредни, складишни и пословни садржаји)
ПОСЛОВНЕ МАЊЕГ ОБЈЕМА (периферне делатности)

ЗОНЕ СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛО

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

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
ЗОНА КУЉА ЗА ОДМОР
ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
ЗОНА МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА (пратећи садржаји уз плану)

КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

ГРОБЉЕ
ВАШАРИШТЕ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (АП ВОДОВОД)
УПОВ (УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ ОТПАДНИХ ВОДА)
ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
ТРАВОСТАНИЈЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20KV
ПЛИЈАЦА
КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (АП КОМУНАЛАЦ)
КОТАРНИЦА
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 ПППН Инфраструктурног коридора државног пута 1 реда бр. 21 Нови Сад - Рума-Шабац и државног пута 1 реда бр. 19 Шабац - Поленица
ГРАНИЦА ЕКСПРОПРИЈАЦИЈЕ ДРЖАВНОГ ПУТА 1 РЕДА БР.21
ГРАНИЦА РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ
ГРАНИЦА СТАНОВАЊА У АТАРУ

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

- ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ -

ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕТЕЖНОМ ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Р 1: 5.000

израђивач:

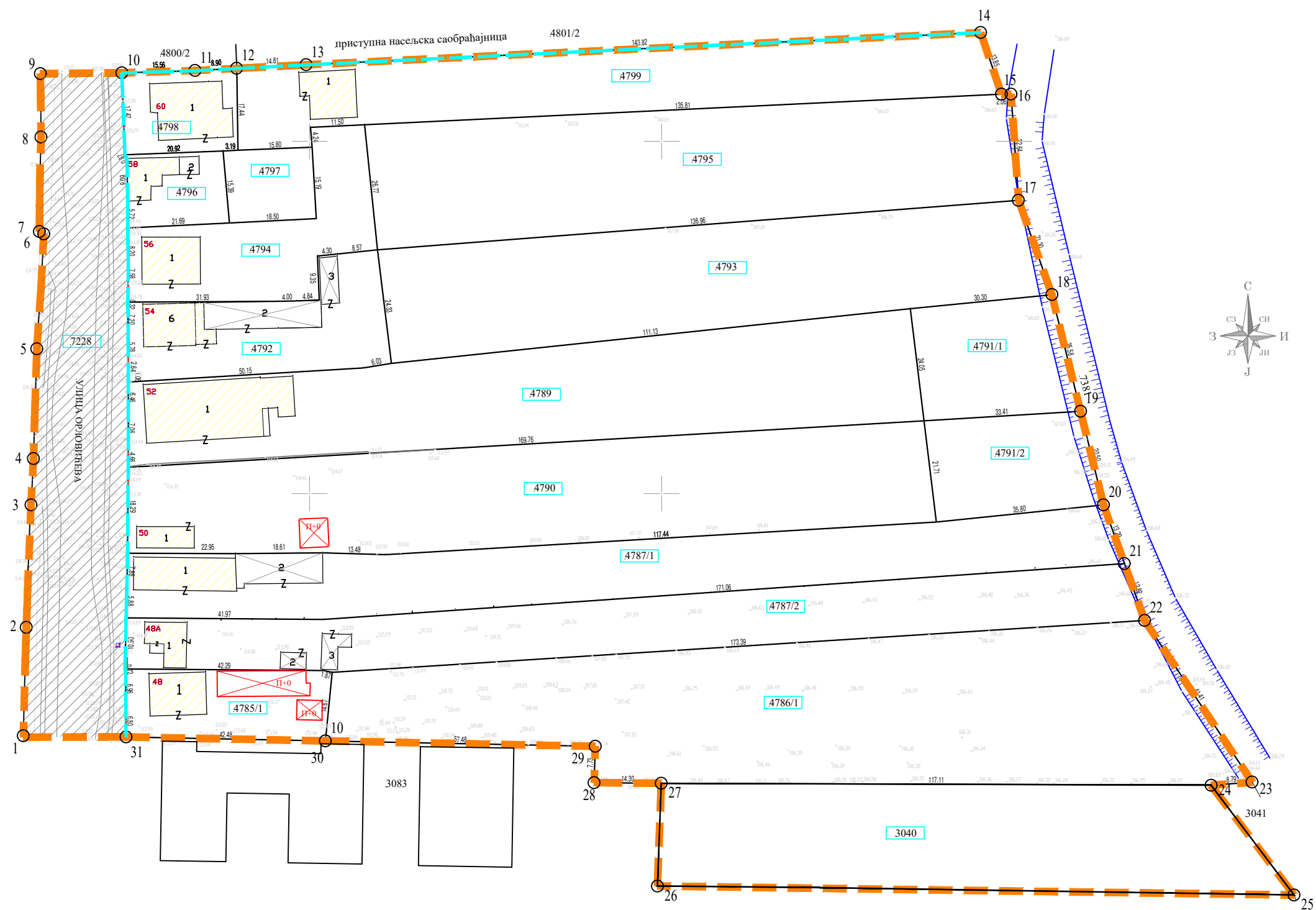
ДЈЕЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ПОГРАДНА РУМА
АД | СЕВЕРНА БР. 149А | 11000 РУМА | ТР. СЕД. ПОСРЕДСТВО
Т. 031 455 178 | Е. 031 455 179 | Т. 031 455 180 | Т. 031 455 181

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Билана Милутиновић, дипл. инж. арх.

Рума 2024.

ЛИСТ 1- Извод из Плана

лист 3



ознаке:



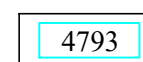
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



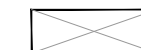
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА



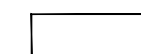
ОБЈЕКТИ ПОРОДИЧНОГ
СТАНОВАЊА



ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ



ОБЈЕКТИ ИЗГРАЂЕНИ БЕЗ
ДОЗВОЛЕ ЗА ГРАДЊУ



НЕИЗГРАЂЕНО
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ



КОРИДОР ОРЛОВИЋЕВЕ УЛИЦЕ



БОРКОВАЧКИ ПОТОК



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6
МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ
ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР
"VEN RU INVEST" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума

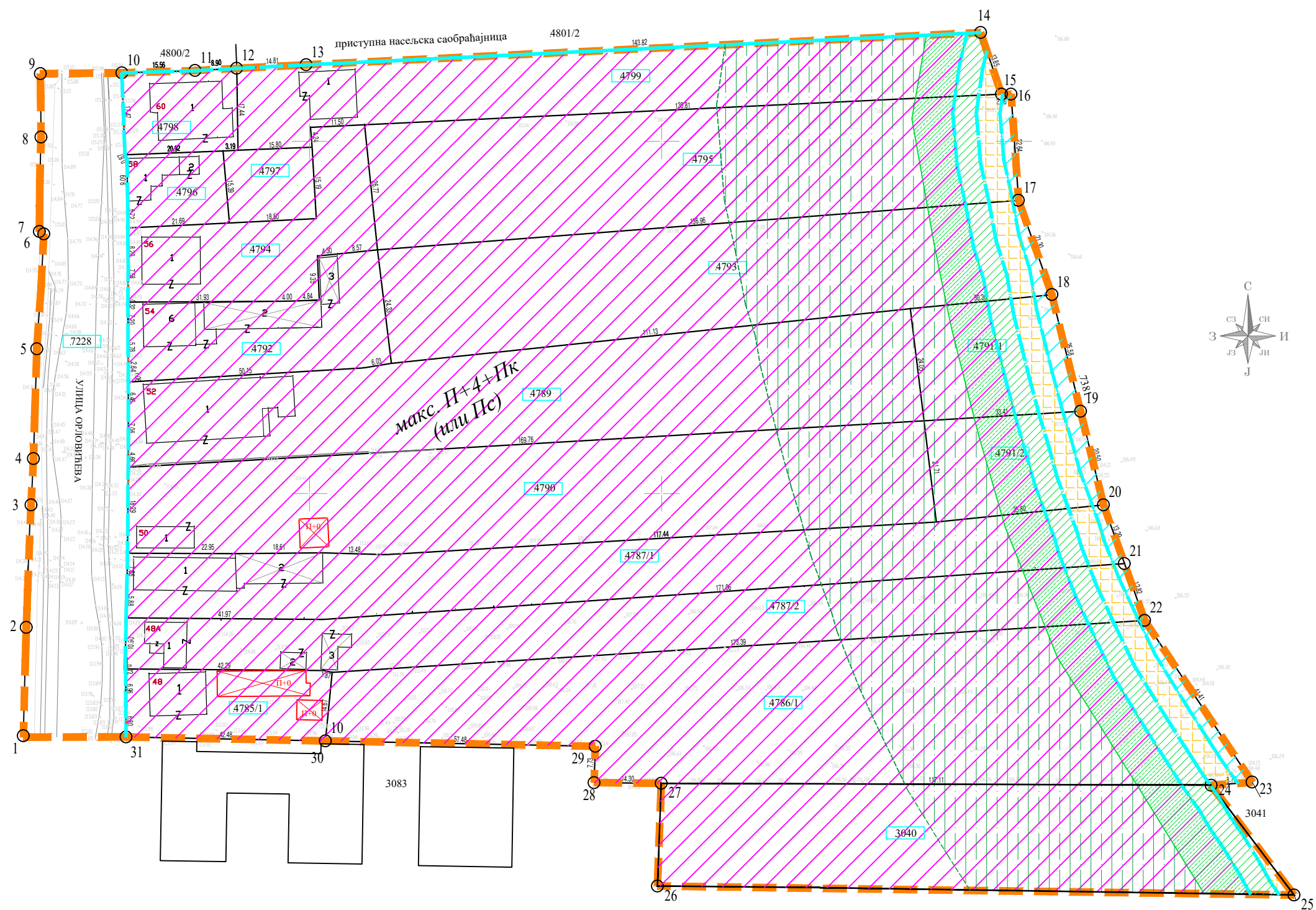
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА У
ОБУХВАТУ ПЛАНА

БРОЈ ЛИСТА: 2

Р=1:1000



ознаке:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



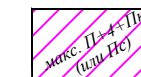
ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

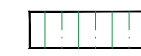
ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА
ИЛИ БЕЗ ПОСЛОВАЊА

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



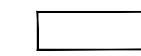
СПОРТ, РЕКРЕАЦИЈА И ЗЕЛЕНИЛО



ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



КОРИДОР ОРЛОВИЋЕВЕ УЛИЦЕ



ПОЈАС БОРКОВАЧКОГ ПОТОКА



ПОЈАС ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ



ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6
МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ
ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР
"VEN RU INVEST" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума

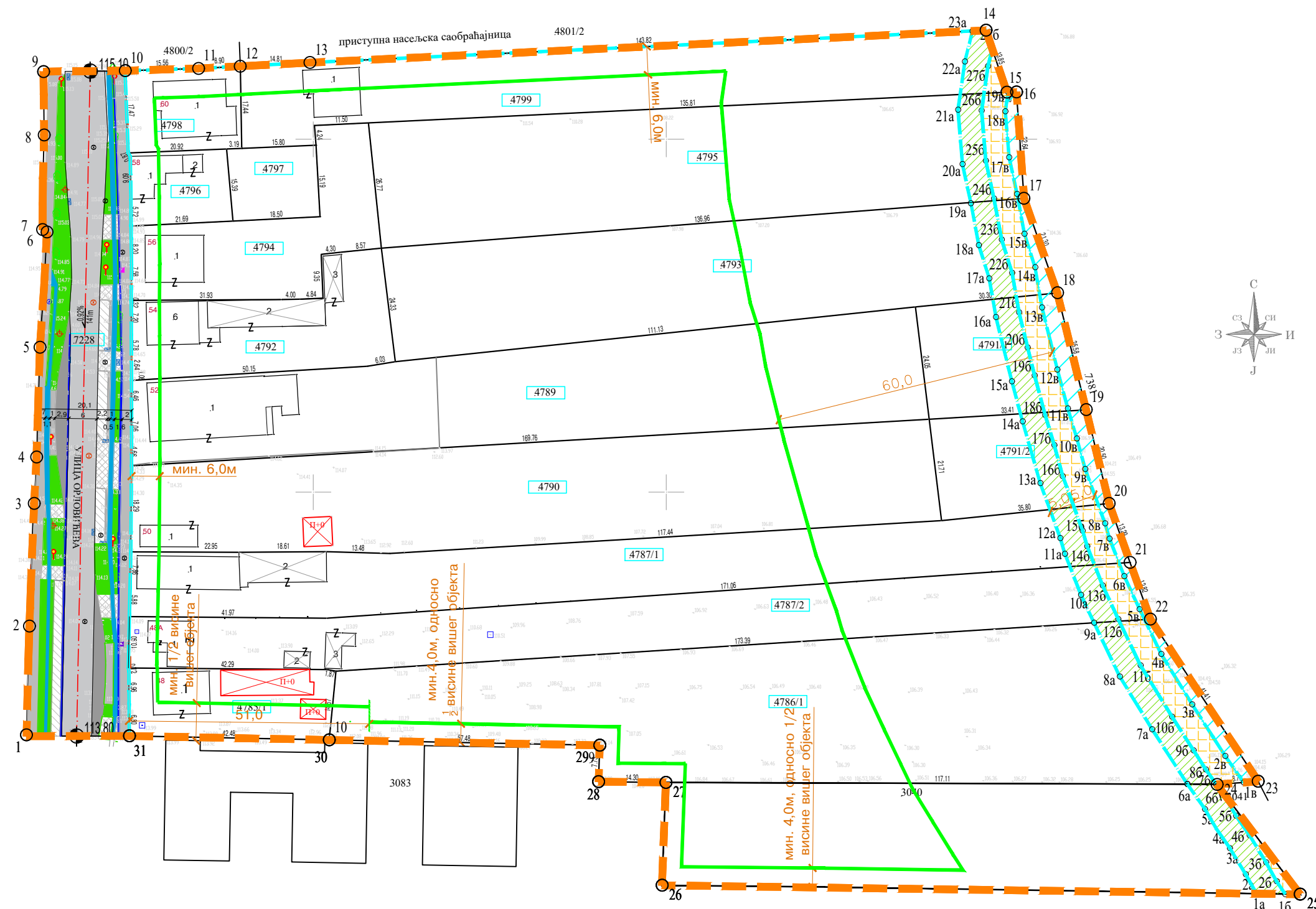
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА СА
ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА: 3

Р=1:1000



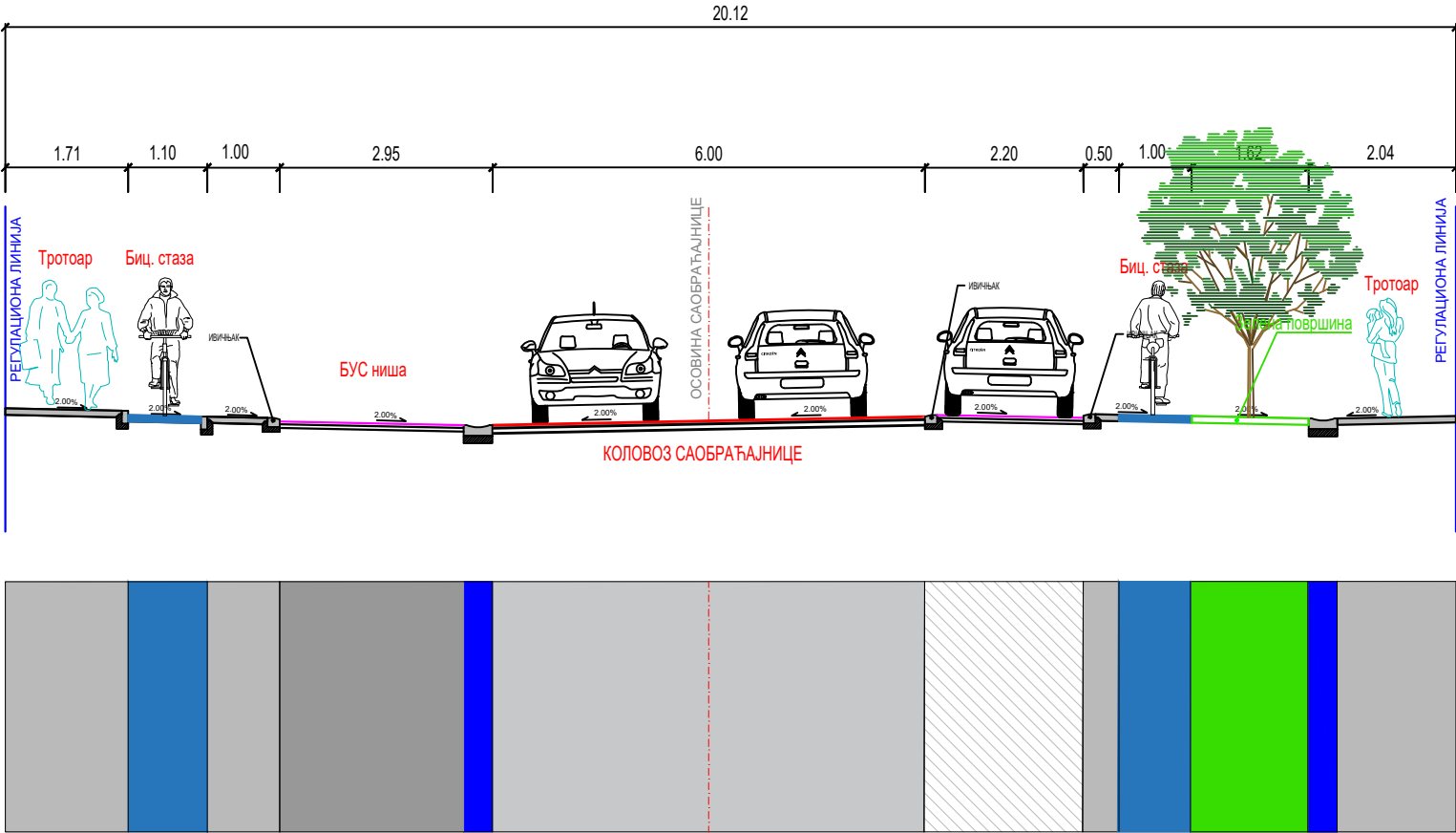
ознаке:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ГЛАВНИХ ОБЈЕКТА (макс.спратност П+4+Пк/Пс)
- КОЛОВОЗ
- ТРОТОАР
- АУТОБУСКА НИША
- РИГОЛА
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ПАРКИНГ
- КОЛСКИ ПРИЛАЗ
- ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- НИВЕЛЕТА
- ПАД
- ПОЈАС БОРКОВАЧКОГ ПОТОКА
- ПОЈАС ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ СТАЗЕ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

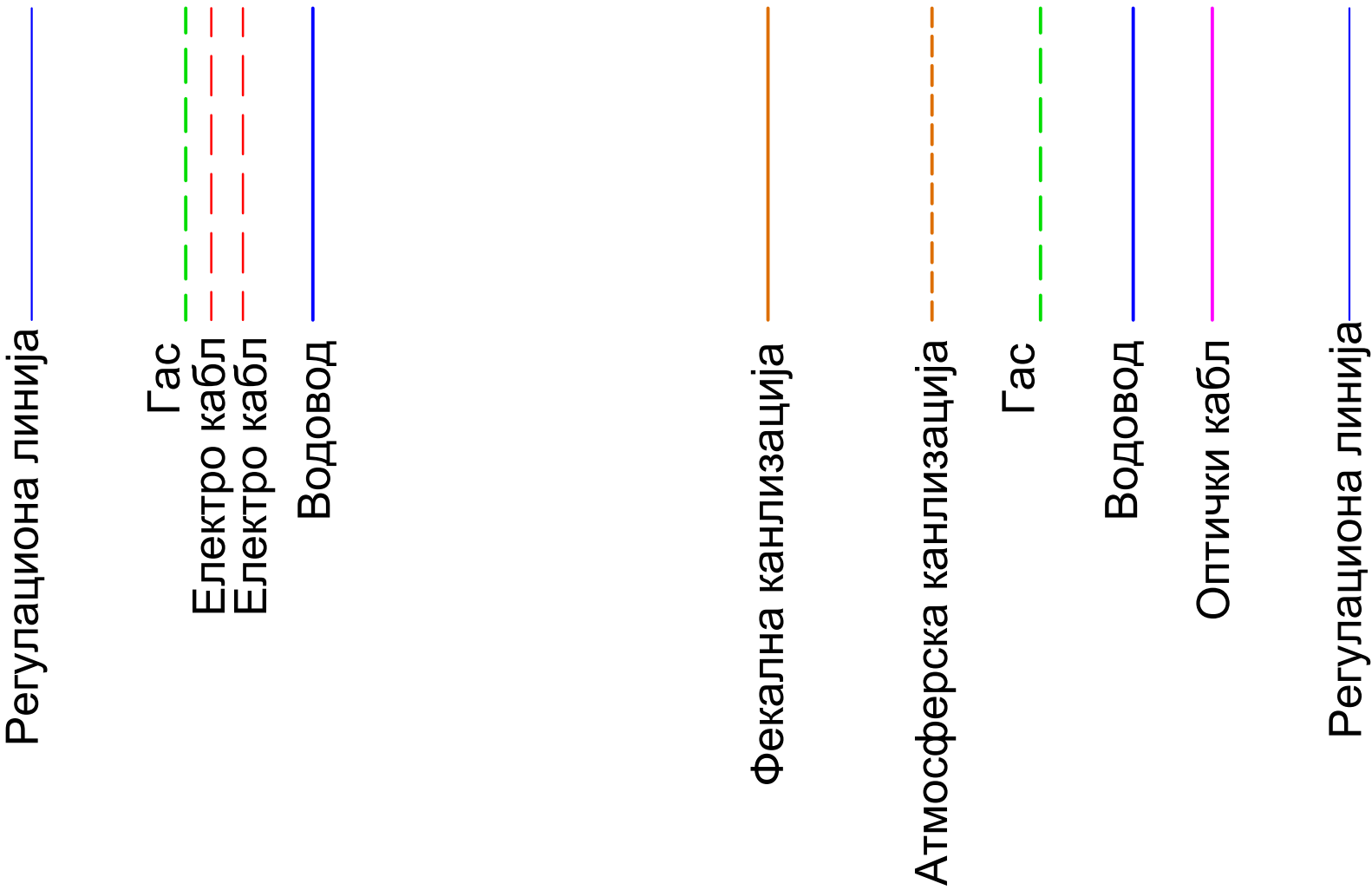
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6
МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ
ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР
"VEN RU INVEST" ДОО РУМА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ ОРЛОВИЋЕВЕ УЛИЦЕ
R=1:100



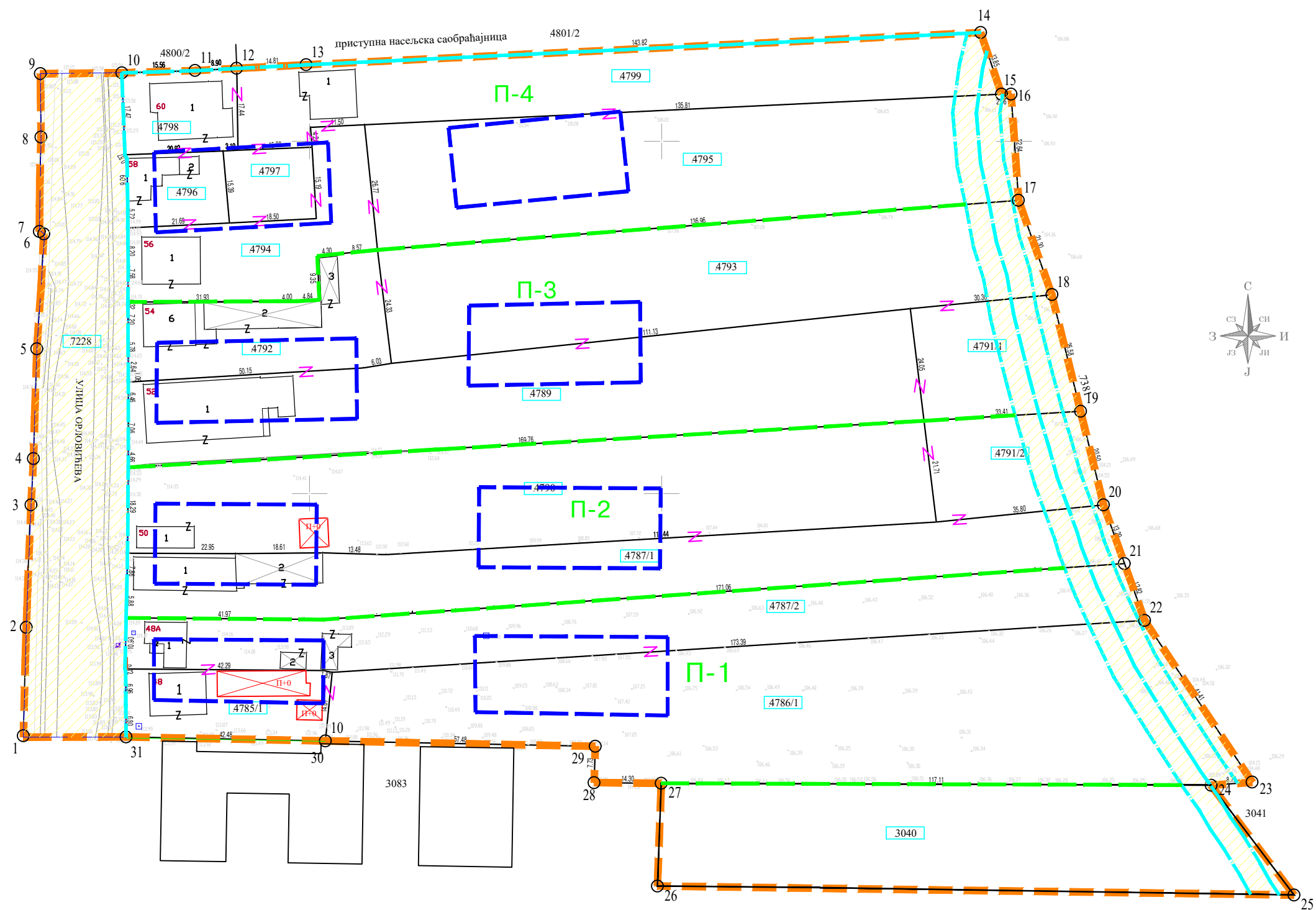
- ознаке:
- КОЛОВОЗ
 - ТРОТОАР
 - АУТОБУСКА НИША
 - РИГОЛА
 - БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
 - ПАРКИНГ
 - ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6
МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ
ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР
"VEN RU INVEST" ДОО РУМА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА
УЛИЦЕ ОРЛОВИЋЕВЕ
БРОЈ ЛИСТА: 5
P=1:100



ОЗНАКЕ:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО СПАЈАЈУ



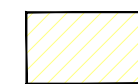
ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ
СТАМБ./СТАМ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ
(МОГУЋИ ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА)

ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА



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

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ :



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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР
"VEN RU INVEST" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума

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

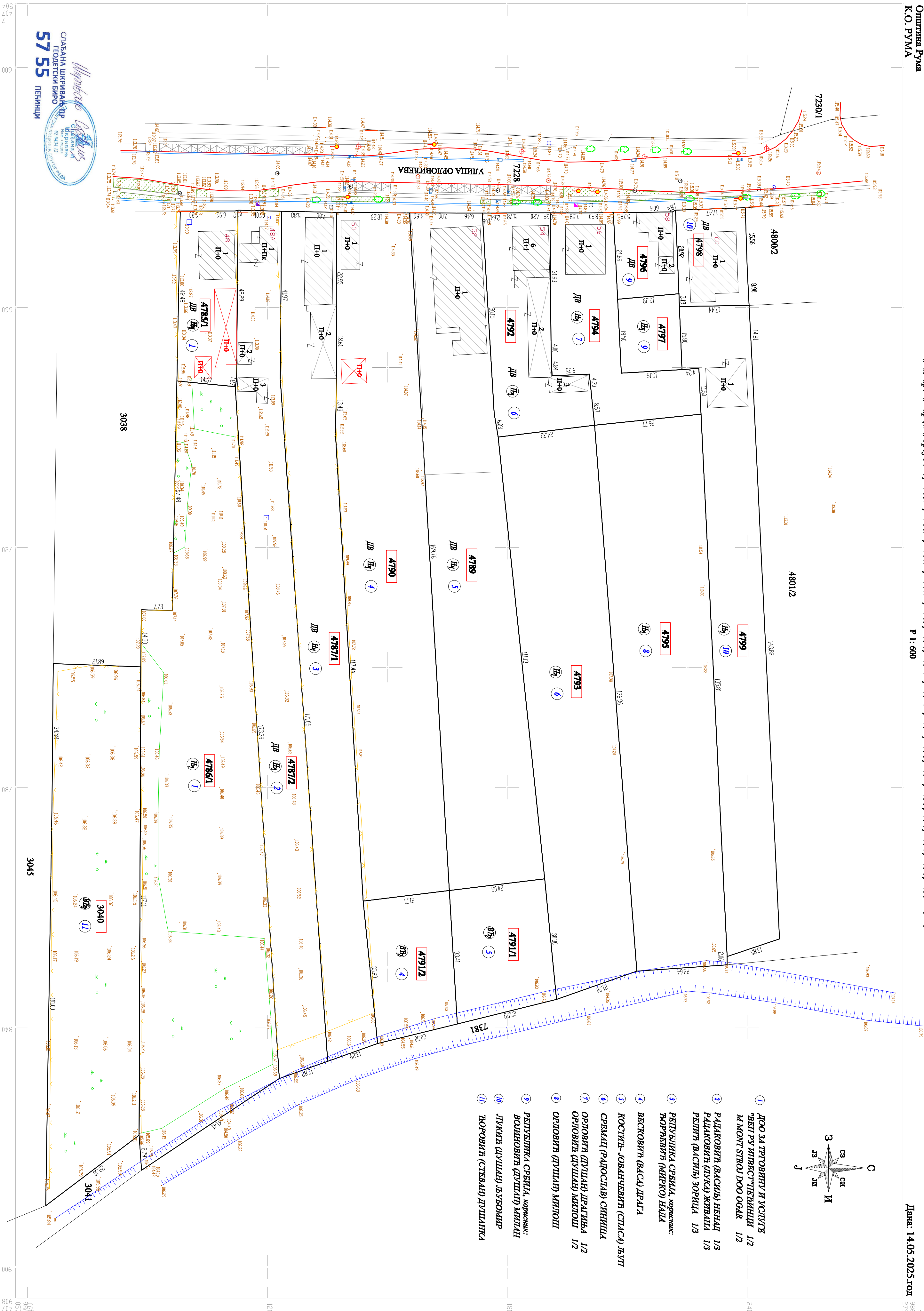
Назив листа:

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 7

Р=1:1000

В) ПРИЛОГ- ДОКУМЕНТАЦИЈА



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-43672/1-2025

ДАТУМ: 30.01.2025

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА
27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: План детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања за Орловићеву улицу у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 111-7/25, од 30.01.2025, 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 објекта, “Службени гласник РС” број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објекта Предузећа за телекомуникације “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ- ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања за Орловићеву улицу у Руми. Наручилац израде: „М Монт Строј“Д.О.О. Огар и „Ven Ru Invest“ Д.О.О. Рума.

Локација која је предмет ПДР-а, припада телекомуникационој мрежи Рума – Дом здравља, кабловском правцу број 3. 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 растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

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

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

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

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:
- ситуација у .dwg формату



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу
ул.Орловићева 66, 22400 Рума

центра/фах: (022) 479-622 дежурна служба (022) 479-202 рекламације (022) 475-202

e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/
Т/р: 325-950060005647-87 ОТП банка А.Д. Нови Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 407/1
Дана, 12.02.2025.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 136/25
РУМА 13. 02. 25 год.

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ул.27.Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 111-5/25

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми (плански документ обухвата целе катастарске парцеле: 4785/1, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4789, 4790, 4791/1, 4791/2, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 и део к.п.бр.7228 (улица) к.о.Рума)

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

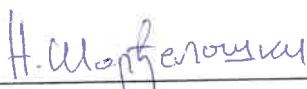
- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и изведене канализационе мреже на локацији ПДР-е, тј.:
 - у делу улице Орловићева, њеном западном страном, од улице 3.Војвођанске ударне бригаде до улице Лењинова, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100 и транзитни цевовод АЦ Ø400, а њеном источном страном цевовод АЦ Ø100
 - у улици Орловићева, изграђен је колектор фекалне канализације, ПВЦ Ø250, на који су (преко остављених одвојака) прикључени постојећи индивидуални стамбени објекти
- На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е у к.о.Рума, у делу улице Орловићева (к.бр.48-60), постоје евидентирани прикључци (Ø3/4“) на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.
*Будући инвеститори (уколико се ради о новим инвеститорима/власницима), су у обавези да постојеће прикључке преведу на себе (кроз службену евиденцију ЈП „Водовод-а“), одмах по укњижби парцеле, односно склапања купопродајног уговора са претходним власником и регулишу њихов статус (прикључак по захтеву може да се „угаси“ или користи за санитарне потребе за водом).
- У оквиру ПДР-е „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми, треба предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже, одговарајућом водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100. При овоме треба обезбедити превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

- Орјентациона вредност притиска у водоводној мрежи на локацији ПДР-е износи око 3,0 бара. Прецизнији податак се може добити уградњом манометра на самој локацији и мерењем притиска у мрежи у неком временском периоду.
- За сваки планирани објект у предметном блоку издаће се услови прикључења а према условима водоснабдевања који тада буду на снази.
- Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи (уколико се мерењем на конкретној локацији утврди да исти не задовољава прописане захтеве), планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.
Постојећи систем водоснабдевања, последњих година, услед нарасталих потреба становништва и привреде на територији општина Рума и Ириг за здравом пијаћом водом, крајњим напорима се одржава у функционалном стању.
Проблема је више:
 - Недовољна пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с.“Борковац“
 - Смањен капацитет изворишта водоснабдевања
 - Планови развоја насеља се не усклађују са условима водоснабдевања
 - Постојећа водоводна мрежа је стара преко 45 година, изграђена већим делом од азбестцементних цеви, профила који не задовољавају прописе везане за противпожарну заштиту, са честим кваровима
 - Становници у вишим (северним) деловима града Руме имају проблеме са ниским притисцима - углавном IV и V спрат, нарочито у часовима вршне потрошње
 - Резервоарски простор у "Борковцу" се у току ноћи пуни, али ретко до максимума
- Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима : за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.
 - Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему. Шахт се смешта на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.
 - Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
 - Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
 - Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.
 - Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
 - За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објект, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради читавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује ЛП „Водовод“ Рума зависно од пречника и броја водомера, односно максималан број водомера

по ормарићу је 6 (шест). Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,7 м рачунајући од пода. У прилогу достављамо детаљ уградње водомера у орман.

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

Обрадила

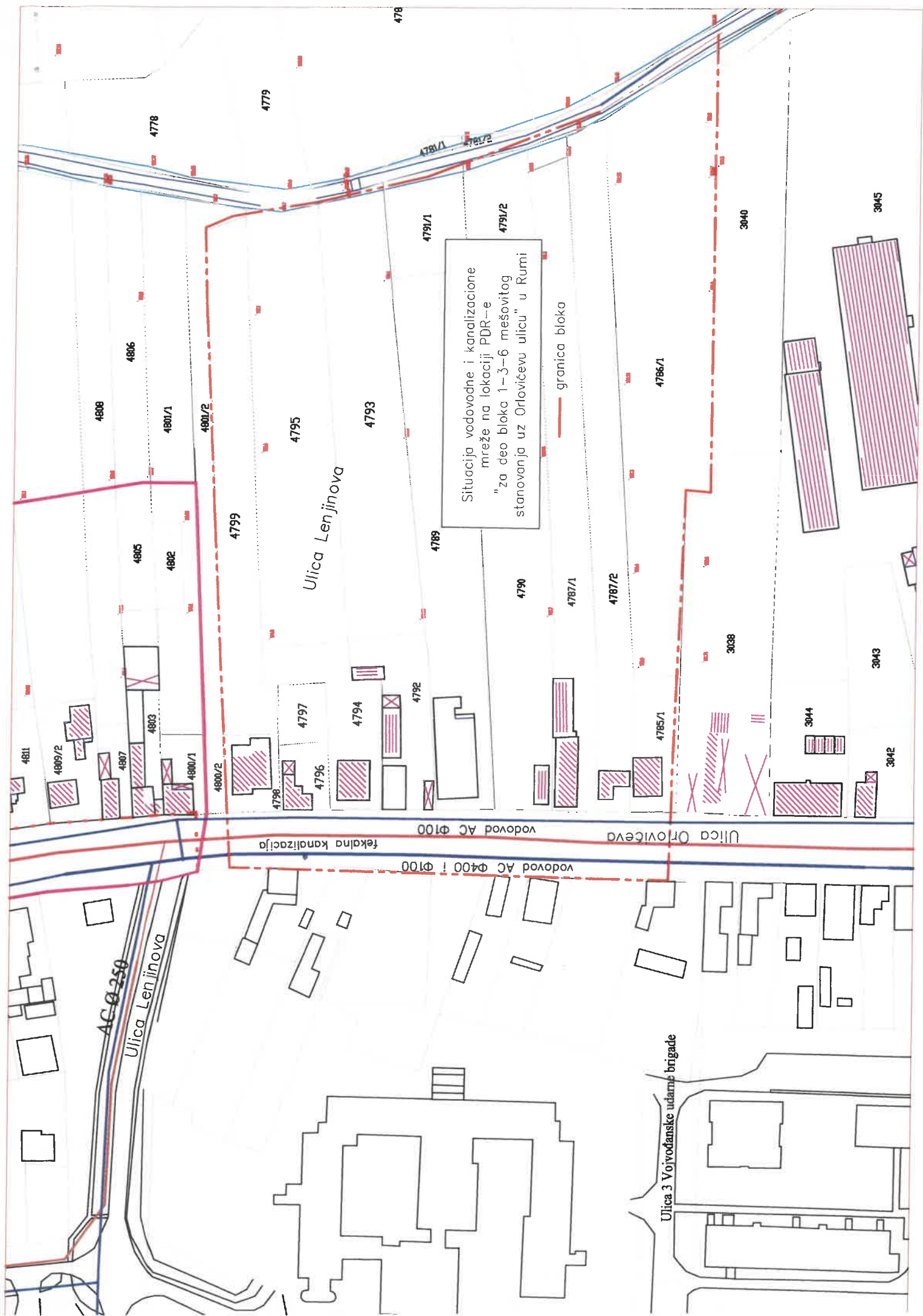


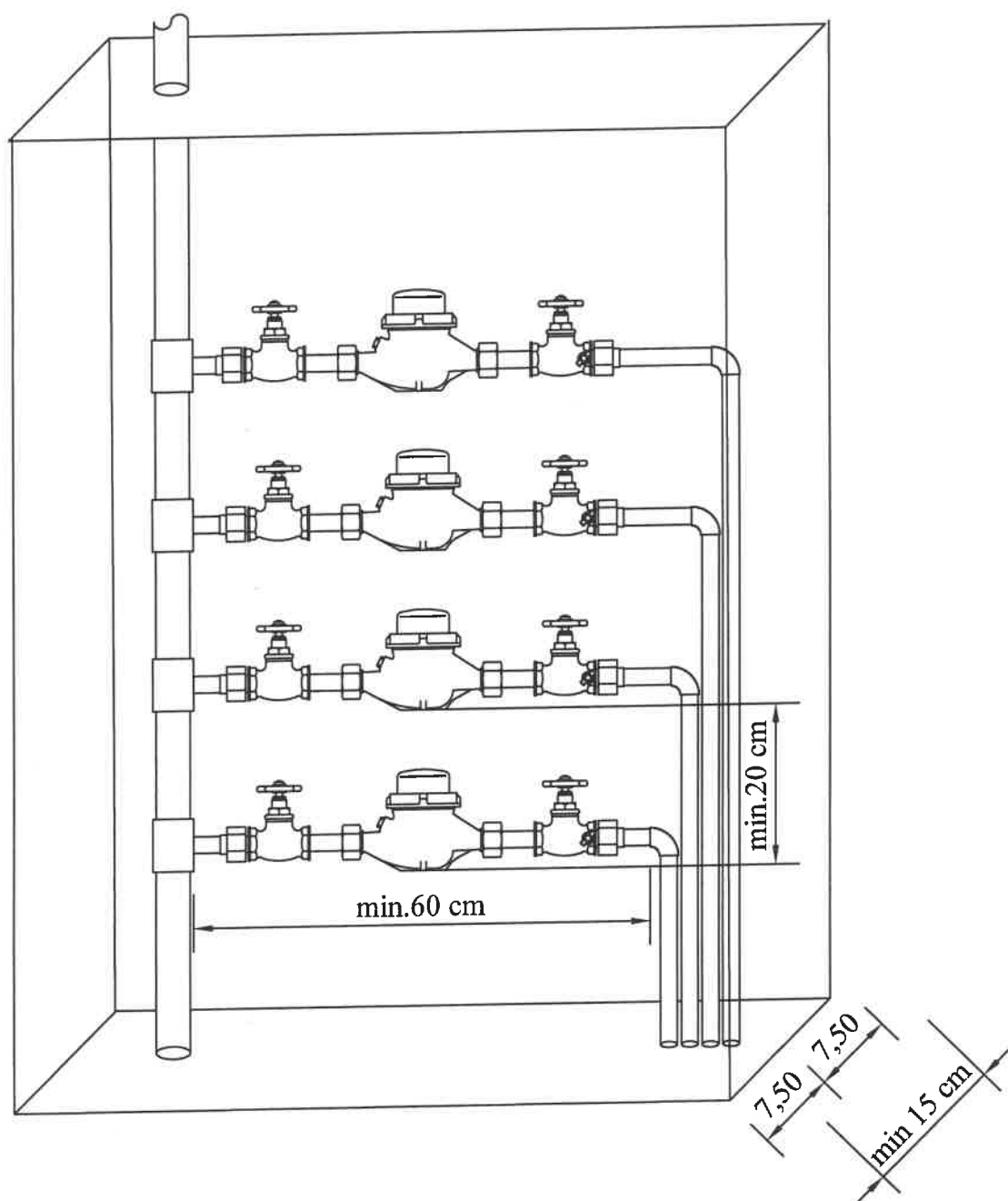
Неда Марђелошки, дипл.инж.грађ.



Директор

Снежана Бањац, дипл.хемичар





DETALJ UGRADNJE VODOMERA U ORMAN

СНЗ ЕХС

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА 7 02/2025 год.

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 64-03/25-4
Датум: 05.02.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107, 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 2667-7/24 од 18.12.2024. године Јавног предузећа "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а, у име Инвеститора "М Монт Строј" Д.О.О. из Огара, улица Партизанска број 41, и "Вен Ру Инвест" Д.О.О. из Пећинаца, улица Слободана Бајића број 12, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу" у Руми, утврђује следеће

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 1-3-6 МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА УЗ ОРЛОВИЋЕВУ УЛИЦУ" У РУМИ

Подручје обухваћено Планом обухвата целе катастарске парцеле: 4785/1, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4789, 4790, 4791/1, 4791/2, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 и део катастарске парцеле 7228 (улица) у К.О. Рума. Оквирна граница обухвата Плана је око 3,4 ха. Простор обухваћен овим Планом налази се у зони мешовитог становања док је један део уз Борковачки поток планиран за јавне спортско-рекреативне површине и зеленило, заштитно зеленило у оквиру других намена и за површине јавне намене. Део предметног подручја претвара се из породичног у вишепородично становање са могућим пословањем.

На основу увида у документацију Завода, можемо закључити да на предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети, стога се утврђују општи услови и мере заштите са становишта археологије.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

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

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката и потребне инфраструктуре;

-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 оштеги и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

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

в. д. Директора

Илија Недић



Достављено:

- Јавном предузећу "Урбанизам и изградња Рума" из Руме, улица 27. Октобра број 7а;
- "М Монт Строј" Д.О.О. из Огара, улица Партизанска број 41;
- "Веп Ру Инвест" Д.О.О. из Пећинаца, улица Слободана Бајића број 12;
- документацији;
- архиви.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ

22400 Рума, Јеленацка 2

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

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738

Факс: 022/473-732

Пијаци: 022/473-237

Градско гробље: 022/479-675

Гробље Баруновац: 022/471-155

Паркинг служба: 022/430-747

Служба 300 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: 160/2025
РУМА, 13.02.2025 год.

Број: 1341

Рума, 13.02.2025.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

На основу Вашег захтева број 111-3/2025, наш број 879/2025, за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми, који обухвата катастарске парцеле наведене у захтеву, 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 са евентуалним пословањем, 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, односно Орловићевој улици, а до исте треба да се изграде бетонирани или асфалтирани прилази за извожење контејнера који су без денивелација. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м. До привођења појединих делова намени, изношење смећа биће решавано као и до сада.

С поштовањем,



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

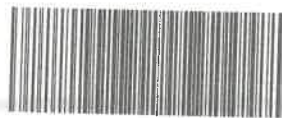
Текући рачуни:

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

200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ 99**



AAAE6067323474953

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

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА РУМА

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-40854-25

Ваш број: 111-1/25

Рума, 10.02.2025

27. ОКТОБАР бр. 7А

22400 РУМА

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. **2561200-8.07.17.-40854/2-25**

11. 02. 2025

20 год.

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име М МОНТ СТРОЈ ДОО и ВЕН РУ ИНВЕСТ ДОО, ОГАР, ПАРТИЗАНСКА бр. 41, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за објекат ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“, РУМА, ОРЛОВИЋЕВА парцела број 4785/1, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4789, 4790, 4791/1, 4791/2, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 и део к.п. бр. 7228, К.О. Рума,.

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

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

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

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

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

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

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV "ОРЛОВИЋЕВА" инсталисне снаге до 2х630 kVA, ТС 20/0,4 kV "ДОМ ЗДРАВЉА" инсталисне снаге до 630+1000 kVA, ТС 20/0,4 kV "ИГРАЛИШТЕ" инсталисне снаге до 400 kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена надземно.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

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

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

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

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

израде документације за потребе израде ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“, РУМА, ОРЛОВИЋЕВА парцела број 4785/1, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4789, 4790, 4791/1, 4791/2, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 и део к.п. бр. 7228, 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

Радивој

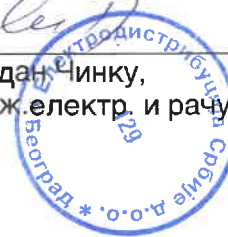
Директор огранка

М

Богдан Чинку

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

М. Јуришић



1. на слову
2. архиви

вд директор

Зоран Неговановић, дипл.инж.ел.



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

www.planruma.rs

Сектор за изградњу

БРОЈ: 111-8-1/25

ДАНА: 31.01.2025.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња рума - сектор за урбанизам, број: 111-8/25 од 30.01.2025. год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-6 мешовитог становања у Орловићеву улицу" 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 1-3-6 мешовитог становања у Орловићеву улицу", "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

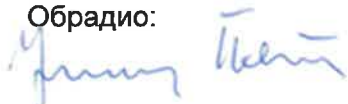
III) Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова.

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;
- Приступ се не сме предвидети у зони платоа за чекање путника на аутобуском стајалишту у Орловићевој улици;
- 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.



Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад, ул. Радничка бр. 20а (у даљем тексту: Завод), на основу чл. 9. Закона о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 – испр., 14/2016, 95/2018 – др. закон и 71/2а021, у даљем тексту: Закон), а у вези са чланом 136. Закона о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 - одлука УС), поступајући по захтеву, број 111-10/25 од 30.01.2025. године и допуни документације од 18.02.2025. године, од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, 27. октобра бр. 7А, Рума, за издавање услова заштите природе за израду Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми, дана 20.02.2025. године под бр. 03020 – 336/5, Помоћник директора мр Наташа Пил по Овлашћењу бр. 04 035 2118 од 01.07.2024. године, издаје:

РЕШЕЊЕ о условима заштите природе

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 1911/25
РУМА 24.02.2025 год.

1. У границама Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми, дефинисан Одлуком о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 49/2024), (у даљем тексту: План), нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Уређење и изградња простора регулисани су Планом генералне регулације Руме („Службени лист општина Срема“, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024). Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

- 1) Израдом Плана обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз уређење предметних парцела у оквиру грађевинског подручја насеља;
- 2) Применити сва важећа општа правила и услове парцелације, регулације и изградње којима се дефинишу границе парцела планираних површина јавне намене на којима се одређују планирани улични коридори и заштитно зеленило;
- 3) Мере заштите природе унети и за одговарајућа поглавља Плана (правила изградње, зеленило итд.);
- 4) Планом предвидети обавезу очувања постојеће вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећим Планом генералне регулације Руме. Препорука је да учешће зеленила буде најмање 30% површине предметног простора;
- 5) Концепт озелењавања унутар Плана:
 - 5.1. Планом предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;
 - 5.2. Приликом планирања заштитног зеленила предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

- 5.3. Избегавати примену инвазивних биљних врста, од којих су на простору Војводине најзначајнији: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*), копривић (*Celtis* spp.), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* agg.), звездан (*Symphotrichum* spp.), фалопија (*Fallopia* sp.), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*), а током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста;
- 5.4. Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење еоклиме), правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:
- 5.4.1. За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
- 5.4.2. Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе);
- 6) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);
- 7) Планом дефинисати одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);
- 8) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 – др. закон) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања.
2. Ово Решење не ослобађа подносиоца захтева да прибави и друге услове, дозволе и сагласности предвиђене позитивним прописима.
3. За све друге радове/активности на предметном подручју или промене техничке документације потребно је Заводу поднети нов захтев за издавање услова заштите природе.
4. Уколико подносилац захтева у року од две године од дана достављања овог Решења не отпочне радове и активности за које је ово Решење о условима заштите природе издато, дужан је да од Завода прибави ново решење о условима.
5. Пре усвајања плана потребно је Заводу доставити Нацрт Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми на мишљење о испуњености услова из овог Решења.

6. Такса за издавање Решења у износу од 25.130,00 динара, одређена је у складу са Покрајинском скупштинском одлуком о покрајинским административним таксама („Сл. лист АП Војводине“, бр. 40/2019, 59/2020 - усклађени дин. изн., 45/2021 - усклађени дин. изн., 54/2021, 52/2022 - усклађени дин. изн., 43/2023 - усклађени дин. изн. и 50/2024 - усклађени дин. изн.).

Образложење

Покрајински завод за заштиту природе је примио дана 07.02.2025. године захтев заведен под бр. 03020 – 336, од Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума, 27. октобра бр. 7А, Рума, као и допуну документације дана 18.02.2025. године, за издавање услова заштите природе за израду Нацрта Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми.

Уз захтев су приложени:

- Обухват Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми у .dwg формату;
- План генералне регулације Руме – измене и допуна – подела на карактеристичне целине и зоне са претежном наменом површина, лист 3, са приказаном оквирном границом обухвата Плана у штампаном издању;
- План детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми – граница планског документа са планираном претежном наменом површина у штампаном издању;

Према Одлуци о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 49/2024) као циљ израде наводи се дефинисање правила уређења и правила грађења за планиране намене (вишепородично становање, пословање...), дефинисање површина јавне и остале намене и инфраструктурно опремање грађевинског земљишта.

На основу увида у Покрајински регистар заштићених природних добара и документацију Завода, утврђено је да у границама Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми, дефинисан Одлуком о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 49/2024), (у даљем тексту: План), нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, еколошких коридора од међународног, регионалног или локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

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

Услови прописани подтачкама 1) – 5) израђени су у складу са чланом 14. Закона о заштити природе, према коме се „заштита биолошке разноврсности остварује спровођењем мера заштите и унапређења врста, њихових популација, природних станишта и екосистема“.

Наведене мере спроводе се, између осталог, очувањем биодиверзитета у њиховом непосредном и ширем окружењу.

Формирање система зелених површина веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором, а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу. Велике поплочане и/или бетониране површине у грађевинском подручју као и сами грађевински објекти јачају ефекат неповољних климатских карактеристика околине (ниске вредности влажности ваздуха, повећан алbedo обрађених површина, присуство прашине у ваздуху и сл.). Повећањем индекса заузетости грађевинских парцела подручја Плана, смањује се проценат постојећег јавног зеленила што за последицу има погоршање квалитета ваздуха, а додатним озелењавањем побољшава се квалитет ваздуха, снижавају температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење, спречавају се ерозија тла изазвана кишом и ветром и брзо отицање атмосферских падавина, смањује се бука од саобраћаја. Инвазивне биљне врсте (наведене у подтачки 5.3.) Решења, својим агресивним ширењем уништавају друге типове зелених површина и повећавају трошкове њиховог одржавања.

Услов прописан подтачком 4) у складу је и са Планом генералне регулације Руме („Службени лист општина Срема“, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024).

Услови прописани подтачкама 6) – 8) израђени су у складу са чланом 21. Закона о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. Закон и 94/2024 – др. закон) којим је дефинисан принцип интегрисане заштите природе и животне средине: „Заштита природних вредности остварује се спровођењем мера за очување њиховог квалитета, количина и резерви, као и природних процеса, односно њихове међузависности и природне равнотеже у целини“. Очување природних процеса и заштита природних вредности у антропогеном пределу захтева исте мере које су предуслов стварања здраве животне средине, а право на здраву средину обезбеђено је Уставом Републике Србије.

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

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

Законски основ за доношење решења:

Закон о заштити природе („Службени гласник РС“, бр. 36/2009, 88/2010, 91/2010 - испр., 14/2016, 95/2018 - др. закон и 71/2021); Закон о општем управном поступку („Службени гласник РС“, бр. 18/2016, 95/2018 - аутентично тумачење и 2/2023 – одлука УС); Закон о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 – др. закон); Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015); Закон о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 – др. закон); Закон о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ - Међународни уговори“, бр. 11/2001); Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр. 135/04, 36/2009 – др. закон, 72/2009 – др. закон, 43/2011 - одлука УС, 14/2016, 76/2018 и 95/2018 – др. Закон и

94/2024 – др. закон); Одлука о изради Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 49/2024); План генералне регулације Руме („Службени лист општина Срема“, бр. 32/2021, 2/2023, 9/2024).

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

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

Упутство о правном средству: Против овог решења може се изјавити жалба Покрајинском секретаријату за урбанизам и заштиту животне средине у року од 15 дана од дана пријема решења. Уз доказ о уплати покрајинске административне таксе у износу од 450,00 динара на текући рачун 840-742231843-30, позив на број 252230941501 по моделу 97. Жалба се предаје писмено или издаје усмено на записник Покрајинског завода за заштиту природе.

Достављено:

- наслову
- архиви

Помоћник директора по Овлашћењу
број 04.035.2118 од 01.07.2024. године

мр Наташа Пил





21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25

тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-31

ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809

www.vodevojvodine.com

E-mail: office@vodevojvodine.c

Број: II-255/4-25
 Датум:
 ЈА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 190125
 РУМА 24.02.2025 год.

19 FEB 2025

ЈП Урбанизам и изградња Рума
 Двадесетседмог октобра 7А
 Рума

Предмет: Одговор на захтев за издавање Водних услова за израду Плана детаљне регулације за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу у Руми

Вашиим захтевом број 111-9/25 од 30.01.2025. године, евидентираним у писарници ЈВП Воде Војводине под бројем II-255/1 од 04.02.2025. године, у име инвеститора М Монт Строј ДОО Огар и Ven Ru Invest ДОО Рума, тражи се издавање техничких услова за израду План детаљне регулације за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу у Руми на катастарским парцелама број 4785/1, 4786/1, 4787/1, 4787/2, 4789, 4790, 4791/1, 4791/2, 4792, 4793, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799 и део катастарске парцеле број 7228 катастарска општина Рума, општина Рума.

Увидом у приложену и расположиву документацију, установили смо да је од стране овог предузећа издат Одговор на захтев за издавање водних услова за потребе израде Измена и допуна Плана детаљне регулације Парк шума Борковац у Руми број II-1187/4-22 од 23.11.2022. године.

Анализом достављене документације, утврђено је да се Одговор на захтев за издавање водних услова за потребе израде Измена и допуна Плана детаљне регулације Парк шума Борковац у Руми број II-1187/4-22 од 23.11.2022. године може користити и за израду Плана детаљне регулације за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу у Руми јер је предметна локација обухваћена издатим документом.

Прилог: Одговор на захтев за издавање водних услова за потребе израде Измена и допуна Плана детаљне регулације Парк шума Борковац у Руми број II-1187/4-22 од 23.11.2022. године.



Доставити:

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



Број: II-1187/1-22

Датум:

СБ

23 NOV 2022

ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

РУМА

27 октобра 7а

Предмет: Одговор на захтев за издавање водних услова за потребе израде
Измена и допуна Плана детаљне регулације Парк шума Борковац у Руми

Поводом вашег захтева, број 1034-2/2022 од 02.11.2022. године, за издавање услова за припрему и израду Измена и допуна Плана детаљне регулације Парк шума Борковац у Руми, који је примљен 07.11.2022. године и заведен под бројем II-1187/1-22, обавештавамо вас о следећем:

Према Закону о водама (Службени гласник РС број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18), члан 117, став 1, тачка 20), водни услови се издају за израду урбанистичких (план генералне регулације и генерални урбанистички план) планова. За план детаљне регулације се не издају водни услови.

За изградњу објеката и извођење радова у обухвату Плана, водни услови се издају у оквиру поступка спровођења обједињене процедуре у складу са Законом о водама и законом којим се уређује планирање и изградња.

Пошто је на основу достављене документације установљено да се Изменама и допунама Плана детаљне регулације Парк шума Борковац у Руми, могу привремено, повремено или трајно проузроковати промене у водном режиму или на које може утицати водни режим, овим путем се дају ограничења и услови од значаја за водопривреду.

1. Подаци о објекту/радовима:

Простор обухвата Плана припада катастарској општини Рума, површине око 20,7ha. Услови и смернице од значаја за израду Плана дати су плановима вишег реда: ПГР Рума (Службени лист општине Срема, број 32/21).

Носилац израде Измена и допуна Плана је Општина Рума.

Плански концепт подразумева детаљну анализу простора, постојећих садржаја на парцелама (постојећих изграђених објеката и инфраструктуре), затим решавање проблема насталих у простору, а све кроз утврђивање правила уређења и грађења на парцелама унутар планског подручја.

Планира се изградња пешачке и бициклистичке стазе, свака ширине по 2m, уз западну страну Борковачког потока, удаљене 1m од ивице потока, дуж целог обухвата Измена и допуна Плана, односно од улице 15. августа на југу до бране на Борковачком језеру на северу обухвата.

Уз пешачку стазу, у појасу ширине 1,5m, планира се постављање јавне расвете и урбаног мобилијара (клупе и канте за отпатке).

Уз поток иде бициклистичка стаза, па пешачка стаза и јавна расвета. Планирани заштитни појас са обе стране потока је 5m. Планирана регулациона линија са западне стране потока износи 6,5m а са источне стране 5m.

2. Достављена документација:

- Извод из ПГР Рума – графички прилог (Службени лист општине Срема, број 32/21)

- Планирана намена површина у обухвату Иземна и допуна Плана
- Списак парцела у обухвату Измена и допуна Плана

2.1. **Документација коришћена током обраде предмета:**

- Мишљење број 1451-22-1 од 18.11.2022. године, ВПД Галовица доо, Земун
- Претходни услови за израду ПДР Парк шума Борковац број I-242/4-10 од 19.04.2010. године, ЈВП Воде Војводине

3. **Подаци о водним објектима:**

Слив (подслив): Дунав (Сава)

Водно подручје: Сава

На простору у обухвату Плана налази се:

Р. бр.	Назив канала	Стационажа канала - пропуста	Кота постој. (пројект.) дна канала	Кота терена Лева обала Десна обала	Ширина дна канала	Нагиб косина канала	Примедба:
		(км)	(мм)	(мм)	(м)		
1	Борковац	2+115 Л=4,00м	103,50 (103,45)	106,03 105,38	1,2	1:1,5	Низводна тачка границе обухвата ПДР, ул.15.Августа
2	Борковац	2+963 Л=4,00м	106,09 (106,05)	109,05 108,83	1,2	1:1,5	Укрштање са саобраћајницом
3	Борковац	4+135 Л=4,0/6,0	110,35 (110,30)	112,96 112,97	1,0	1:1,5	Укрштање са саобраћајницом
4	Борковац	4+350 Л=3,0/7,0	110,77 (110,77)	113,09 113,52	1,0	1:1,5	Укрштање са саобраћајницом
5	Борковац	5+114	113,10 (113,10)	115,01 115,30	1,0	1:1,5	Узводна тачка границе обухвата ПДР, Брана и акумулација Борковац

4. **Водни услови за израду планске документације:**

Планску документацију израдити у складу са планском документацијом вишег реда, важећим прописима и нормативима за планска решења и обезбедити поштовање прописа који регулишу потпуну заштиту водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађења, уз усклађивање планираних објеката с постојећим водним објектима и хидромелиорационим уређењем предметног подручја и општим концептом снабдевања водом, каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине.

Закони и подзаконска акта:

- Закон о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18)
- Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС, број 135/04 и 36/09).

4.1. Планским решењем уважити намену водног земљишта, према члану 8. и 10. Закона о водама.

4.2. Планским уређењем простора обезбедити неометано функционисање водних објеката, одржавање и уређење водних објеката, заштиту од штетног дејства унутрашњих вода – одводњавање и др, дефинисаних чланом 13. и 17. Закона о водама.

4.2. При изради Плана, поштовати забране и ограничења из члан 133. Закона о водама:

- на водном земљишту забрањено је градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, забрањено је одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал, складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода,
- мењати или пресецати токове поземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму у којем се угрожава снабдевање питком или технолошком водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката,

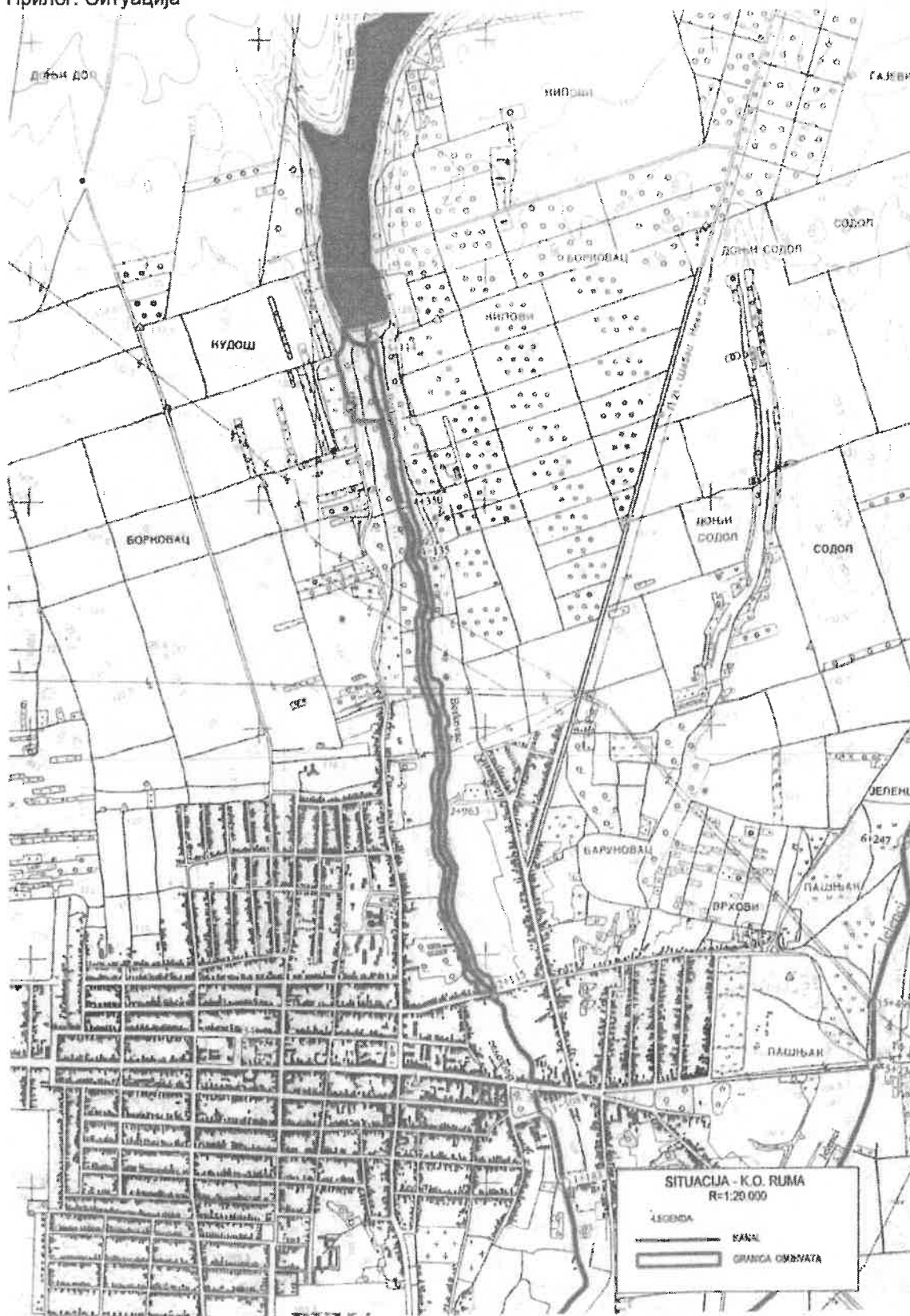
- градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала.
- Сви радови се морају планирати тако да не угрозе стабилност и не отежају одржавање регулационих, заштитних и других водних објеката.
- 4.3. За планирање садржаја и намене простора у обухвату Плана, у зони водних објеката, уважити следеће услове:
- 4.3.1. Планским решењем се не сме угрозити слободан протицајни профил потока у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косина потока. Уклопити део измештене трасе потока у постојећу трасу према правилима о уређењу водних токова, тако да се не ремети садашња функција и улога потока у водном режиму околног подручја. Израдом ПДР не смеју се реметити природни токови могућих вододерина.
- 4.3.2. Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас потока) ширине од најмање 5,0 m од потока, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава поток.
- У овом заштитном појасу потока није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање оgrade, депоновање материјала, садња дрвеће, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и омета редовно одржавање канала.
- 4.3.3. Укрштање и паралелно вођење са током
- Постављање подземне инфраструктуре на водном земљишту, паралелно са током, планирати тако да се траса инсталације води по линији границе парцеле водног земљишта (парцела потока), односно унутар парцеле водног земљишта на одстојању највише до 1,0 m од границе парцеле и да је обезбеђено управно растојање између трасе инсталације и ивице обале потока најмање у ширини инспекционе стазе (заштитног појаса потока) према услову 4.3.2.
- Постављање линијског објекта изван парцеле водног земљишта, паралелно са током, планирати изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса потока) према услову 4.3.2.
- Линијски објекат поставити најмање 1,0 m испод коте терена и обезбедити од утицаја механизације за одржавање канала.
- Укрштања инсталација са током планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу потока и удаљити минимално 5,0 m од ивице постојећег моста/пропушта односно минимално за ширину заштитног појаса планиране инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5,0 m.
- 4.3.4. Саобраћајне површине планирати изван парцеле водног земљишта (парцела потока). Саобраћајну комуникацију - повезивање леве и десне обале потока, планирати уз изградњу моста/пропушта.
- 4.4. Услови заштите вода
- 4.4.1. Забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу угрозити квалитет (еколошки статус) тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода.
- Забрањено је у водотоке испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, претходно се морају комплетно пречистити (предтретман, примарно, секундарно или терцијално), тако да задовољавају прописане граничне вредности квалитета ефлуента према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/11, 48/12 и 1/16) и Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 50/12).
- Забрањено је у подземне воде уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде.
- Планско решење мора бити у складу општег концепта канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Општине.

- ## ПРИЛОГ: Ситуација



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

Прилог: Ситуација



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 217-1081/25
Дана 11.02.2025. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

С М Е Ж К

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 176-2/25
РУМА 20.02.2025 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ 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 Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, ул. 27. октобра бр. 7а, број 111-4/25 од 30.01.2025. године, у поступку израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми, наручилац „М Монт Строј“ ДОО из Огара, ул. Партизанска бр. 41 и „Вен Ру Инвест“ ДОО из Пећинаца, ул. Слободана Бајића бр. 12, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-3-6 мешовитог становања уз Орловићеву улицу“ у Руми, наручилац „М Монт Строј“ ДОО из Огара, ул. Партизанска бр. 41 и „Вен Ру Инвест“ ДОО из Пећинаца, ул. Слободана Бајића бр. 12.

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, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 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, 59/24, 63/24 и 94/24).

/СЛ/

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

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
потпуковник полиције

Небојша Николић