

ОПШТИНА РУМА

НАЦРТ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”ЗА ДЕО БЛОКОВА 4-1-5 И 4-2-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ”
У РУМИ**

Рума, новембар 2022.



Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027

текући рачун: 160-6000000840963-33; 205-358821-34

НАЦРТ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ”ЗА ДЕО БЛОКОВА 4-1-5 И 4-2-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ” У РУМИ

Наручилац израде плана: „Кесер инжењеринг 2020“ доо

Носилац израде плана: Општина Рума, Општинска управа

Израђивач плана: Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума

Директор: Владислава Повић, дипл.инж.грађ.

Одговорни урбаниста: Маријана Мандић. диа-мастер

Сарадници: Јован Цвејић, инж.геод.

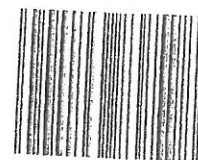
Валерија Пејаковић, помоћник геод.

Стефан Бошковић, дипл.инж.арх.

Рума, новембар 2022.



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000196838598

Регистар привредних субјеката
БД 9419/2022

Дана, 09.02.2022. 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, 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 законских заступника:

Физичка лица:

Брише се:

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

Уписује се:

- Име и презиме: Владислава Повић
ЈМБГ: 1012974885060
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 03.02.2022. године регистрационој пријаву промене података број БД 9419/2022 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

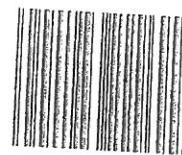


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. године
Београд



5000183229699

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 : ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

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

Образложење

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

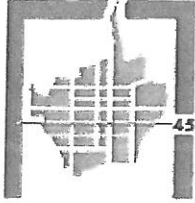
Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу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



ОБАВЕШТЕЊЕ:

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

Напомена: Од 1. октобра 2018. привредни субјекти имају обавезу да употребе своју печат у пословним писмима и другим документима



Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;
текући рачуни ; 160-6000000840963-33; 205-358821-34

Број : 378 /22

Рума, 29.04.2022.

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) 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

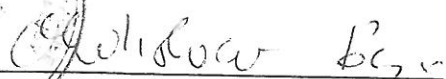
РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

МАРИЈАНА МАНДИЋ , дипломирани инжењер архитектуре - мастер , одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1421 13 именује се за руковођење изградом

Плана детаљне регулације „За део блока 4-5-2 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми .



В.Д. ДИРЕКТОРА


Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;
текући рачуни : 160-6000000840963-33; 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони " у Руми

Маријана Мандић, дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 1421 13

Изјављујем да је Нацрт Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони " у Руми припремљен 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, 9/2020 и 52/2021) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

Одговорни урбаниста:

Маријана Мандић, дипл. инж. арх.-мастер

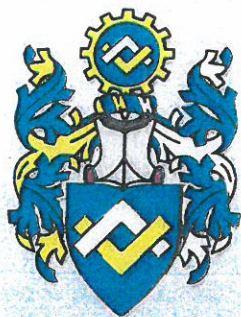
Број лиценце:

200 1421 13

Печат:



Потпис:



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

Маријана Р. Чапо

дипломирани инжењер архитектуре
ЛИБ 10581084022

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1421 13



У Београду,
26. децембра 2013. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милован Главоњић
дипл. инж. ел.

Број: 02-12/387320
Београд, 05.08.2020. 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 Маријана Р. Мандић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1421 13

за

**одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 26.12.2020. године,
као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

На основу члана 46. Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС" бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-одлука ус, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука ус, 50/2013-одлука ус, 98/2013- одлука ус, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21) и члана 37. став1. тачка 6. Статута Општине Рума („Службени лист општина Срема“ број 06/09, 38/12, 28/14 и 15/19) Скупштина Општине Рума , на седници одржаној дана 23.09.2021. године донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„ЗА ДЕО БЛОКОВА 4-1-5 И 4-2-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ“ У РУМИ

Члан 1.

Овом одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације „За део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми,(у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Границом плана обухваћени су делови блокова 4-1-5 и 4-2-3, са наменом централни садржаји, који се са севера наслањају на Улицу Вељка Дугошевића, а са истока и запада на Павловачку улицу.

Оквирна граница Плана обухвата простор од око 63 ара.

Оквирна граница обухвата Плана дефинисана је графичким приказом који је саставни део образложења. Граница планског подручја се утврђује као прелиминарна, а коначна граница планског подручја ће се дефинисати Нацртом плана.

Члан 3.

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС" бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-одлука ус, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука ус, 50/2013-одлука ус,98/2013- одлука ус, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21) , Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.32/21).

За израду Плана детаљне регулације у Руми, израдиће се катастарско топографска подлога, а прибавиће се и званични подаци од Службе за катастар непокретности (копија плана, копија плана водова и листови непокретности за парцеле у обухвату планског подручја).

Члан 4.

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, блокови 4-1-5 и 4-2-3 припадају централној зони (примарни градски центар) са основном наменом централни садржаји.

Планом је утврђено да постојећи градски центри треба да се допуњују новим садржајима или да се из њих одстране функције које по својој природи не припадају центрима.

За блокове централне зоне Планом је одређена обавеза разрада детаљним плановима, а све у складу са правилима из Плана према одговарајућим наменама (нпр. вишепородично становање).

Зона примарног градског центра Руме сматра се простором од јавног интереса за град, уређиваће се и градити на основу планова разраде, комплекса и локација, делом и на основу правила и услова из генералног плана, прописа, стандарда и норматива за делатност која је садржај просторне целине.

Ова зона поред разноврсних јавних садржаја, подразумева и развој разних пословних садржаја, разне врсте услужних делатности, а као пратеће садржаје становање и то породично и вишепородично.

Делатности које се могу планирати у овој зони из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, угоститељства и туризма, социјалне заштите, школства, културе, забаве, спорта, рекреације пословно-административне делатности, услужни сервиси, верски објекти, саобраћајни објекти и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.

У зонама централних садржаја нису дозвољене никакве производне или привредне активности нити услужно занатске делатности које на било који начин могу околину да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и слично.

Смернице из плана је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са одређеном наменом простора, односно генерални план ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

Члан 5.

Принципи планирања засновани су на смерницама, стратегији и циљевима развоја Руме. Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на принципу одрживог развоја кроз интегрални и континуални приступ планирању, рационално, вишенаменско и одрживо коришћење земљишта и заштиту животне средине.

Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова становања кроз замену постојећег стамбеног фонда, новим и побољшања квалитета и капацитета постојећих садржаја, као и допуна новим садржајима, кроз учешће јавности у планирању и обликовању животног простора и усаглашености са прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

Члан 6.

Визија и циљеви планирања, коришћења и заштите планског подручја базирају се првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, а засновани су и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање услова за реализацију планираних садржаја на парцелама у планском подручју и привођења простора планираној намени.

Члан 7.

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

Планским решењем утврдиће се пре свега, регулација површина јавне намене, подела на просторне целине и зоне, намена простора, регулација саобраћаја, начин приступа и инфраструктурног опремања на појединачним парцелама и др.

Планско решење подразумева што рационалније коришћење земљишта и усаглашавање постојећих и планираних садржаја на парцелама у планском подручју уз поштовање постојећих садржаја као и правила и услова прописаних Планом генералне регулације Руме за садржаје у блоковима централне зоне.

Члан 8.

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен у Јвном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума у Руми ул.27 Октобра бр. 7а, а начин,место и време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања,у складу са Законом.

Члан 9.

Израда Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума.

Члан 10.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 5 месеци од дана ступања на снагу Одлуке о изради Плана.

Члан 11.

Средства за израду Плана детаљне регулације обезбедиће инвеститор ДОО "КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020" из Рума.

Члан 12.

За израду Плана детаљне регулације неће се радити Стратешка процена утицаја на животу средину из разлога што су планирани садржаји становање и пословање, као и то да је стратешка процена израђена за План генералне регулације Руме.

Члан 13.

Излагање Плана детаљне регулације на јавни увид обавиће се у Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума у Руми ул. 27. Октобра бр.7а , а начин,место и време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања,у складу са Законом .

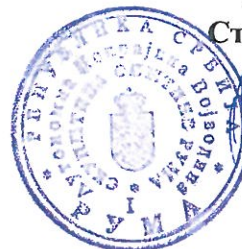
Члан 14.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „ Службеном листу општина Срема“.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-112-9/2021-III
Дана: 23.09.2021. године
Рума

ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић



Stevan Kovacevic

САДРЖАЈ :

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:	1
УВОД	1
<u>I ОПШТИ ДЕО</u>	1
1 Правни и плански основ за израду Плана	1
2 Извод из Плана генералне регулације Руме	1
3 Граница плана и обухват грађевинског подручја	3
3.1. Попис катастарских парцела у границама обухвата плана	3
4. Опис постојећег стања	3
5. Преглед прикупљених података и услова овлашћених предузећа	4
<u>II ПЛАНСКИ ДЕО</u>	5
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	5
1.1. Подела на карактеристичне целине и зоне	5
1.2. Намена површина и објеката и могуће компатибилне намене са билансом површина	5
1.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	5
1.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	6
1.4.1. План регулације	6
1.4.2. План нивелације	6
1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне комуналне инфраструктуре са условима за прикључење	6
1.5.1. Саобраћајна инфраструктура	6
1.5.2. Водопривредна инфраструктура	9
1.5.3. Електроенергетска инфраструктура	11
1.5.4. Термоенергетска инфраструктура	12
1.5.5. Електронска комуникациона инфраструктура	12
1.5.6. Зелене површине	13
1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе	13
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	14
1.7.1. Услови и мере заштите природних добара	14
1.7.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа	14
Услови и мере заштите природних добара	14
1.7.3. Заштита животне средине и здравља људи	15
1.7.4. Услови и заштита од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	16
1.8. Услови којима се објекти и површине јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	17
1.9. Мере енергетске ефикасности изградње	18
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	19
Зона вишепородичног становања	19
3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	27
4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	28
5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	29

Б/ ГРАФИЧКИ ДЕО:

Лист 0. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМА

Постојеће стање

Лист 1. ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ 1 : 1000

Лист 2. ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА
ЗЕМЉИШТА 1 : 1000

Планска решења

Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ
НАМЕНЕ 1 : 1000

Лист 4. ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ 1 : 1000

Лист 5. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ 1 : 1000

Лист 6. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА 1 : 250

Лист 7. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА
СПРОВОЂЕЊЕ 1 : 1000

В/ ПРИЛОЗИ:

- Копија плана
- Катастарско-топографски план

Г/ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. лист Општина Срема бр. 32/21) намењен зони централних садржаја.

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистекла је из плана вишег реда - Плана генералне регулације Руме, односно из смерница поменутог плана којима се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације за потребе изградње у зони централних садржаја.

Планом ће се извршити подела простора на целине и зоне за које ће се утврдити правила уређења и грађења у складу са наменом простора, регулација саобраћајница и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште.]

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање простора, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

На основу прибављених подлога, обиласка терена и прикупљених података са терена, као и прибављених услова од надлежних органа, јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања, процена развојних могућности на основу којих су дефинисана правила и услови уређења и изградње објеката и инфраструктуре.

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон 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, 9/2020 и 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 37/21)

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми је План генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/21).

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме. Простор обухвата део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони.

За зону централних садржаја важе следећа правила и услови:

- Изградња објеката на парцелама које припадају зони централних садржаја вршиће се на основу планова разраде, изузетно и Урбанистичким пројектима укључујући и архитектонско-урбанистичке конкурсе, посебно за површине и објекте јавне намене као и директном применом плана за објекте који задржавају постојећу намену.

Планови разраде

- Обавезна израда планова разраде за блокове ужег градског центра: 1-1-1, 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5 и 4-1-6, а ради ће се и за све остале блокове намењене централним садржајима у којима ће се, до доношења планова разраде, уређење и изградња, зависно од намене, вршити према правилима утврђеним урбанистичким пројектима или директном применом плана.

Директно спровођење:

- До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.
- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички пројекти урбанистичко архитектонске разраде локације

- За изградњу објеката јавне намене у свим блоковима намењеним централним садржајима, као и изградњу пословних објеката намењених за трговину, угоститељство, здравство, културу, забаву, верски објекти и друге различите форме пословања, обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације према смерницама из овог плана. Смернице из генералног плана је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са опредељеном наменом простора, односно генерални план ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката .

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА СТАНОВАЊА

- На постојећим парцелама породичног становања са или без пословања, могућа је реконструкција, адаптација и доградња постојећих, као и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.
- Индекс заузетости за објекте породичног становања је макс.60%, за чисто стамбене парцеле, ако се у оквиру објекта или парцеле се налази пословање индекс заузетости макс.70%. Индекс изграђености макс.2,0. Максимална спратност главног: стамбеног, стамбено-пословног, пословно стамбеног објекта је П+2, помоћних објеката П+0, уколико се парцела

на којој се гради не налази зони заштићене културне целине где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације. За такве објекте услове изградње прописује Завод за заштиту споменика културе .

- За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације. Макс, индекс заузетости је 60%. Индекс изграђености макс.3,0.под условом да анализом локације та изграђеност буде оправдана.

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 0,62ha.

Границом плана је обухваћен део блокова 4-1-5 и 4-2-3, са основном наменом зона централних садржаја. Делови блокова 4-1-5 и 4-2-3, који су у обухвату плана, се са севера наслањају на улицу Вељка Дугошевића а са истока (блок 4-2-3) и запада (блок 4-1-5) се наслањају на Павловачку улицу.

Граница плана је утврђена тачкама:

Табела 1:

Број тачке	Y	X
T-1	85639.6000	407148.3200
T-2	85618.6800	407147.1800
T-3	85618.0200	407166.9100
T-4	85594.5000	407164.0800
T-5	85593.9900	407112.4100
T-6	85606.3417	407091.3101
T-7	85607.5400	407052.9700
T-8	85665.8330	407057.2323
T-9	85661.0723	407148.6916

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

Плански документ обухвата катастарске парцеле: 28/1 , 28/2 , 29/1, 29/2, 30, део 7267 и део 7270 к.о. Рума.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у зони централних садржаја, у средишњем делу насеља Рума.

Терен је у нагнут са падом од севера на 112.51мнв, ка југу 111.77мнв и од запада 112.35мнв ка истоку 111.5мнв.

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине Рума која се налази у зони максимално турсног подручја од 8°МЦС што у погледу изградње не захтева нека додатна инвестициона улагања у погледу заштитно-сигурносних мера.

Земљиште у оквиру планског подручја је грађевинско, део блока 4-2-3 је претежно изграђен објектима породичног становања као и помоћним објектима уз становање док је део блока 4-1-5 обуваћен Планом, тренутно у изградњи и намењен за вишепородично становање са помоћним објектом (гаражом).

Улице Павловачка и Вељка Дугошевића су опремљене коловозом ширине 6,0м и тротоарима са обе стране.

Улице Павловачка и Вељка Дугошевића су потпуно инфраструктурно опремљене (струја, вода, канализација, тк мрежа, гас, атмосферска канализација).

5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Табела 2. Сагласности надлежних предузећа и установа

1.	<i>ЕПС Дистрибуција Београд Огранак Електродистрибуција Рума</i>	951/22 од 12.10.2022.
2.	<i>РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици</i>	бр. 217-11858/22 од 21.07.2022.
3.	<i>ЈП "Гас-Рума" Рума</i>	бр.20.35.1 од 21.7.2022.год.
4.	<i>ЈП "Водовод" Рума</i>	бр.1142/1 од 05.09.2022.год.
5.	<i>"Телеком Србија", а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Н.Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица</i>	бр.Д210-296393/1-2022 од 21.07.2022.год.
6.	<i>Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица</i>	бр. 959/22 од 17.10.2022.
7.	<i>ЈП "Комуналац" у Руми</i>	бр. 4566 од 26.07.2022.
8.	<i>Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума</i>	бр.610-8-1/22 од 05.10.2022.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор обухвата плана је подељен на просторне целине/блокове, односно Планом је обухваћен део блокова 4-1-5 и 4-2-3, формиран уз јужну регулацију улице Вељка Дугошевића, са западне и јужне стране уз парцеле породичног становања, док се са истока наслања на вишепородично становање.

У оквиру просторних целина формирају се следеће зоне:

- зона вишепородичног становања
- зона саобраћајних површина (улице).

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

Земљиште у планском подручју подељено је на:

а/ површине јавне намене које чине постојећи улични коридори

Од саобраћајних површина у обухвату Плана су делови улице Вељка Дугошевића и Павловачке

б/ површине осталих намена обухватају:

- вишепородично становање

Табела 3. Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина	%
Површине јавне намене (улични коридори)	28а 13м ²	45,07
Површине осталих намена	34а 28м ²	54,93
вишепородично становање	34а 28м ²	54,93
Укупно	62а 41м ²	100,00

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

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се површине за јавне намене, а чине их део коридора улице Вељка Дугошевића и Павловачке.

Списак парцела површина јавне намене:

Делови парцела: 7267 (улица Вељка Дугошевића) и 7270 (улица Павловачка), обе у К.О. Рума.

У односу на укупну површину планског подручја (62а 41м²) површина земљишта за јавне намене заузима 45,07% укупне површине.

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

1.4.1. План регулације

У планском подручју дефинишу се површине јавне намене које су регулационим линијама разграничене од површина осталих намена. Ове површине чине улични коридори.

Планом се задржава постојећа регулација Вељка Дугошевића и Павловачке.

Грађевинске линије су дефинисане на графичком приказу бр. 4. План саобраћаја, регулације и нивелације, као и у текстуалном делу у правилима грађења за зону вишепородичног становања.

Преглед површине јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 3. Намена површина у границама плана са површинама јавне намене, приказан у размери Р 1:1000.

1.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од севера ка југу и од запада ка истоку, а просечна кота терена износи око 111,96мнв.

Карактеристична висинска кота саобраћајнице је +112.00мнв - на раскрсници Ул. Павловачке и В. Дугошевића

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојеће улице се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља постојеће нивелете у односу на које ће да се планирају нови саобраћајни прикључци и нивелација нових саобраћајних површина на парцелама у блоковима.

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. План саобраћаја, регулације и нивелације

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

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Према хијерархији саобраћајнице у обухвату плана је:

- главна насељска саобраћајница: Павловачка ул.
- приступна саобраћајница: Ул. Вељка Дугошевића

Трасе насељских саобраћајница дефинисане су Планом генералне регулације Руме (Сл. лист општина Срема бр. 35/2021).

Главне насељске саобраћајнице - у ову групу саобраћајница сврставају се саобраћајнице које се налазе у оквиру градских улица које леже на траси ванградских путева и сем најважнијих градских саобраћајних токова примају и транзитне токове.

Улица Павловачка улица лежи на траси општинског пута ОП бр.8 Рума - Павловци (Врдник) и повезује рад и пословање и централне функције.

Приступне насељске саобраћајнице

Ове саобраћајнице представљају систем свих осталих саобраћајница које се налазе у оквиру стамбених и сервисних улица у граду, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје. И овај систем је потребно даље допуњавати, унапређивати односно усклађивати према потребама, стандардима и нормативима. Ту спадају и блоковске и саобраћајнице комплекса, као и колско-пешачки пролази.

Услови за реконструкцију саобраћајница са правилима за прикључење

Насељске саобраћајнице које улазе у обухват плана задржавају ширину коридора као и садржај попречног профила осим у делу Павловачке улице где се планира бицикличка стаза у оквиру постојеће саобраћајнице.

Главна насељска саобраћајница (Павловачка улица)

- Задржава се регулација постојеће главних насељске саобраћајнице у складу са Планом генералне регулације Рума,
- коловоз је ширине 6,2m (2x3,1m) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 115kN по осовини),
- пешачке и бицикличке токове водити одвојено.

Приступна насељска саобраћајница (Ул. Вељка Дугошевића)

- Задржава се регулација постојеће приступне саобраћајнице у складу са Планом генералне регулације Рума,
- коловоз је ширине мин 6,0m (2x3,0m) за двосмерни саобраћај,
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60kN по осовини),
- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила,
- бициклички токови су интегрисани са саобраћајним токовима (на истој коловозној површини са возилима).

Приликом реконструкције саобраћајнице у обухвату плана, садржај путног профила довести на оптималне мере и то: тротоаре планирати обострано ширине мин.1,2м (оптимално 1,8м тамо где је ширина путног профила таква да то омогућава), у улици Павловачкој извести бицикличку траку обострано, а отворене атм. канале зацевити.

С обзиром да је Планом обухваћен део улице Павловачке задржава се постојећа ширина коловоза, односно будућа ширина коловоза ће се дефинисати кроз израду планске документације улице Павловачке у целости.

Колски приступи

Колске прилазе, који имају основну функцију обезбеђења приступа парцелама, планирати са минималном ширином 3,50м.

Пешачки токови се воде по тротоарима који се смештају обострано уз регулациону линију.

Јавне површине (тротоари, пешачки прилази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, 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.*

Саобраћајне приључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина колског прикључка за парцеле вишепородичног становања и пословања 3,5м.

Саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) улица у обухвату плана се задржавају. Могућа је реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

Колски приступи су дефинисани у постојећем стању по броју, позицији и ширини. Колске прилазе објектима планирати са саобраћајнице на кп бр. 7267 а изузетно са саобраћајнице на кп бр. 7270 уколико то намећу ограничења у простору.

Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима а одводњавање унутрашњих саобраћајних површина обезбедити упијањем на слободним зеленим површинама.

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката користиће се постојећи саобраћајни прикључци, тамо где је то могуће уз корекцију саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

Паркирање возила за потребе вишепородичног становања планирати унутар сопствене парцеле, на отвореним паркинг просторима или у гаражама.

У уличним коридорима паркинзи се користе за нестамбене функције (пословање, услуге).

Пешачки саобраћај

Тротоарима смештеним у коридору саобраћајнице размењиваће се пешачки токови у оквиру планског подручја као и са подручјем ван обухвата плана.

Реконструкцију инфраструктуре пешачког саобраћаја извршити по следећим условима: тротоаре планирати обострано и то:

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

Интерне, приступне стазе појединим објектима могу бити мин. ширине 0,75 m; овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају,

Бициклички саобраћај

Бициклички саобраћај је планиран у Павловачкој улици, са источне и западне стране коловоза ширине и позиције у складу са просторним могућностима.

Нове бицикличке стазе у оквиру уличног коридора, односно саобраћајнице ће се уређивати приликом реконструкција улице кроз правила и услове утврђене за Локацијске услове, где ће се улица посматрати целовито.

Површине за бициклички саобраћај је потребно пројектовати и градити у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2009) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11):

- Бициклички саобраћај може се организовати у виду бицикличке траке (налази се поред и у равни са коловозом) или бицикличке стазе (у оквиру зелене површине коридора улице).
- Бициклички саобраћај извести у виду једносмерног, саобраћајног профила 1,0m односно слободног профила 1,5m (1,3m).

Услови за паркирање возила

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

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

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

За објекте чистог пословања при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.

Паркирање у уличном коридору саобраћајнице је могуће на уређеним или планираним паркинг површинама, уз коловоз улице. Тип паркирања зависи од расположивог простора и интезитета појединих токова саобраћаја (пешаци, бициклисти).

Димензије једног паркинг места за путничка возила су:

- управно паркирање: 5,0 x 2,5 м (мин. 4,3 x 2,25 м),
- подужно паркирање: 6,0 x 2,0 м (мин. 5,7 x 1,9 м),
- косо паркирање:
 - угао 45° - 4,35 x 2,5 м (мин. 4,15 x 2,25 м),
 - угао 60° - 4,81 x 2,5 м (мин. 4,60 x 2,25 м),
 - угао 75° - 4,86 x 2,5 м (мин. 4,65 x 2,25 м).

Обавеза је у склопу паркинг површина обезбедити и потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом. Број паркинг места се одређује у зависности од садржаја уз које се налазе а према Правилнику 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", бр. 22/2015).

Димензије 1 паркинг место које користе особе са инвалидитетом су минимално:

- 3,7 x 4,8 м (за једно возило),
- 5,9 x 5,0 м (за два возила у низу).

Димензије паркинг модула за бицикле су:

- за ивично паркирање (уз коловоз): 0,8x2,0 м,
- за самостални паркинг: 0,7 (0,5)x1,9 м.

1.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

У границама Плана је изграђена мрежа водоснабдевања и то:

- Јужном страном ул. Вељка Дугошевића,
 - Источно од улице Павловачка, пружа се водовод ПВЦ Ø150, а
 - Западно од улице Павловачка, водовод АЦ Ø100
- На делу улице Павловачка, од ул. Главна до ул. Вељка Дугошевића, постојећа водоводна мрежа АЦ Ø100, пружа се обострано, западном и источном страном улице

За сваки појединачан објекат у предметним блоковима издаће се услови прикључења од надлежног ЈП Водовод Рума, а према условима снабдевања који тада буду на снази.

Димензије прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектно-техничку документацију у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности, ради обезбеђења потребног притиска у мрежи, планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.

Планирани вишепородични стамбени, 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 сваку пословну јединицу понаособ (уколико иста постоји).

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 макс.2,0м и не сме бити ближи од 1,5м од границе суседне парцеле.

Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.

Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено остављати приступне путеве, а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичких 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 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 дуги објеката, у одговарајућу касету-ормарић који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради читавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете-ормарића одређује ЈП "Водовод" Рума зависно од пречника и броја водомера.

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.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката ће се вршити на постојећу изведену мрежу у постојећем уличном коридору.

Димензија прикључка се дефинише кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити.

Прикључење будућих корисника на водоводну мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП "Водовод" Рума, а сходно условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Канализација отпадних вода

У границама Плана је изграђена канализациона мрежа и то:

- У делу ул. Павловачка, канализациона мрежа ПВЦ Ø250, пружа се западном саобраћајном траком
- У делу ул. В. Дугошевића, јужном страном саобраћајнице, пружа се стари колектор фекалне канализације АЦ-КЦ Ø200

У канализациону мрежу могу се испуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључак на канализациону мрежу извести ПВЦ цевима Ø160 на постојеће или новоотворене шахтове уличне канализације. У фази пројектовања на лицу места проверити дубину и положај постојеће фекалне канализације и сходно томе, са овлашћеним представником ЈП „Водовода“ Рума, дефинисати начин прикључења.

У интерном дворишту предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације.

Прикључење подрумских и сутернских 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.

Прикључење будућих корисника на канализациону мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП Водовод Рума.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација у улици Павловачкој решена је системом отворених атмосферских канала са западне и источне стране коловоза, док је у улици Вељка Дугошевића атмосферска канализација решена зацевљеним каналима.

Постојећа атмосферска канализација у улици Вељка Дугошевића се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објеката и реализације планираних садржаја у блоку, док је у улици Павловачкој планирано зацевљене постојећих атмосферских канала. Нове путне јаркове планирати уз коловозе на удаљености од најмање 1,0 м од ивице коловоза, при чему кота дна канала не може бити нижа од коте дна канала постојећег канала на који се повезује.

Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одводити у атмосферску канализацију у виду путних јаркова, затим зелене површине, мелирационе канале и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Потребно је пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферске канализације као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег реципијента.

Вода из дворишта, правилно пројектованим падовима површина под тврдим 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.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Постојећи потрошачи који се налазе у предметним блоковима напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/04kV "Црвени крст" инсталисане снаге до 2*630kVA. Постојећа НН (0,4 kV) мрежа изведена је надземно осим у делу улице Вељка Дугошевића (од Пабловачке ка центру) где је изведена кабловски. Постојећа ВН (20 kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

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

У случају изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нових МБТС 20/0,4kV са прикључним 20 kV кабловским водом од постојеће 20 kV кабловске мреже, чија би локација била што ближе тежишту потрошње, тако да буде омогућен прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

Правила за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти се прикључују на електроенергетску мрежу увек подземно, ако је мрежа надземна директно са стуба, а ако је подземна преко прикључних ормарића, смештених уз троторар. Већи објекти се могу прикључивати посебним кабловским водом, директно из трафостанице.

За веће потрошаче, могућа је изградња сопствене трафостанице, на парцели, при чему је неопходно обезбедити приступ на јавни пут. Оваква трафостаница може бити монтажном бетоска, комапактна, или ређе узидна. Ако је слободностојећа мора бити удаљена 3,0м од објеката на самој парцели и објеката на суседним парцелама.

Прикључење на електроенергетску мрежу, односно место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења одређује надлежно предузеће - ЈП "Електродистрибуција" Рума.

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

Јавна расвета

Јавна расвета се поставља на стубове нисконапонске мреже, а ако се комплетна електроенергетска мрежа изведе подземно, потребно је извести посебну мрежу јавне расвете, са сопственим стубовима.

Јавно осветљење је потребно реконструисати и изградити у деловима где није изведено. Приликом реконструкције, планирања и изградње мреже јавног осветљења потребно је водити рачуна о одговарајућој технологији у складу са стандардима и захтевима енергетске ефикасности и спречавању "светлосног загађења".

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

У ул. Павловачкој и Вељка Дугошевића је пројектована и изведена дистрибутивна гасна мрежа и то:

1. полиетиленска гасна мрежа радног притиска $p=1-4\text{bar}$ обострано у обе улице са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајнеим за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

2. челичну гасну мрежу радног притиска $p=6-12\text{bar}$ једностарно уз северну страну улице Вељка Дугошевића и западну страну ул. Павловачке са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања а који не захтевају одорисан природни гас (гасне котларнице) у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања

Код планирања и извођења објеката потребно је придржавати се техничких услова из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16бара (Службени гласник РС, бр. 86/2015).

Услови за прикључење

Прикључак на гасоводну мрежу изводити директно са уличне мреже, према условима надлежног дистрибутера. Потребно је да се будући инвеститори обратe ЈП "Гас-Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се утврдити сви неопходни услови за прикључење.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет ПДР-а припада телекомуникационој мрежи Рума-центар, кабловском правцу број 4. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета за постојеће објекте али са изградњом нових вишепородичних објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на тк мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Везу са комутационим центром извести са оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружње свих телекомуникационих услуга.

Кабловска канализација (окна, ПВЦ, пе цеви) се може користити за увлачење нових капацитета када се укаже потреба за прикључење будућих објеката на тк мрежу.

Начин и услови повезивања будућих објеката на тк мрежу биће дефинисани накнадно за сваки објекат појединачно.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од 2,0м од телекомуникационе трасе.

У планском подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

У планском подручју нема активних и планираних базних станица "Телеком Србија" за мобилну телефонију. Потребно је предвидети могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице често нису уз саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

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, прибавити услове-сагласност "Телеком Србија".

Правила за изградњу телекомуникационе мреже , КДС објеката и објеката мобилне телефоније и правила прикључења

Телекомуникациона мрежа се изводи подземно, као и прикључак до објеката. Развод се остварује преко прикључних ормарића, смештених на зеленој површини, уз тротоар. У рову за смештај каблова обавезно је оставити и резервну цев за накнадно провлачење каблова, према потреби.

Ако се изводи надземна нисконапонска мрежа каблови КДС-а се полажу по стубовима те мреже, ако целокупна нисконапонска мрежа буде подземна за КДС се користе каблови телекомуникационе мреже.

Објекти мобилне телефоније могуће је извести на већим парцелама, где постоје и пословни објекти, док се на објектима породичног становања могу поставити антене мобилне телефоније ограничене снаге, а према тренутно важећим прописима.

1.5.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Услови за зеленило и слободне површине

Озелењавање простора у обухвату плана треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

У оквиру **уличног коридора** планира се формирање линијског зеленила (с обзиром на решење попречних профила најадекватнија је примена партерног зеленила) у зависности од ширине уличног профила, односно код озелењавања саобраћајнице при формирању зелених површина, неопходно је водити рачуна о просторним могућностима – ширина зеленог појаса, удаљеност од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови...). Основни задатак зеленила унутар путних коридора је да створи повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа.

Уређење појединачних парцела затченог породичног становања, до привођења простора планираној немени, 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.

Блоковско зеленило - заступљено око објеката вишепородичне стамбене градње, али и других објеката зависно од садржаја блока, са санитарно-хигијенском и естетском функцијом, треба да омогући одмор, пасивну рекреацију становника, првенствено деце којој треба

обезбедити и одговарајућа игралишта. Код уређења и одржавања ових површина пожељна је и подразумева се самоиницијатива грађана.

Процент 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, монтажно-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.

Јавне зелене површине редовно одржавати заменом старих и болесних стабала, уређењем цветњака и одржавањем травнатих површина.

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 обавезно снабдевање водом, одвођење отпадних вода и снабдевање 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 не постоје непокретна културна добра која имају статус споменика културе, нити постоје евидентирана непокретна културна добра која се налазе у поступку утврђивања за споменик културе као ни регистровни археолошки локалитети.

Неопходно је применити следеће услове и мере заштите:

- очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације;
- нема ограничења максималне дозвољене спратности од стране службе Заштите, тј. дозвољава се максимална спратност дефинисана у ПГР Руме
- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање у складу са ПГР Руме

- археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова на делу блокова 4-1-5 4-2-3, а који врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе 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 све мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживање локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- посебни услови заштите вже за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћења радова и адекватну презентацију налаза

1.7.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине, те је за све планиране садржаје обавезна примена мера заштите животне средине (општих и посебних санитарних мера и услова) предвиђених законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора као и прибављане услове надлежних органа и организација.

Смањењу буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја доприноси постојеће зеленило које је неопходно одржавати и обнављати

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру, односно одвођење отпадних вода (санитарних и атмосферских) унутар планираних садржаја мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом.

Привремено депоновање комуналног отпада (који потом одвози надлежно комунално предузеће) је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту 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 фундаирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским 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.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа, техничких услова и стандарда, нових достигнућа постигнута истраживањима као и стечена претходна искуства, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

1.7.4. УСЛОВИ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања и утврђивању врсте материјала за изградњу нових објеката и реконструкције постојећих обавезно 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 како би се максимално предупредиле могуће деформације објеката под сеизмичким дејством.

Ради заштите од земљотреса, објекте у предметном подручју је потребно пројектовати и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 39/64).

Услови заштите од пожара и заштите од удара грома

Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објеката који су планирани на овом простору. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописа у изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења).

Сходно горе наведеном, заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења.

Диспозиција и ширина приступних саобраћајница морају задовољити захтеве дефинисане Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95). На путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објектима који су

предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром није дозвољено градити или постављати објекте и друге запрете.

Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр.31/2005).

Објекте градити од ватроотпорних материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240).

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

Услови заштите од вода

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидротехничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката. Заштита од површинских вода се обезбеђује одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа и одбрана од ратних дејстава

Сва планирана просторна и техничка решења обезбеђују умањење негативних последица могућих у изузетним ситуацијама услед ратних разарања, елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа које могу угрозити планско подручје.

У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о ванредним ситуацијама и прописима који регулишу ову област.

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

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област. Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и ступеништа, подизне платформе...).
- елементи приступачности кретања и боравка у простору - стамбене и стамбено-пословне зграде и објекти за јавно коришћење (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, ограде на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)

- елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

1.9. 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 објеката намењених како становању тако и објектима компатибилних садржаја.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије (за сопствене потребе) и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива; пожељно је коришћење у ту сврху обновљивих извора енергије: сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори)
- изградњом пешачких и бицикличких површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- формирањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- улични простор осветлити штедљивим светиљкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

Енергетска ефикасности изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (поставка сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити:

Главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и пословни објекат који не угрожава становање,

Помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Објекти се граде као слободностојећи (осим вишепородичног објекта у блоку 4-1-5 који је у изградњи и који представља објекат у прекинутом низу), претежно орјентисани правцем север-југ тако да се обезбеди најповољнија орјентација станова (исток - запад). Могућа и другачија орјентација објеката уколико се покаже као оправдано према могућностима формирања грађевинске парцеле (након решавања имовинско правних односа).

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

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као стамбено-пословни (с/п) објекат.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања:

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

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

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

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

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

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

По правилу, грађевинска парцела треба да има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објекта) и уређење простора парцеле у складу са условима.

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

- парцела за један објекат (слободностојећи, у прекинутом низу);

Површина грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања износи најмање 1000м², ширина парцеле најмање 20,0 м.

Максимална величина парцеле за изградњу објекта вишепородичног становања није ограничена.

Минимална површина парцеле за изградњу чисто пословног објекта је 1000м², максимално 2500 м².

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

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

Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Предња грађевинска линија за део блока 4-2-3 утврђује се на растојању од 5,0м од регулације Павловачке улице, односно 4,0м од регулације улице Вељка Дугошевића, док се грађевинска линија за део блока 4-1-5 задржава у постојећем стању (у складу са издатим Локацијским условима) .

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 2,00м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20м и стрехе испуштене до 1,00м.

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

У односу на границе према суседним парцелама, помоћни објекти се постављају на најмање 1,0м од истих, под условом да је задовољен услов одмицања објекта на сопственој и суседним парцелама.

Задња грађевинска линија за главне (стамбене , стамбено-пословне, пословне) и помоћне објекте је удаљена минимално 1,0м од границе са задњим суседом, под условом да је задовољен услов одмицања објекта на сопственој и суседним парцелама.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање вишеспратних објеката на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта.

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на грађевинској парцели је највише 60% .

Индекс изграђености износи највише 3,0.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност главних објеката је П+4, са или без подрума и сутерена. Максимална висина објекта је 18,0м (од нивелете до венца), односно 21,0м до слемена објекта.

Пословни објекти могу бити максималне спратности П+1.

Помоћни објекти могу бити само приземни, изузетно са више техничких етажа или са нестандартном висином (котларнице и сл.). У изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), али не више од П+2 са или без подрума или сутерена, са могућношћу извођења више подземних етажа.

На последњој етажи (4. спрат) је могуће формирање стамбеног простора у дуплекс систему до максималне дозвољене висине објекта од 21,0м (стамбени простор се формира у два нивоа вертикално повезаних интерном везом; није могуће други (горњи) ниво дуплекса формирати као независну етажу). Фасадна равна горњег нивоа дуплекса мора бити увучена према јавној површини и бочним суседима минимално 2,0м у нивоу пода.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања могућа је изградња и помоћних објеката и то: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Приземни помоћни објекти који могу бити дограђени уз главни објекат или слободностојећи у дубини парцеле, на одстојању од најмање 1,0 м од граница било које суседне парцеле. Поред објекта је неопходан колски пролаз ширине најмање 4,0м.

Инфраструктурни објекти, инсталациони објекти и опрема одмичу се од суседа у складу са посебним прописима.

Помоћни објекти са више надземних етажа или нестандартне висине удаљују се од других објеката на парцели за 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колски прилаз новим парцелама вишепородичног становања обезбеђује се са коловоза из улице Вељка Дугошевића изузетно из Павловачке улице.

Колски приступ парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се прикључком:

- одвојени улаз и излаз ширине мин.3,50 м, са радијусом кривине 7,0 м,
- јединствен улаз-излаз ширине мин.5,5 м, са радијусом кривине 7,0 м.

Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 3,5м за једносмеран и мин. 5,5м за двосмеран саобраћај.

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

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

Гараже могу да се организују у подземним етажама објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели (максималне спратности П+2 са или без подрума или сутерена, са могућношћу извођења више подземних етажа).

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.

Услови заштите суседних објеката

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена која је угрожавајућа на постојеће објекте).

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

За обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у складу са прописима.

Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

На удаљености мањој од 4,0 м од суседног објекта, не могу се према ближем суседу предвиђати отвори, односно могу се поставити прозори са високим парапетом (1,8 м мерено од коте завршног слоја пода).

Није дозвољено, према суседу нити јавном простору, испуштање непријатних мириса, загађеног ваздуха, водене паре и сл. нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Одвођење атмосферских вода са кровних површина свести у атмосферску канализацију у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи риципијент (путни канал).

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу суседне парцеле.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0 м од границе према суседу и 3,0 м од објекта.

Правила за архитектонско обликовање објеката

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° ЕМС-98.

Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

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

Посебна правила:

Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.

Објекат може да буде пројектован као целина састављена од појединих делова који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки накнадни радови којима се допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.

Могуће су различите комбинације стамбеног и пословног простора у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.

У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, пословни простор на стамбеним етажама нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.

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

Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

Етаже и намена етажа ВпСО (с/п, п/с) објекта:

- подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
- сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.); сутерен се сматра етажа која се налази испод површине терена минимално 1/3 висине етаже, односно максимално 1/2 висине етаже.
- приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже; приземље намењено пословању може садржати галерију,
 - високо приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
 - спрат - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
 - галерија - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта . Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
 - таван - мође да се користи само као помоћни простор, оставе станара и није га могуће претварати у стамбену етажу.

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

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

Кота пода високог приземља (ВП), односно етаже над сутереном, гаржом или другим помоћним посторима може бити до 2,5м.

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

Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40м - 2,70м, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2 м.

Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин. 5,50м.

У свим вишепородичним објектима спратности П+3 и више, обавезна је уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објеката.

Кровови могу бити равни или несагледив плитак коси кров нагиба до 15° према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима (кровне равни могу бити сакривене иза атике максималне висине 1,5м), водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.

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

Кровни покривач може бити од лима или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.

Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.

Уличне фасаде објеката 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, евентуално у тавану планираних објеката.

Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.

Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени) и пословни објекат мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу јавне градске инфраструктуре.

Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену барем једну димњачку вертикалу.

Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.

Испусти на објектима

На спратним етажама, односно изнад висине од 3,00 м: стрехе до 0,80 м, балкони, еркери и сл. до 1,20 м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине фасаде.

На фасади објекта који је постављен на минималном растојању од објекта на суседној парцели, не дозвољавају се никакви испади, осим стрехе до 0,8м.

Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, гараже, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,0 м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.

Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,00 м, подрумски зидови до 0,15 м и стопе темеља до 0,50 м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Парцеле се обавезно ограђују према суседним парцелама породичног становања.

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 ограде).

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 1,0 м, као и жива ограда.

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

Врата и капије на ајнфортима и уличној оградни се не могу отворити ван регулационе линије.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у обухвата плана, могућа је реконструкција, адаптација (са или без промене намене), санација, текуће и инвестиционо одржавање постојећих објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објекта до привођења простора планираној намени.

До привођења простора планираној намени, задржавају се грађевинске линије према затеченом стању.

Минимални проценат зеленила на постојећим парцелама породичног становања је 30%.

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.
- Реконструкција постојећих објеката дозволиће се уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако је изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објеката.
- Могућа адаптација објекта у оквиру намена утврђених овим Планом.

Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.

Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.

Дограђени део на постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.

Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћим и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.

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 габарита објекта и то +/- 1,0 м, подизање коте пода приземља до 1,2 м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

Код реконструкције је могуће одступање од броја етажа прописаних овим планом у оквиру постојећег волумена и габарита објекта, код објеката изграђених до доношења овог плана.

Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.

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.

За вишепородични објекат на углу блока 4-1-5 који је у изградњи могући су само радови на обнови у оквиру затеченог индекса заузетости (адаптација, реконструкција, санација, промена намене, инвестиционо и текуће одржавање објекта) односно нису могући радови на доградњи с обзиром да је затечени индекс заузетости већи од овим Планом прописаног максималног индекса заузетости 60%.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 8°МЦС, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објеката 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 објеката и затрпавања људи.

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

Услови за зеленило и слободне површине

Коришћење и уређење партерних површина заједничке парцеле врши се како је планом разраде предвиђено, уређење може да врши градска служба као и сами станари, а коришћење и уређење самосталне парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није другачије одређено односно прецизирано, све уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.

Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност.

Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, дечјих игралишта, простора за одмор и сл.

Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

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

Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објеката, где год је то могуће, неопходно је извести са одговарајућим застором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

Процент озелењености парцела намењених вишепородичном становању је минимално 30%.

Депоноване и евакуација отпада

Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

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

Отпад из пословних објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт и да су ограђени са три стране зидом висине до 1,5м, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетонирани или асфалтирани путеве за извожење контејнера, који су без денивелација.

Помоћни објекти, односно места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објеката, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0 м.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за прањење контејнера, односно да су лоцирана у близини регулационе линије, односно саобраћајнице.

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

Пројекти парцелације и препарцелације

Пројекти парцелације израђују се у случајевима када се од једне катастарске парцеле, по захтеву власника и у складу са правилима утврђеним овим Планом, формира две или више грађевинских парцела

Пројекти препарцелације радиће се у свим случајевима када постојећа парцела не испуњава услов за грађевинску парцелу, односно увек када је неопходно од више парцела или делова парцела формирати грађевинску парцелу, а у свему према параметрима утврђеним овим Планом.

Пројекат парцелације се обавезно израђује ради одвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта у свему према елементима датим овим Планом.

Урбанистички пројекат и урбанистичко архитектонски конкурс

У обухвату плана нема локација за које се обавезно расписује урбанистичко архитектонски конкурс.

Урбанистички пројекат се ради на захтев инвеститора или по процени надлежног општинског органа за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације, уколико се за тим укаже потреба, односно уколико се планира изградња сложенијих садржаја као и

специфичних објеката, где не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним случајевима где се појаве одређене специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели (на основу ИДР-а планираног објекта).

4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
парцеле вишепородичног становања са једним главним објектом	површина парцеле мин. 1000m ² улични фронт мин. 20,0м
Максимална дозвољена спратност	
постојеће породично становање	постојећа (у затеченом стању)
вишепородично становање	макс. П+4 стамбени, стамб.-пословни, посл. -стамбени макс. П+1 пословни објекти макс. П+0 помоћни објекти макс. П+2 гараже (сви објекти могу бити са или без подрума/сутерена)
Максимални индекс заузетости и индекс изграђености на парцели	
постојеће породично становање	постојећа (у затеченом стању)
вишепородично становање (са или без пословања)	индекс заузетости макс. 60% индекс изграђености макс. 3,0
Процент зеленила	
постојеће породично становање	мин.30%
вишепородично становање	мин.30%
Грађевинске линије	
постојеће породично становање	постојеће (у затеченом стању)

вишепородично становање	
предња грађ. линија	мин 5,0м од регулације Павловачке улице на регулационој линији односно мин 4,0м од регулације Вељка Дугошевића (у свему према графичком прилогу бр.4 : „План саобраћаја, регулације и нивелације“)
бочне грађ. линије	- за слободностојеће вишепородичне објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта, - за помоћне објекте мин. 1,0м од границе суседне парцеле (под условом да је задовољен услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама)
задња грађ. линија	мин 1,0М од границе суседне парцеле (под условом да је задовољен услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама)

5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих грађевинских парцела за изградњу према планираним наменама.

- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац.

- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.

- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу сложенијих објеката, као и на захтев инвеститора.

Урбанистички пројекат може да се ради за планирану изградњу, у оним случајевима где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

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

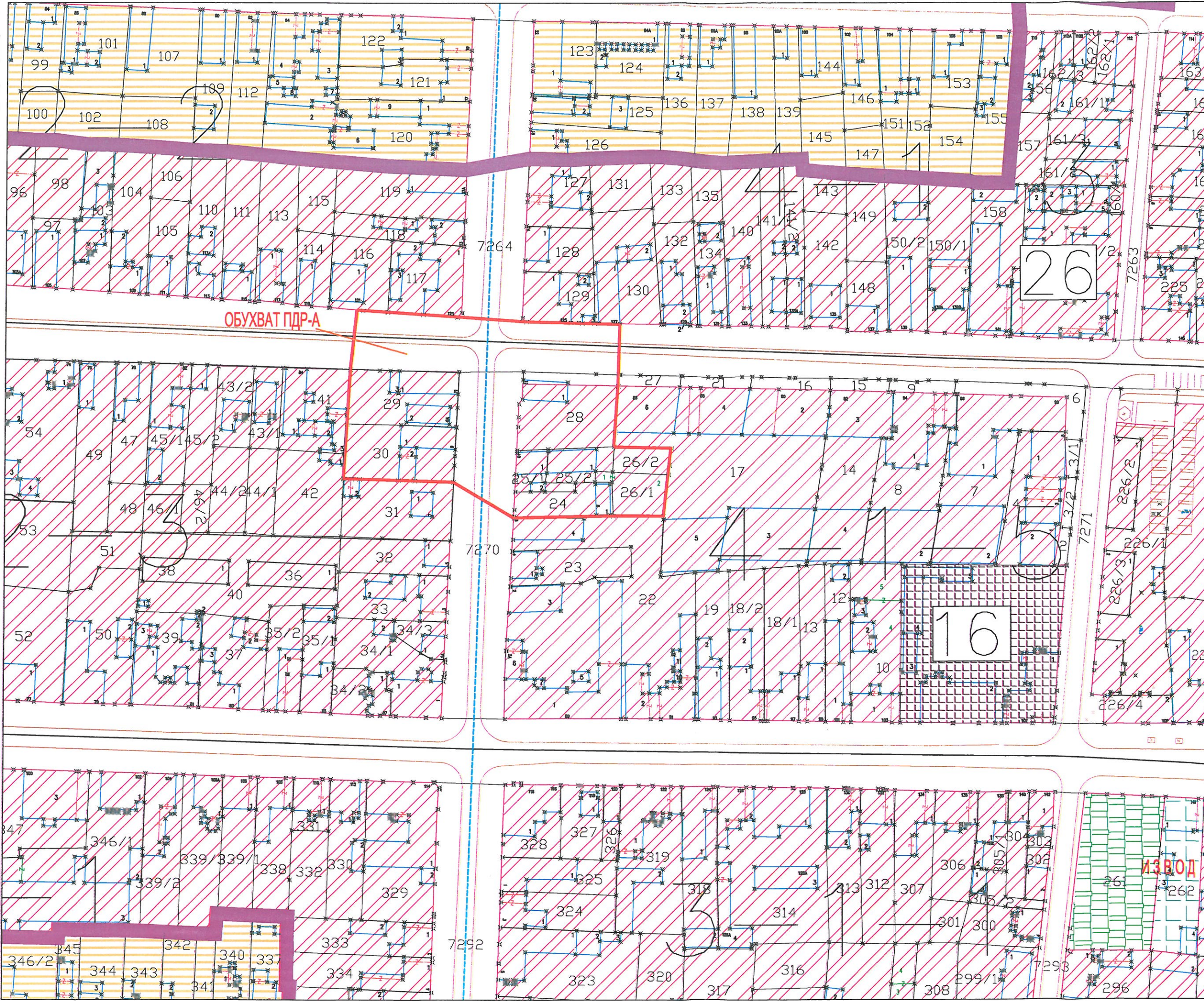
Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

Б/ ГРАФИЧКИ ДЕО:



LEGENDA

- 158-159** GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA (GRANICA OŠTRENATA PO-
BROJ BLOKA
BROJ PARCELE
- NAMENA POVR[INA CENTRALNE AKTIVNOSTI**
GRANICA CENTRALNE ZONE
CENTRALNI SADRGAJ
- JAVNE DELATNOSTI**
VASPITANE I OBRAZOVANE
UPRAVA I ADMINISTRACIJA
OBJEKTI KULTURE
ZDRAVSTVO
SOCIJALNO ZA[TITA
- STANOVANE**
PORODI[NO
VIŠEPORODI[NO
ME[OVITO
SOCIJALNO STANOVANE
VERSKI SADRGAJI
VERSKI OBJEKTI
- RADNE POVR[INE**
RADNE ZONE
POSLOVANE MAVEG OBIMA
- ZELENILO I REKREACIJA**
PARK [UMA, SPORTSKI TERENI
PARKOVSE POVR[INE
SPORT I REKREACIJA
ZA[TITNO ZELENILO
PODOBIVEDNO ZEM[ITJE
ZA POTREBE POODRIVREDNE [KOLE
- KOMUNALNE POVR[INE**
GROBJE
VA[AR[ITE
REZERVOARI VODE (JP VODOVOD)
URE[AJ ZA PRE[TIVANJE
VATROGASNA SLU[BA
TRAFOSTANICE I RAZVODNA POSTROJEVA 110/28KV
GRADSKA DEPONIJA
PIJACA
KOMUNALNO PREDUZE[JE (JP KOMUNALAC)
KOTLARINICA
PROSTOR GLAVNE MERNO REGULACIONE STANICE
- OSTALE POVR[INE**
JEZERO
KANALI-POTOCI
PLA[BA
KAMP NASEGE
VIKEND NASEGE
ZDANA TURISTI[KIH OBJEKATA
ZDANA ZA[TITA DALEKOVODA
- SAOBRAJAJNICE**
SEVERNA OBLAZNICA
DR[AVNI PUT 1.B REDA
DR[AVNI PUT 2.A REDA
DR[AVNI PUT 2.B REDA
OP[TINSKI PUT
GRADSKA SAOBRAJAJNICE
UKR[TAVE PUTEVA U DVA NIVOA SA PETOM
UKR[TAVE PUTA I [EEZNI[KE PRUGE U DVA NIVOA
DVKOLOSE[NA [EEZNI[KA PRUGA
JEDNKOLOSE[NA [EEZNI[KA PRUGA
INDUSTRIJSKI KOLOSEK
[EEZNI[KA STANICA
AUTOBUSKA STANICA
BENZINSKA STANICA



OP[ISNA RUKA
PLAN GENERALNE REGULACIJE RUME

NAMENA PROSTORA U GRAĐEVINSKOM PODRU[BU NASEQA

R 1: 5.000



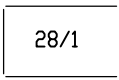

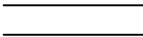
ODGOVORNI URBANISTA: Milica Povolj, dipl. in^g

181
3

181
3



ознаке:

-  ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ПОСТОЈЕЋЕ КАТ.ПАРЦЕЛЕ
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
-  КОЛОВОЗ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за део блокова 4-1-5 и 4-2-3" у Руми

постојеће стање

ГРАНИЦА ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО
ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ

Р 1:1000

ЛИСТ **1**

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА



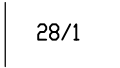

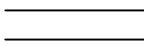



ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Маријана Мандић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, инж. геод.

Рума, 2022.



ознаке:

-  ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ПОСТОЈЕЋЕ КАТ.ПАРЦЕЛЕ
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
-  коловоз
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:
-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
-  ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:
-  САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3" у Руми

постојеће стање

**ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА
И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА**

Р 1:1000

ЛИСТ 2

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Маријана Мандић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, инж. геод.

Рума, 2022.



- ознаке:**
- ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - КОЛОВОЗ
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:**
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
 - ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:**
- планирана макс. спратност вишепородичних објеката

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3" у Руми

НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Р 1:1000

ЛИСТ 3

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Маријана Мандић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, инж. геод.

Рума, 2022.



ознаке:

-  ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
-  ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
-  КОЛОВОЗ
-  ВИСИНСКЕ КОТЕ
-  ПОДУЖНИ ПАД НИВЕЛЕТЕ
-  планирана макс. спратност вишепородичних објеката
-  планирани колски прикључци (предлог положаја)
-  колски прикључци у изградњи
-  тротоар
-  бициклистичка стаза
-  паркинг

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3" у Руми

ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Р 1:1000

ЛИСТ **4**

израђивач:

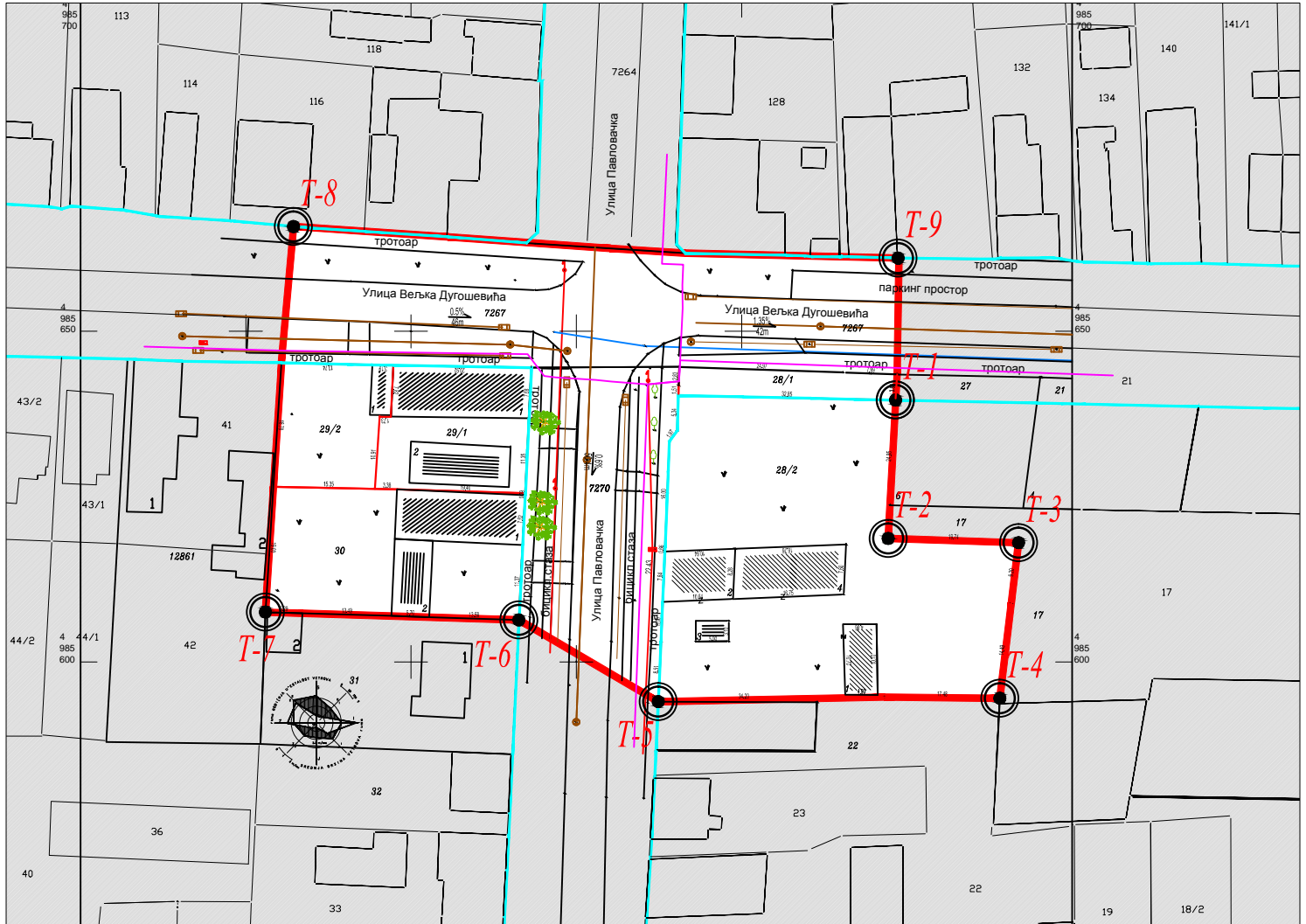


ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Маријана Мандић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, инж. геод.

Рума, 2022.



- ознаке:
- ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - КОЛОВОЗ
 - струја
 - водоводна мрежа
 - фекална канализација
 - гас
 - телекомуникациона мрежа
 - атмосферска канализација

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за део блокова 4-1-5 и 4-2-3" у Руми**

**ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ - СИНХРОН ПЛАН**

Р 1:1000

ЛИСТ **5**

израђивач:

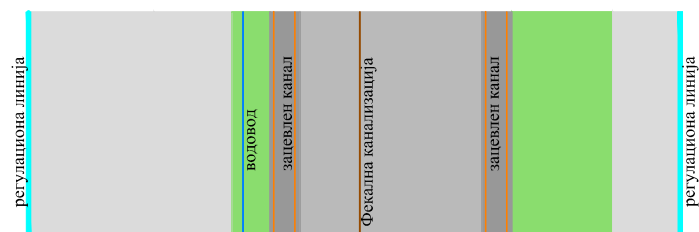
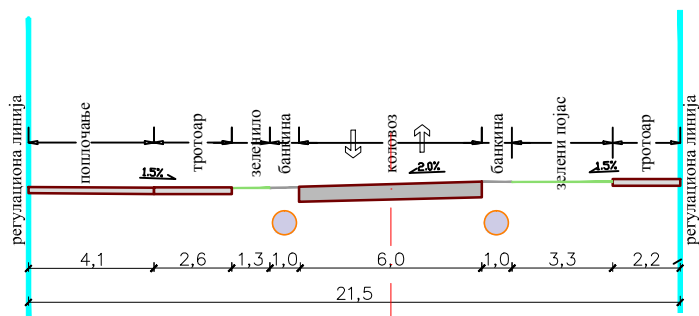


**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА**

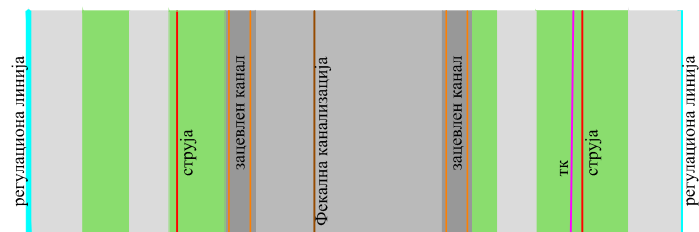
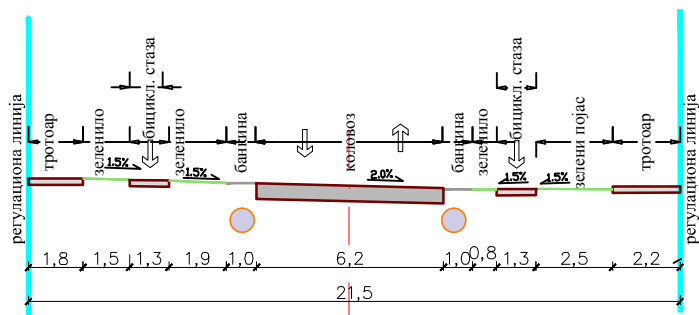
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Маријана Мандић, дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, инж. геод.

Рума, 2022.

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 1 - 1
УЛИЦА ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА



ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ 2 - 2
УЛИЦА ПАВЛОВАЧКА



СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за део блокова 4-1-5 и 4-2-3" у Руми

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ
ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА

Р 1:250

ЛИСТ 6

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА





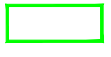










ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Маријана Мандић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, инж. геод.

Рума, 2022.



ознаке:

-  **T-1 T-2** ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
-  ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
-  РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
-  ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА (предлог препарцелације)
-  **P - 1** ПРЕДЛОГ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
-  **Z** обавезно припајање парцела
-  ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБЕНИ / СТАМБ - ПОСЛ. ОБЈЕКТИ (предлог положаја објекта)
-  ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБ - ПОСЛ. ОБЈЕКАТ (са гаражом;објекат у изградњи)
-  планирани колски прикључци (предлог положаја)
-  колски прикључци у изградњи
-  Површине јавне намене (улични коридори)
-  Спровођење:
 - Пројекти парцелације и препарцелације
 - Елаборат геодетских радова спајања парцела истог власника
 - Локацијски услови за реконструкцију и изградњу инфраструктуре и других елемената саобраћајнице унутар регулације
-  Површине остале намене
-  Спровођење:
 - Пројекти парцелације и препарцелације
 - Елаборат геодетских радова спајања парцела истог власника
 - Локацијски услови

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3" у Руми

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Р 1:1000

ЛИСТ **7**

израђивач:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Маријана Мандић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:

Небојша Костић, дипл. инж. грађ.

Јован Цвејић, инж. геод.

Рума, 2022.

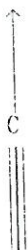
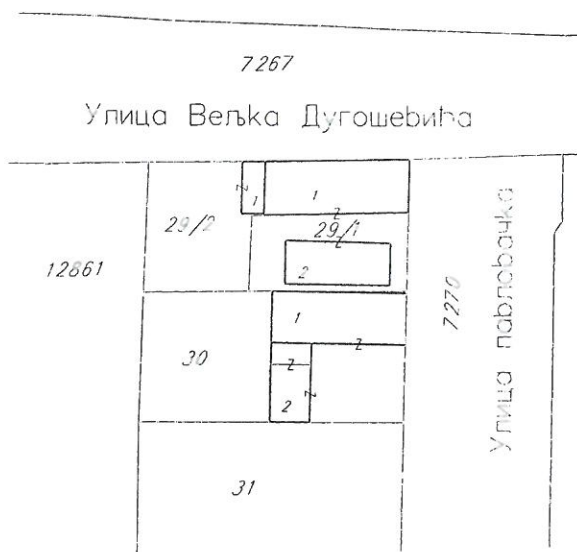
В/ ПРИЛОЗИ:

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одсек за катастар непокретности Рума
Број: 953-094-21871/2021
Датум: 07.12.2021. године

Катастарска општина: Рума
Број листа непокретности: 392, 13008, 1494

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1: 1000
Катастарска парцела број: 29/1, 29/2, 30



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана

Копирао Хрговић Ивана

У Руми 08.12. 2021. године.

Овлашћено лице

Sladjana Vlacic Prica
12/9/2021 9:20:59 AM

Одштампани примерак оригиналног електронског документа

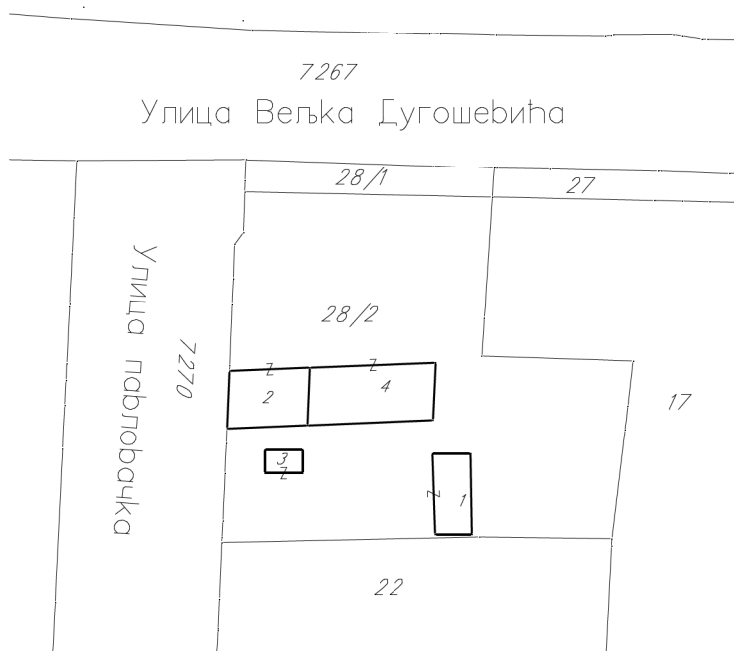
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одсек за катастар непокретности Рума
Број: 953-094-17550/2022
Датум: 26.09.2022. године

Катастарска општина: Рума
Број листа непокретности: 2607

КОПИЈА ПЛАНА

Размера 1: 1000

Катастарска парцела број: 28/1, 28/2



Копија плана је верна радном оригиналу катастарског плана

Копирао Хрговић Ивана

У Руми 26.09. 2022. године.

Овлашћено лице

Sladjana Vlacic Prica
26.09.2022 14:36:49

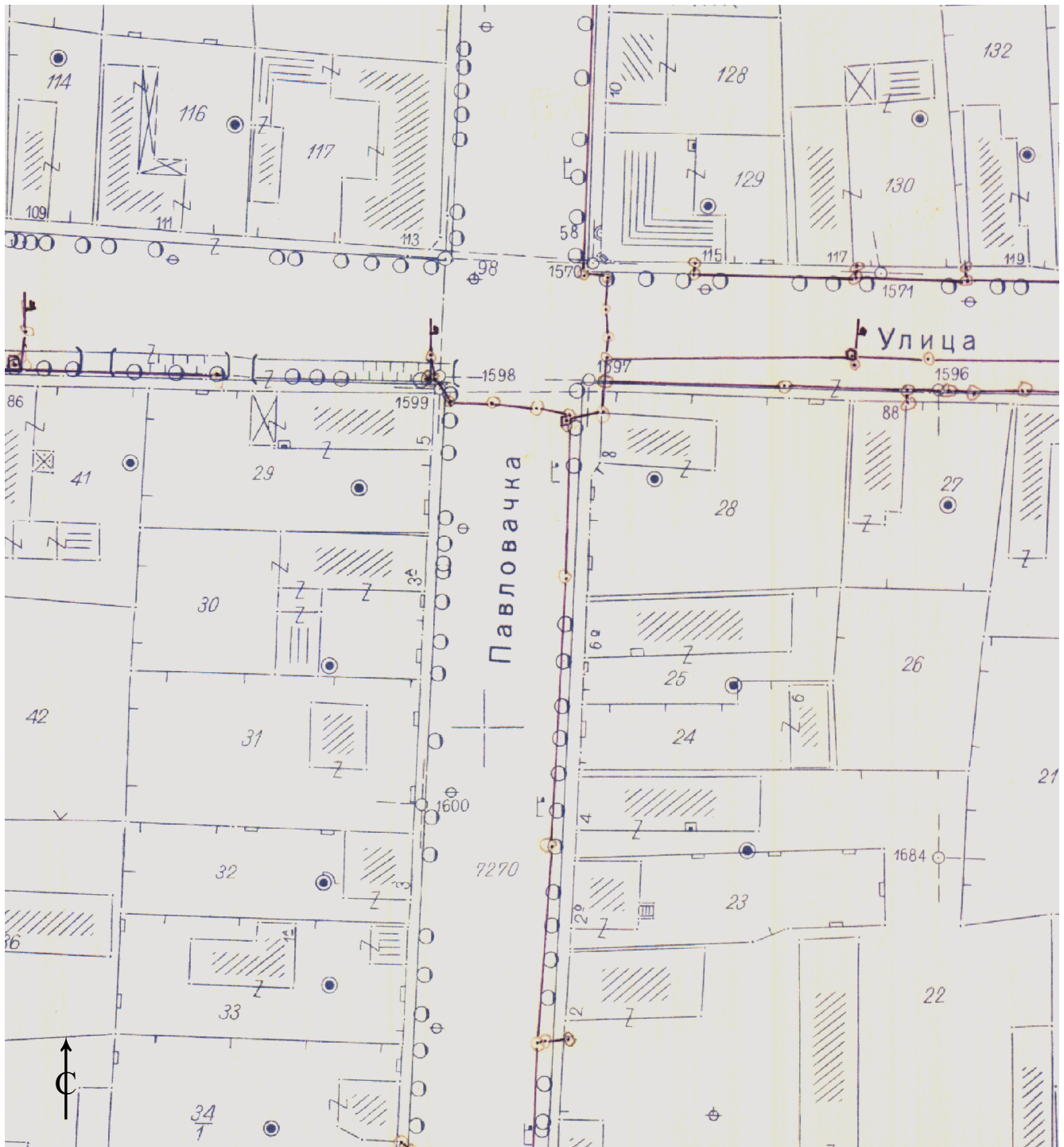


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар водова Нови Сад
Број: 956-302-15139/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина Рума

Размера 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Овлашћено лице

У Новом Саду, 14.07.2022. године

Миљана Nikolić
14.7.2022 12:00:04

Зорица Ристовић, дипл. геод. инж.

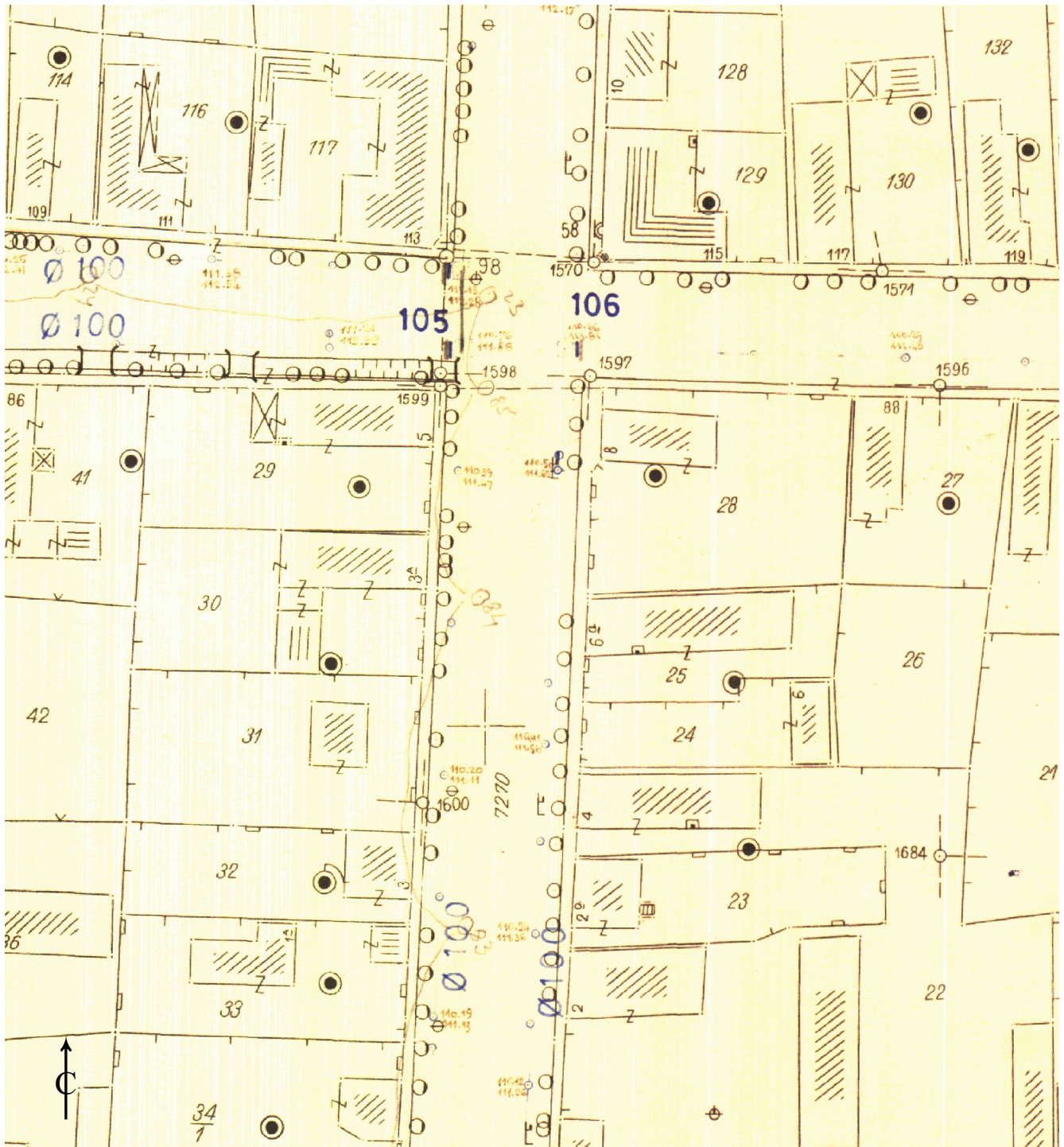


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар водова Нови Сад
Број: 956-302-15139/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина Рума

Размера 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Овлашћено лице

У Новом Саду, 14.07.2022. године

Mirjana Nikolić
14.7.2022 12:01:42

Зорица Ристовић, дипл. геод. инж.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар водова Нови Сад
Број: 956-302-15139/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина Рума

Размера 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Овлашћено лице

У Новом Саду, 14.07.2022. године

Mirjana Nikolić
14.7.2022 12:01:13

Зорица Ристовић, дипл. геод. инж.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар водова Нови Сад
Број: 956-302-15139/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина Рума

Размера 1: 1000



Копија плана водова је верна оригиналу.

Овлашћено лице

У Новом Саду, 14.07.2022. године

Mirjana Nikolić
14.7.2022 12:00:52

Зорица Ристовић, дипл. геод. инж.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одељење за катастар водова Нови Сад
Број: 956-302-15139/2022

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА

Град / Општина Рума

Размера 1: 1000



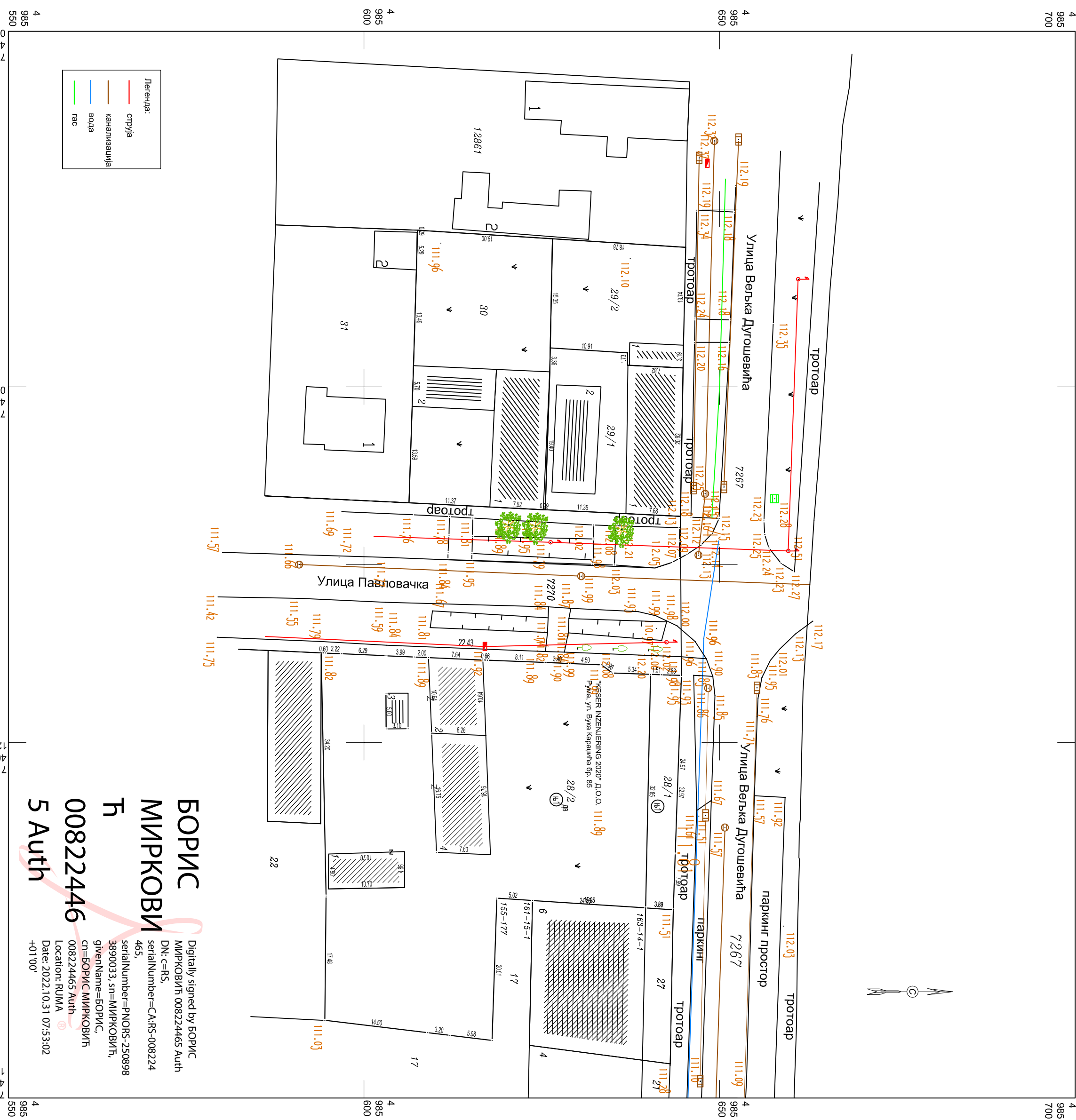
Копија плана водова је верна оригиналу.

Овлашћено лице

У Новом Саду, 14.07.2022. године

Миљана Николић
14.7.2022 12:00:31

Ђорица Ристовић, дипл. геод. инж.



БОРИС МИРКОВИЋ
Digitaly signed by БОРИС МИРКОВИЋ 008224465 Auth
DN: c=RS, serialNumber=CARS-008224465, givenName=БОРИС, cn=БОРИС МИРКОВИЋ
serialNumber=PNORS-250898, 3890033, st=МИРКОВИЋ, givenName=БОРИС, cn=БОРИС МИРКОВИЋ, 008224465 Auth
Location: RUMA, Date: 2022.10.31 07:53:02 +01'00'

ИНВЕСТИТОР:
КЕСЕР ИНЖЊЕРИНГ РУМА

Прилагатојено размери:
РАЗМЕРА 1 : 500

Ситуационо-топографски план израдио:
Геодетски биро "Рума"



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Аутономна покрајина Војводина
Општина РУМА
Општинска управа
Одељење за урбанизам и грађење
VIII Број: 501-93/2021
Дана: 10. 9. 2021.
22400 Рума

ОДЕЉЕЊЕ ЗА УРБАНИЗАМ И ГРАЂЕЊЕ

Општинска управа

Општина Рума

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 135/2004 и 88/2010), члана 46. ст. 6. Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука УС, 50/2013-Одлука УС, 98/2013-Одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон и 9/2020), члана 15. Одлуке о општинској управи Општине Рума („Сл. лист општина Срема“, бр. 24/15, и 37/16), Одељење за урбанизам и грађење доноси,

МИШЉЕЊЕ

На предлог Одлуке о изради Плана детаљне регулације "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми (даље План), није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину.

Образложење

Према одредбама Плана генералне регулације Руме блокови 4-1-5 и 4-2-3 припадају централној зони (примарни градски центар) са основном наменом централни садржаји. Оквирна граница Плана обухвата простор од око 63 ара. Планом је утврђено да постојећи градски центри треба да се допуњују новим садржајима или да се из њих одстране функције које по својој природи не припадају центрима. Делатности пословања које се могу планирати у овој зони спадају у оне делатности које не могу у већој мери угрозити животну средину.

За израду Плана детаљне регулације "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зонои" у Руми није потребна израда Стратешке процене утицаја на животну средину, из разлога што су планирани садржаји становање и пословање као и из разлога што је стратешка процена утицаја израђена за план Генералне регулације Руме, за стратешки документ вишег реда.



Шеф одељења
Тања Урбан

Tanja Urban

ISO 9001:2015 Систем менаџмента квалитетом

Г/ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ
ПРЕДУЗЕЋА



AAAE9128976223665

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

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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО
ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И
ИЗГРАДЊУ

Број: 95/22
Рума, 10 2022 год.

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-324191-22

**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО
ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И
ИЗГРАДЊУ РУМА**

Ваш број: 610-2/2022

Рума, 10.10.2022

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 2460800-Д0717-324191-22

10-10-2022

11070 Београд - Нови Београд, Булевар Слободе бр. 12

27 октобра 7а

22400 РУМА

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име инвеститора КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020 ДОО, РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА бр. 85, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

УСЛОВИ

за План детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3" у Руми парцела број: 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28, 29/1, 29/2, 30, део 7267, део 7270 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 ЕДС) 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 ЕДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ЕДС, 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 МБТС 20/0,4 kV "ЦРВЕНИ КРСТ" инсталисне снаге до 2x630kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно, осим у делу улице Вељка Дугошевића (од Павловачке ка центру) где је изведена кабловски. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у 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.

Приликом прикључења са дистрибутивним системом електричне енергије објеката за породично становање ормани мерног места се постављају на слободностојећа постоља на јавној површини или на спољној фасади објекта који се налази на регулационој линији.

Приликом изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању, треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објеката (нпр. кров) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1.25 м за приступачне делове објеката.

У случају изградње нових вишеспратних стамбено-пословних зграда и објеката намењених вишепородичном становању, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нових МБТС 20/0,4 kV или КТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом од постојеће 20kV кабловске мреже, чија би локација била што ближе тежишту потрошње, тако да буде омогућен прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

Напајање електричном енергијом будућих вишеспратних стамбено-пословних зграда и објеката намењених вишепородичном становању обезбеђује се, полагањем по важећим техничким прописима, потребног броја кабловских водова 1 kV од 0,4kV извода у трафостаници до КПК на фасади будућих објекта. На почетној тачки сваког од кабловских вода у трафостаници поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

Предвидети место за монтажу одговарајуће комбинације КПК типа ЕВ-2П димензија 640 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) или КПК типа ЕВ-1П (1 ком) димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) на спољној фасади будућих вишепородичних стамбено-пословних објекта поред улаза у стамбени простор и одговарајући отвор за пролаз каблова до ормана мерног места типа МОММ-9, МОММ-6 и МОММ-3.

За противпожарни прикључак на спољној фасади будућих вишепородичних стамбено-пословних објекта предвидети место за монтажу КПК типа ЕВ-1П димензија 440 x 770 x 165 mm (ширина x висина x дубина) и полиестерског ормана мерног места типа ПОММ-1 димензија 320 mm x 665 mm x 235 mm (ширина x висина x дубина).

У улазном ходнику, тј. на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у приземљу будућих вишепородичних стамбено-пословних објекта обезбедити простор за смештај одговарајуће комбинације (зависно од броја мерних уређаја) металних ормана мерног места типа МОММ-9(за 9 мерних уређаја), типа МОММ-6 (за 6 мерних уређаја) и типа МОММ-3 (за 3 мерна уређаја).

Димензије металних ормана мерног места су:

МОММ-9: 900 mm x 1950 mm x 220 mm (ширина x висина x дубина)

МОММ-6: 600mm x 1950 mm x 220 mm (ширина x висина x дубина)

МОММ-3: 300 mm x 1950 mm x 220 mm (ширина x висина x дубина)

Врата МОММ су метална и закључавају се типском бравицом надлежне ЕД са отворима у нивоу бројила за визуелну контролу стања бројила и стања осигурача. Конструкције МОММ се могу међусобно повезивати. Орман се монтира тако да се дно МОММ код свих изведби налази на висини 0,5m од тла. У зиду грађевинског објекта (улазни ходник,) потребно је предвидети отвор за смештај одабраног МОММ. Димензије отвора у зиду (дужина и

ширина) треба да су веће за 10cm од одговарајућих димензија примењеног MOMM, док је потребна дубина 220mm.

Вишак слободног простора у отвору зида (по ширини и дужини) се попуњава пурпеном или се малтерише. Извести везу од уземљивача до ПЕ сабирнице металног ормана мерног места.

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

4.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.

5.Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити и искључиво у сврху: израде Плана детаљне регулације "за део блока 1-3-3" у Руми, и у друге сврхе се немогу користити.

6.Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Рума ће прописати у редовном поступку у обједињеној процедури.

7.Није дозвољена изградња прикључка на дистрибутивни систем електричне енергије, која је у супротности са Законом о енергетици, Правилима о раду дистрибутивног система и овим Условима.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између Дистрибутера и Странке. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво Дистрибутера, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво Странке. 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.


ПРИЛОЗИ: ЕЕО на предметном подручју.


С поштовањем,

Доставити:

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

Равковић
Директор огранка




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

Наш знак / Our ref. : 20.35.1
Датум / Date : 21.7.2022.г.
Ваш знак / Your ref. : 610-6/2022 од 19.7.2022.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈП ЗА УПРАВЉАЊЕ, ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број: 610/22
РУМА 25.07 2022 год.

Јавно предузеће за урбанистичко
планирање, управљање путевима и
изградњу Рума
ул.27 октобра 7а
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези сагласности, података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми, како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата будућег Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми у ул.Павловачка и В.Дугошевића има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то:

1. Полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4\text{bar}$ обострано у обе улице са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.
2. Челичну гасну мрежу радног притиска $p=6-12\text{bar}$ једнострано уз северну страну улице В.Дугошевића и западну страну ул.Павловачке са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања а који **не захтевају одорисан природни гас (гасне котларнице)** у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања.

Услови за пројектовање

- Код пројектовања и извођења објекта за које се издају технички услови укрштања и паралелног вођења важе сви за овакве објекте применљиви технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (1) (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС ", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г.

Трошкови издавања

Ослобођено плаћања трошкова издавања услова по одлуци Надзорног одбора.

Обрадио

Горан Дражић, дипл. маш. инж.

доставити:

1. наслову
2. архиви



в.д. Директор

Зоран Неговановић



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума** ; Рума, 27 Октобра 7а, тел. 022 430 726
е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;
текући рачуни : 160-6000000840963-33; 205-358821-34

БРОЈ: 610-8-1/22

ДАНА: 05.10.2022.

ПРЕДМЕТ: Услови за пројектовање и прикључење на путну инфраструктуру –јавну саобраћајницу

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ , УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА Сектор за изградњу; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Наручиоца Општина Рума, и Израђивача ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ , УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА ; за издавање услова за приључење на јавну саобраћајницу потребних за израду Плана детаљне регулације за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони у Руми Наручиоцу израде у складу са одредбама Закона 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 и 83/2018) и Закона о путевима (Сл.гласник РС број 41/2018-32, 95/2018-267) издаје услове:

**ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-5
И 4-2-3 ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ**

I) Наручиоцу израде Општини Рума из Руме, ул.Главна бр.155, МБ: 08026106 и ПИБ: 101913980, издају се услови за израду Плана детаљне регулације за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони у Руми .

II) Достављена документација

- Захтев

- Технички опис локације-граница планског документа са планираном претежном наменом површина

Приликом планирања и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова:

1. Колске прилазе објектима планирати са саобраћајнице на к.п. 7267 а изузетно са саобраћајнице на к.п. 7270 уколико то намећу ограничења у простору.

2. Укрштање са путем планирати под углом од 90^0 уколико техничке могућности дозвољавају.

3. Планским документом обезбедити предуслове да се у даљој разради планских докумената може омогућити да се делови објеката и инфраструктуре, који могу бити самосталне техничке целине, могу и градити у фазама у складу са потребама и расположивим средствима.

4. За уређивање јавних површина испред објеката обавезно је израдити потребну техничку документацију.

5. Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима а одводњавање унутрашњих саобраћајних површина обезбедити упијањем на слободним зеленим површинама.

6. Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прилаза, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу истог приступа уколико он не буде главним пројектом одређен;

8. За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је Инвеститор објекта.

Трошкове израде плаћа КЕСЕР ИНЖИЊЕРИНГ 2020 ул. Вука Караџића бр. 85 ПИБ 111816194В, МБ : 21545538 .

Обрадио:

Milica Kostic

В.д. директорица:

Wladislaw Powi
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.





**ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ**
22400 Рума, Јеленачка 2

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

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738
Факс: 022/473-732
Пијаца: 022/473-237
Градско гробље: 022/479-675
Гробље Баруновац: 022/471-155
Паркинг служба: 022/471-778
Служба ЗОО хигијене: 062/352-607
E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума
27 Октобра 7а
22400 Рума
ПАК 330812

Број: 4566
Рума, 26.07.2022.

Број: 4566
Рума, 26.07.2022.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

На основу Вашег захтева број 610-7/2022 за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми, 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 појединачни објекат или појединачни комплекс, са обе стране Павловачке улице, предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³, у близини регулационе линије, односно постојеће или планиране саобраћајнице. 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, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетонирани или асфалтирани путеве за извожење контејнера, који су без денивелација.

С поштовањем,

Директор,
Драган Панић, дипл. грађ. инж.



Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 355-1005066-78 Војвођанска банка; 105-82037-07 АИК банка;

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09.29 Број 217- 11858/22
Дана 21.07.2022. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА УСЛОВНЕ ПУТЕВИМА
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА
Број 658/22
РУМА 28.07.2022 год.

Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума
Рума, 27 Октобра бр.7а

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, на основу чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 31/19 и 37/19), решавајући по захтеву Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума, 27 Октобра бр.7а, број 610-1/2022 од 19.07.2022. године у поступку израде Плана детаљне регулације за део породичног становања у Блоку 2-4-5 у Руми, наручилац израде плана је „Кесер Инжењеринг 2020“ доо из Руме, ул. Вука Караџића бр.85, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

за израду Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми, на к.п. бр.24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28, 29/1, 29/2, 30 идео 7267 и део 7270 КО Рума. Наручилац израде плана је „Кесер Инжењеринг 2020“ доо из Руме, ул. Вука Караџића бр.85. У вези израде ових измена и допуна Плана, обавештавамо вас да овај орган **НЕМА** посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметних објекта 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. („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18 31/19 и 37/19), чл.20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/20).

Ови услови су ослобођени плаћања административне таксе сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 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, 98/20, 144/20 и 62/21).

/ДН/

На основу Овлашћења за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Р. Србије број 01-137/22-17 од 04.04.2022. године.

политијски саветник
З. Небојша Николић



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: Д210-296393/1-2022

ДАТУМ: 21.07.2022

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ

Број

РУМА

20

год.

**ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ
ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА
27.октобра 7а, 22400 Рума**

ПРЕДМЕТ: План детаљне регулације „за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 610-5/2022, од 19.07.2022 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 и 9/2020, **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 објеката** "Службени гласник РС" број 16/12, **Правилника о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката**, "Службени гласник РС" број 123/12, **Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова**, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ – ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми, на катастарским парцелама бр. 24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28, 29/1, 29/2, 30, део 7267 и део 7270 к.о. Рума. Наручилац израде ПДР-а је „Кесер Инжењеринг 2020“ доо, ул. Вука Караџића бр. 85, Рума.

Локација која је предмет ПДР-а, припада телекомуникационој мрежи Рума-центар, кабловском правцу број 4. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета за постојеће објекте али са изградњом нових вишепородичних објеката неће задовољавати потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога 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

У прилогу, Вам достављамо ситуацију постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре и то: бакарне каблове у приступној мрежи, надземне бакарне разводне каблове до сваког постојећег објекта,

Кабловска канализација (окна, ПВЦ цеви, пе цеви) се може користити за увлачење нових капацитета када се укажу потребе за прикључење будућих објеката на јавну ТК мрежу.

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

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. 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.

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, прибавити услове-сагласност „Телекома Србија“.

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

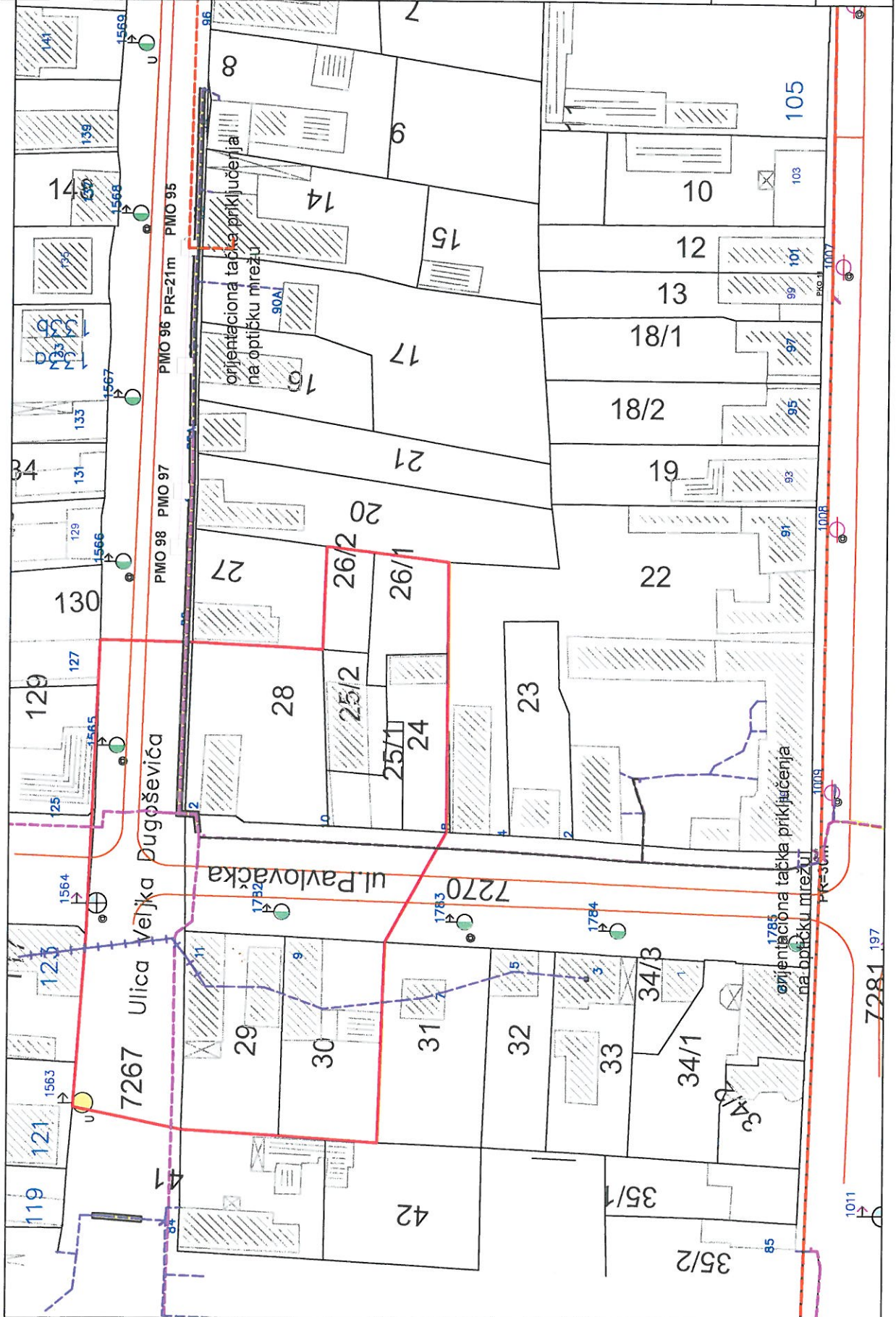

Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .pdf

податке дао Саша Војчанин тех.
 број услова:Д210-296393/1-2022
 датум:21.07.2022

бакарна подземна мрежа
 надземна бакарна мрежа





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

централа/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 OTP banka Srbija a.d.Novi Sad;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1142/1
Дана, 15.08.2022.год.

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број: 915/22
РУМА 17.08.2022 год.

Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

27. Октобра 7а
Рума

позив на бр. 610-4/2022

Предмет:

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони“ у Руми

На основу Вашег захтева за издавање услова и података за потребе израде предметног Плана, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода на локацији к.п.бр.24, 25/1, 25/2, 26/1, 26/2, 28, 29/1, 29/2, 30, део 7267 и део 7270 к.о.Рума у Рими, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и канализационе мреже на локацији ПДР-е, тј.:
 - јужном страном ул. Вељка Дугошевића,
 - источно од улице Павловачка, пружа се водовод ПВЦ Ø150, а
 - западно од улице Павловачка, водовод АЦ Ø100
 - на делу улице Павловачка, од ул. Главна до ул. Вељка Дугошевића, постојећа водоводна мрежа АЦ Ø100, пружа се обострано, западном и источном страном улице
 - у делу ул. Павловачка, канализациона мрежа ПВЦ Ø250, пружа се западном саобраћајном траком
 - у делу ул. В. Дугошевића, јужном страном саобраћајнице, пружа се стари колектор фекалне канализације АЦ-КЦ Ø200
- Постојећи стамбени објекти планирани за уклањање (или већ уклоњени) на катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е, у улици Павловачка у Руми, поседују прикључке Ø3/4“ на водоводну мрежу и исти се воде у службеној евиденцији ЈП „Водовд-а“ Рума на име инвеститора Плана – „Кесер Инжењеринг 2020“ доо из Руме.
*У фази изградње објеката вишепородичног становања, постојећи прикључци се могу користити као градилишни, по завршетку радова и престанка потребе за овим, на захтев инвеститора, прикључци се „гасе“.

- Димензију прикључака будућих објеката колективног становања на постојеће цевоводе водоводне мреже, дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна, Закона о противпожарној заштити и профила уличне водоводне мреже. 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.
- Планирани вишестамбени објекат мора имати шахт са водомерима : за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за сваку пословну јединицу понаособ (уколико иста постоји).
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4” димензије 1,0x1,0 м, за Ø50 дим.1,50x2,20 м, за Ø80 дим.1,50x2,50).
Шахт сместити 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 евентуалну пословну јединицу, уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради читавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује ЈП „Водовод“ Рума зависно од пречника и броја водомера. Инсталације унутар објекта, постављене до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод“ из Руме.
- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.
- Прикључак на канализациону мрежу извести ПВЦ цевима Ø160 на постојеће или новоотворене шахтове уличне канализације. У фази пројектовања на лицу места проверити дубину и положај постојеће фекалне канализације и сходно томе, са овлашћеним представником ЈП „Водовода“ Рума, дефинисати начин прикључења.
- У дворишту вишестамбеног објекта треба да постоји довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији.

- Прикључак од ревизионог окна па до шахта на уличној канализационој мрежи изводи се управно са падом од 2%.
- 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

Технички руководиоцац

Н. Марђелоски

Неда Марђелоски, дипл. инж. грађ.

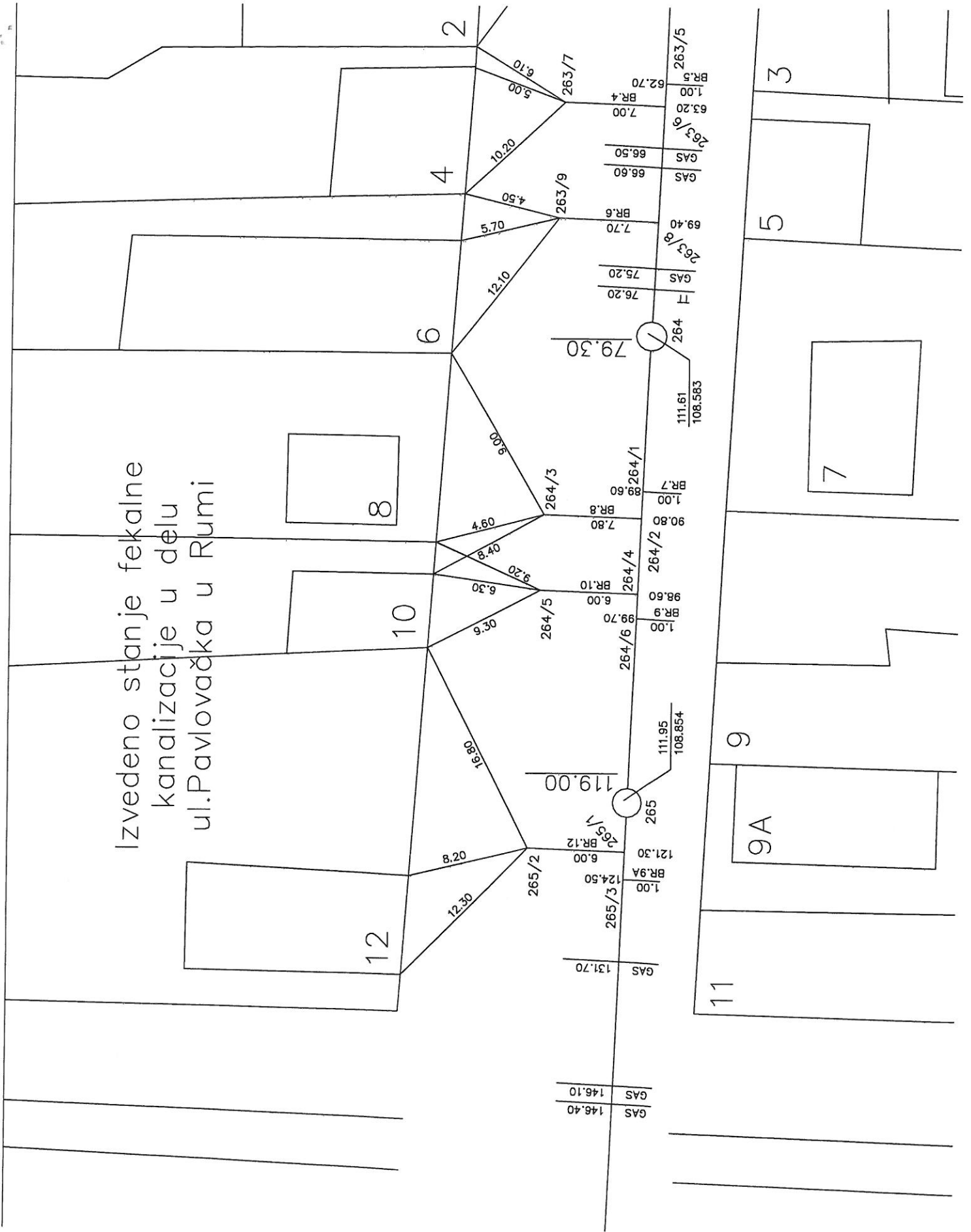


Славољуб Марђелоски

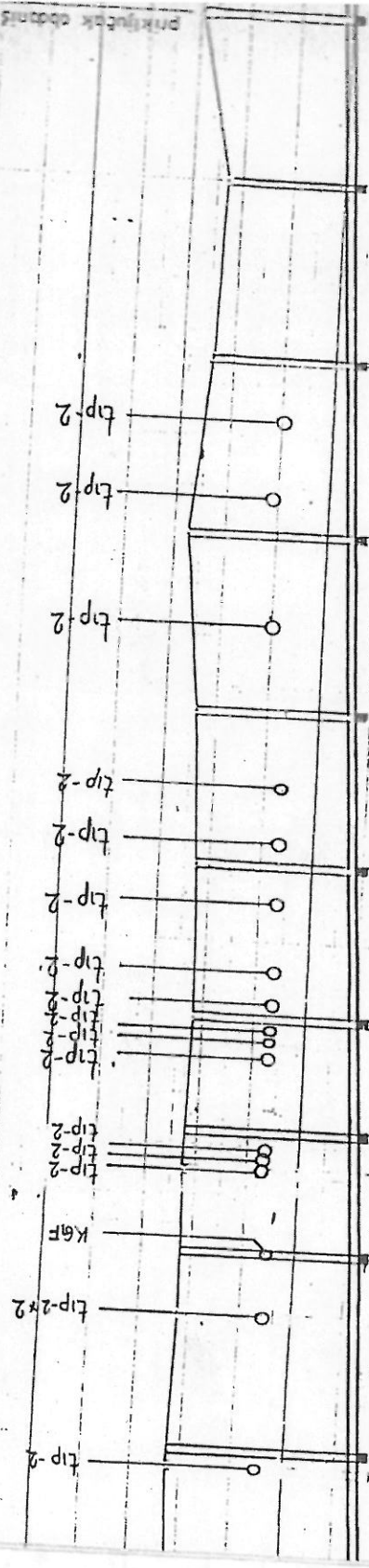
Славољуб Марђелоски, дипл. инж. грађ.



Izvedeno stanje fekalne
 kanalizacije u delu
 ul.Pavlovačka u Rumi



prilagoditi



Podužni profil fekalne kanalizacije
u delu ul. V. Dugoševića u Rumi

Station	Ground Elevation (zemlja)	Pipe Elevation	Flow Elevation	Flow Velocity	Flow Area	Flow Rate
9	112.75	108.42	108.54	112.28	3.86	108.42
10	0 + 275.00	108.57	108.69	112.22	3.65	108.57
11	0 + 305.00	108.72	109.14	112.24	3.52	108.72
		3.50				
		3.49				
12	0 + 335.00	108.87	108.99	112.19	3.37	108.87
		3.35				
		3.32				
		3.29				
13	0 + 365.00	109.02	109.14	112.27	3.25	109.02
		3.24				
14	0 + 395.00	109.17	109.29	112.39	3.22	109.17
		3.21				
15	0 + 430.00	109.34	109.46	112.73	3.39	109.34
		3.29				
16	0 + 455.00	109.52	109.64	112.40	2.88	109.52
		3.06				
17	0 + 499.50	109.79	109.81	112.30	2.51	109.79
18	0 + 533.50	109.85	109.94	112.95	3.09	109.85

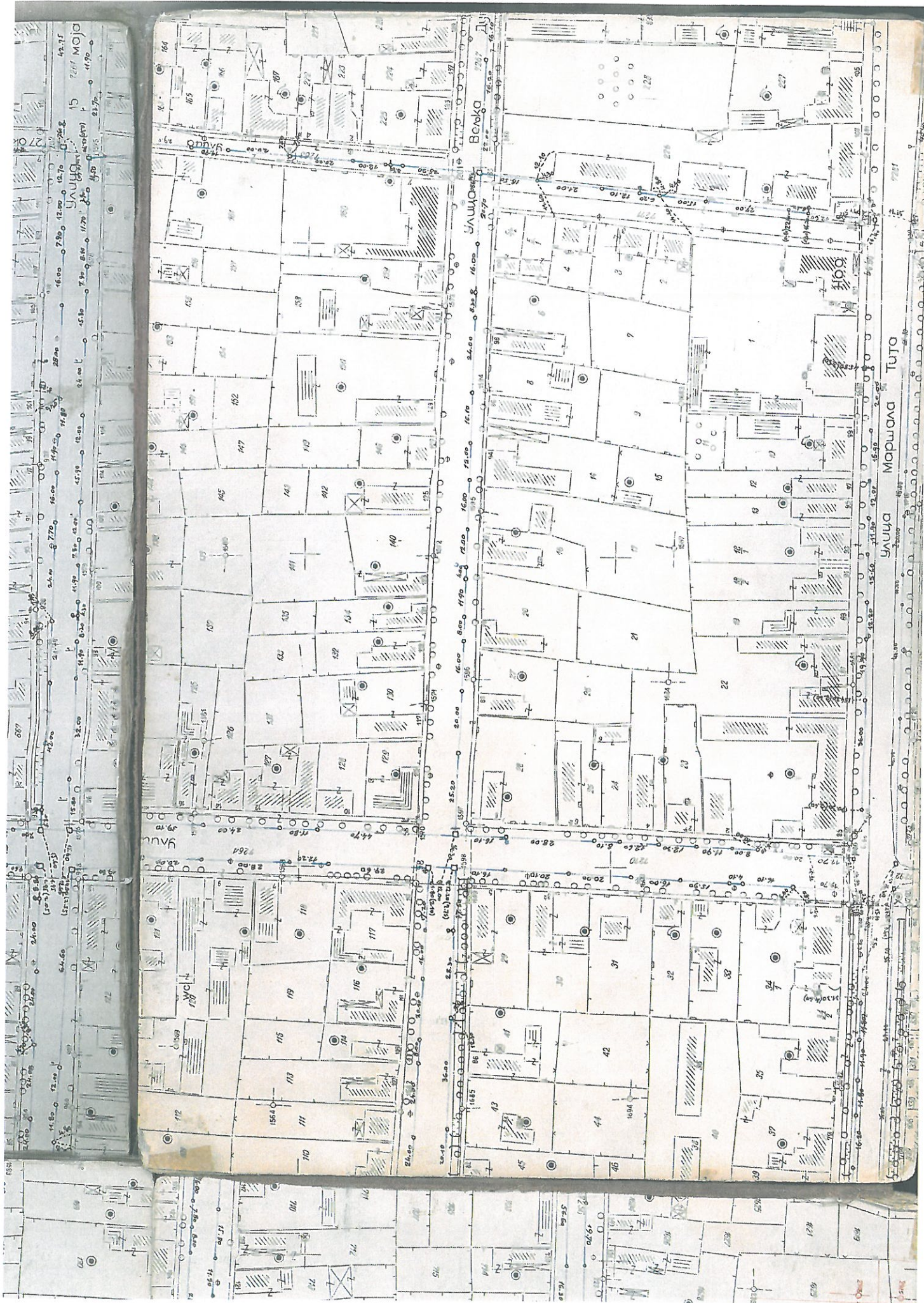
AC - KC - 4 ϕ 200 mm

AC - KC - 4 ϕ 200 mm

$i = 5\%$

zemlja

$i = 5\%$



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794
меил: office@zavodsm.rs

ЈП ЗА УРБАНИСТАЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 9.5/22
РУМА 17.10 20 22 год.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКОВА 4-1-5 И 4-2-3 У РУМИ

У Сремској Митровици, октобар 2022. године

Завод за заштиту споменика културе
Сремска Митровица
Број: 321-05/22
Датум: 12.10.2022.

Предмет:

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКОВА 4-1-5 И 4-2-3 У РУМИ**

Историјски подаци, преглед добара,
анализа, вредновање, структура,
услови и мере заштите непокретног наслеђа за подручје плана

Стручни тим:
Руководилац:

Станислав Савић, дипл.инж.арх.
SS

Чланови тима:

Биљана Лучић, дипл.археолог

Обрада:

Станислав Савић, дипл.инж.арх.



В. д. Директор

Љубиша Шулаја

У Сремској Митровици, октобар 2022. године

С А Д Р Ж А Ј:

I/ Увод

II/ Локација и историјски подаци

Историјат насеља

III/ Преглед добара по категоријама и врстама

Непокретна културна добра

Добра која уживају претходну заштиту

IV/ Анализа и вредновање, структура непокретних културних добра

Анализа и вредновање непокретног културног наслеђа

Анализа и вредновање археолошког наслеђа

Структура непокретног културног наслеђа у обухвату Плана

V/ Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Општи услови и мере заштите НКД

Посебни услови и мере заштите НКД

VI/ Графички прилози

нема

**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794
меил: office@zavodsm.rs

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКОВА 4-1-5 И 4-2-3 У РУМИ**

I/ Увод

Заводу у Сремској Митровици се обратила фирма ЈУП „ПЛАН“ Рума, улица 27 октобра, бр. 7а из Руме, у својству обрађивача Плана, са захтевом да им се дефинишу услови за израду Плана детаљне регулације Руме дела Блокова 4-1-5 и 4-2-3 у Руми.

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације за део Блокова 4-1-5 и 4-2-3 у Руми дефинисано је достављеним графичким подлогама обрађивача ЈУП „ПЛАН“ општина Рума и Пећинци. Подлоге су достављене уз захтев у штампаном облику и то: **Граница планског документа са планираном претежном наменом површина и Намена простора у грађевинском подручју насеља.**

Предметни услови мере заштите представљају наставак рада и континуитет са претходном валоризацијом и праксом заштите у посматраном подручју дефинисаним Условима за израду ПГР Рума из 2016-е године.

На основу претходних планских документа везаних за Руму и рекогностицирања терена, као и увида у расположиву документацију, Служба заштите непокретног културног наслеђа дефинисала је режиме заштите културног наслеђа у посматраном простору.

Услови и мере састоје се из првог дела који обухвата преглед добара по категоријама и врстама културног наслеђа, а потом из другог аналитичког дела услова, који одухвата вредновање, структуру и услове и мере заштите.

II/ Локација и историјски подаци

Локација Руме

Насеље Рума се налази у централној зони Срема, на благо заталасаном терену, са северне стране подручје чине јужни обронци Фрушке горе. У саобраћајном смислу насеље се налази на раскрсници моторног и железничког саобраћаја, са два доминатна правца, регионални коридор Нови-Сад -Шабац и међународни Београд-Хрватска граница. Највећи део насеља Рума настао је планском интервенцијом што је утицало на изразито правилну блоковску организацију простора. Централна зона са првенствено комерцијалним садржајима формирана је у средишњем делу насеља, на доминатном правцу Главне улице која пресеца насеље правцем исток-запад. У визури насеља истичу се торњеви црква (3 православне и једна католичка). Преовладавајућа намена простора је становање са компатибилним терцијарним садржајима (трговина, услуге, управа, школство).

Историјат насеља

На територији данашње Руме нађени су остаци из бронзаног и гвозденог доба, што указује на постојање насеља из праисторије. У околини Руме се налазило античко место Фосе. На главном римском путу су се налазила многобројна коначишта и римске станице. Некада густо насељено подручје опустело је у периоду сеобе народа, када су овим просторима харали Готи, Хуни, Гепиди, Авири и Лонгобарди.

Прво познато утврђење или варош за које имамо податке звало се Арпатарло, које се у документима спомиње 1323. године. 1986. године нађени су остаци другог насеља на подручју Руме и спомиње се под називом Жировци. Данас једини траг овог насеља налазимо у имену јужног дела румског атара. Насеље Одоровци први пут се спомиње 1477. године и назив говори о породици Одоровачки, једној од познатијих у Срему. Доласком Турака нестају сва три насеља, а у периоду двовековне владавине османлија на северној страни настала су насеља Борковац и Јелинци, уз истоимене потоке. Насеље Борковац је за време Турака добило назив Рума. То име је настало од речи којом су турци називали православне хришћане. У писаним документима насеље под именом Рума помиње се 1634.године. Карловачким миром,1699. године, Рума је са јужним делом Срема остала под Турцима, а северни је припао Аустрији. Тада је Рума била чисто српско насеље. После Пожаревачког мира 1718.године. Рума је ушла у састав Аустрије.

Уласком у састав Аустрије цео Срем је подељен појединим аустријским породицама које су припадале високом племству. Аустријски цар даровао је Руму митровачком властелину Колореду 1728. године, који је на својим добрима имао провизоре за сакупљање дажбина. Из тог времена сачуван је попис управника и у њему су неведене румске породице поименце, свега 46 кућа и 2 свештеника.

Године 1749. наследници грофа Колоредо су продали митровачко властелинство барону Пејачевићу, који се вероватно обогатио као закупац илочног властелинства кнежева Одескалки. Двор је властелинству одузео Митровицу и неколико села и припојио Војној граници. Пејачевић је тражећи ново седиште за свој спахилук одабрао Руму, Два километра јужно од Борковца, смештено на старом путу од Земуна за Митровицу. У централном делу свог властелинства подигао је свој двор и остале зграде. Под видом племенитих побуда, он је 1. јануара 1749. године издао повељу, којом је будуће становнике Руме ослободио кметства. Од те године житељи Руме постају грађани слободног трговишта. Заувек су ослобођени феудалног деветка и работа, осим када се ради о оправци цркве, друмова или мостова. Као симбол општини је дато право на грб и печат. Повеља је подстакла насељавање. Из ближе и даље околине сливало се српско становништво, док су се из Србије насељавали Срби и Цинцари. За време владавине царице Марије Терезије Пејачевић је насељавао и Немце. Досељавање је утицало на повећање становништва и стварало услове за подизање школа и

просвећивање. Православna црква изграђена је 1758. године, а католичка 1813. године. Носилац националног покрета било је српско гриђанство. Из његових редова потекле су многе значајне личности српске историје. Бурни догађаји из револуције 1848. године условили су да Рума има изузетно место у историји националног покрета. У Руми је одржан збор 24. новембра 1918. године на којем је донета одлука по којој се заступници из целог Срема изјаснили за припајање Срема краљевини Србији, у случају племенског расцепа. По попису између два рата Рума је имала 13403 становника, од тога 6908 Немаца, 4389 Срба и 1499 Хрвата. За време Другог светског рата румски Немци су сарађивали са окупатором. Они су дали Хитлеровој војсци животе својих 280 грађана. Преостали су напустили домове имовину и завичај при повлачењу немачке војске, а у логорима је умрло 275 припадника те мањине највише од последица тифуса. У партизанским јединицама учествовало је 320 бораца из Руме, од којих је погинуло 103. Укупно 594 Румљана (Срба, Јевреја и Цигана) пали су као жртве фашистичког терора. После рата у Руму су се населили становници из Кордуна, Баније, Босне и Лике, тако да је град у послератном периоду доживео нагли просперитет.

III/ Преглед добара по категоријама и врстама

Непокретна културна добра

У посматраном делу Блокова 4-1-5 и 4-2-3 **не постоје** НКД која имају статус споменика културе, нити постоје евидентирана НКД која се налазе у поступку утврђивања за споменик културе.

Археолошки локалитети

У посматраном делу Блокова 4-1-5 и 4-2-3 нема регистрованих археолошких локалитета.

IV/ Анализа и вредновање, структура непокретних културних добра

Анализа и вредновање непокретног културног наслеђа

У посматраном делу Блокова 4-1-5 и 4-2-3 не постоје НКД која имају статус споменика културе, нити постоје евидентирана НКД која се налазе у поступку утврђивања за споменик културе.

Анализа и вредновање археолошког наслеђа

За потребе израде Плана детаљне регулације дела Блокова 4-1-5 и 4-2-3, Завод за заштиту споменика културе је извршио процену археолошког наслеђа на посматраном простору обухвата плана.

На основу увида у ПГР Руме и услове заштите непокретних културних добара урађених за потребе његове израде, можемо закључити да се у обухвату плана не налазе археолошк локалитети.

V/ Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блокова 4-1-5 и 4-2-3, састоје се из општих и посебних услова и мера заштите, а односе се на зону обухваћену планом датом у опису и графичким подлогома уз Захтев обрађивача плана.

Општи услови и мере заштите НКД

Општи услови и мере заштите односе се на сва наведена непокретна културна добра, по врстама и категоријама и њихову заштићену околину, као и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину. Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блокова 4-1-5 и 4-2-3 су:

1. Очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације;
2. Нема ограничења максималне дозвољене спратности од стране службе Заштите, тј. дозвољава се максимална спратност дефинисана у ПГД Руме;
3. Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање у складу са ПГР Руме;

Посебни услови и мере заштите НКД

Непокретна културна добра и евидентирана непокретна културна добра

Са становишта службе Заштите нема посебних услова и мера техничке заштите који се односе на непокретна културна добра (НКД) нити евидентирана непокретна културна добра под претходном заштитом у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 4-6-4.

Археолошки локалитети

Посебни услови и мере заштите за археолошко наслеђе

- Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова на делу Блокова 4-1-5 и 4-2-3 на који се односе ови услови врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- Инвеститор је 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.
- Посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно

прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.