

ОПШТИНА РУМА

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

Септембар, 2011.године

ОПШТИНА РУМА

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

Председник СО Рума

Милена Полимац

Септембар, 2011.године

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИЗАМ
"ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

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

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
МИЛОШ МИЊИН, Рума, улица 15. маја 77

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ :
ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ
ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл.правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инж.арх.

ОБРАЂИВАЧ :
ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, дипл. инж.арх.

САРАДНИЦИ :
СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инж.арх.
МАРИЈАНА ЧАПО, дипл.инж.арх.
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дип.инж.пејз.арх.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж.грађ.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж.ел.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, дипл.инж.геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ.геод.
ДРАГАН СИМИЋ, струк. инж. геод.
СЛАВИЦА МАТИЋ, дипл. прост. план.

Рума, септембар 2011.године

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ”ЗА ДЕО БЛОКА 3-1-4” У РУМИ САДРЖИ :

I ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Текстуални део:

2.1. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	5
2.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	7
2.3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА.....	7
2.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	7
2.5. НИВЕЛАЦИЈА УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	8
2.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	8
1. САОБРАЋАЈ	
2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	
3. ЕЛЕКТРОМРЕЖА	
4. ГАСОВОД	
5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ	

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....	10
3.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	11
3.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ.....	11
3.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ.....	12
3.5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	13
3.6. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	14
3.7. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА.....	14
3.8. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	15
3.9. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	15

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. УСЛОВИ ФОРМИРАЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	16
4.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	
1. ОПШТА ПРАВИЛА.....	17
2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА.....	22
4.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И ОПРЕМАЊЕ ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРУ.....	23
1. САОБРАЋАЈ	
2. ВОДОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА	
3. КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	
4. ОДВОД АТМОСФЕРСКИХ И ПОДЗЕМНИХ ВОДА	
5. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	
6. ГАСОВОДНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ	
7. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ	
5. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	25

6. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	26
7. САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА.....	26

II ГРАФИЧКИ ДЕО :

0. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- | | |
|---|---------|
| 1. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН..... | P-1:500 |
| 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА..... | P-1:500 |

2. ПЛАН

- | | |
|--|----------|
| 3.ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ..... | P-1 :500 |
| 4. ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА..... | P-1 :500 |
| 5. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ..... | P-1:500 |
| 6. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ..... | P-1 :500 |
| 7.ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ РЕКОНСТРУИСАНОГ ДЕЛА УЛИЦЕ СТАНКА ПАУНОВИЋА ВЕЉКА И ДЕЛА УЛИЦЕ ПАРТИЗАНСКЕ..... | P-1 :25 |

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 3-1-4" У РУМИ

УВОД

План детаљне регулације "за део блока 3-1-4" у Руми, обухвата простор између зоне централних садржаја и улице Станка Пауновића Вељка, који представља мешовито становање. Планом детаљне регулације, а на основу смерница из Генералног плана Руме, се утврђује намена простора, затим правила уређења и правила грађења према одређеној намени, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, врши регулација земљишта за јавне намене као и програм уређивања земљишта за јавне намене.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора.

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (*Сл.гласник РС*,бр.72/09, 81/09, 24/11)
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА (Сл. Гласник РС бр. 31/10, 69/10, 16/11)
- ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ (Сл.лист општина Срема, бр.35/08);
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 3-1-4" У Руми (Сл. лист општина Срема бр. 39/10)

2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

2.1. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом детаљне регулације обухваћен је простор у средишњем делу насеља Руме. Простор се са северне и источне стране граничи са јужном границом централне зоне док се са јужне стране граничи са јужном регулацијом улице Станка Пауновића Вељка, а на западу са западном регулацијом улице Партизанске. Граница планског подручја обухвата простор од око П= око 1,9ха.

Граница обухвата ПЛАНА има следећи ток :

Ток границе обухвата плана полази са североисточне, од тромеђе граница парцела бр. 985, 984/1 и 988/2 (1) и тече границом парцела бр. 988/2 и 384/1 (2), затим границом парцела 987/2 и 982 (3) , 987/2 и 981 и наставља тим правцем дотронеђе граница парцела бр. 987/2, 981 и 7305(4) где скреће правац ка тромеђи граница парцела бр. 7305, 1971 и 1972 (5) где мења ток и скреће ка западу и иде правцем границе парцела бр. 7305 са једне стране (наставља линијом јужне границе парцеле 7305) и 1972, 1973, 1974, 1975, 1976/2, 1976/1, 7310, 1997, 1998, 2000, 2005/2, 2005/1,200/2, 2007/, 2015, 2014, 2016/2, 2016/1, 7309 (преломним тачкама 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 и 40) са друге стране, до тромеђе границе парцела бр. 7305, 7309 и 2026/1 (40) где поново мења правац и скреће ка северу до тромеђе границе парцела бр. 7305, 1026 и 7301 (41) и тече границом парцела бр. 1026 и 7301 (42), бр. 1027/1 и 7301 (43), бр. 1027/2 и 7301 (44), до тромеђе парцела бр. 1029, 1030 и 7301 (45) одакле поново мења правац односно скреће ка истоку до тромеђе границе парцела бр. 7301, 1022 и 1023 (46)

и наставља линијом северне границе парцела бр. 1023, 1018/1, 1018/2, 1016/1, 1016/2, 1012/2, 1011, 1010, 1008, 1003, 1001, 999, 998, 992, 990, 989, 988/1, 988/2 (преломним тачкама 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 и 74) све до почетне тачке (Т-1).

1.1. Табела приказа структуре власништва (коришћења) земљишта

Бр. катастарске парцеле	Намена	Површина ха а м2	Статус земљишта
990	Изграђено грађ. земљ.	5 96	ПРИВАТНО
989	Изграђено грађ. земљ.	7 22	ПРИВАТНО
999	Изграђено грађ. земљ.	8 72	ПРИВАТНО
991	Изграђено грађ. земљ.	3 04	ПРИВАТНО
992	Неизграђено грађ. земљ.	3 12	ПРИВАТНО
997	Изграђено грађ. земљ.	4 46	ПРИВАТНО
998	Неизграђено грађ. земљ.	2 86	ПРИВАТНО
987/2	Изграђено грађ. земљ.	2 61	ПРИВАТНО
988/2	Неизграђено грађ. земљ.	3 16	ПРИВАТНО
1002	Изграђено грађ. земљ.	3 21	ПРИВАТНО
1003	Неизграђено грађ. земљ.	2 91	ПРИВАТНО
1024	Изграђено грађ. земљ.	4 26	ПРИВАТНО
1025/1	Изграђено грађ. земљ.	7 57	ПРИВАТНО
987/1	Изграђено грађ. земљ.	3 14	ПРИВАТНО
988/1	Неизграђено грађ. земљ.	4 17	ПРИВАТНО
1016/2	Изграђено грађ. земљ.	5 21	ПРИВАТНО
1017	Изграђено грађ. земљ.	6 02	ПРИВАТНО
1018/1	Неизграђено грађ. земљ.	2 90	ПРИВАТНО
1015	Изграђено грађ. земљ.	5 42	ПРИВАТНО
1016/1	Неизграђено грађ. земљ.	2 85	ПРИВАТНО
1012/2	Изграђено грађ. земљ.	4 65	ПРИВАТНО
1012/1	Изграђено грађ. земљ.	8 08	ПРИВАТНО
7301	Део лице Партизанске	6 30 (око)	ЈАВНО
7305	Део улице Пауновић Станка Вељка (део)	42 97 (око)	ЈАВНО
1000	Изграђено грађ. земљ.	8 42	ПРИВАТНО
1001	Изграђено грађ. земљ.	3 41	ПРИВАТНО
1018/2	Изграђено грађ. земљ.	5 06	ПРИВАТНО
1009	Изграђено грађ. земљ.	4 61	ПРИВАТНО
1010	Неизграђено грађ. земљ.	2 02	ПРИВАТНО
1011	Изграђено грађ. земљ.	6 61	ПРИВАТНО
1023	Изграђено грађ. земљ.	4 16	ПРИВАТНО
1007	Изграђено грађ. земљ.	3 80	ПРИВАТНО
1008	Неизграђено грађ. земљ.	2 83	ПРИВАТНО
	ΣОстало грађ. земљиште	1 42 46	ПРИВАТНО
	ΣЈавно земљиште	Око 49 27	ЈАВНО
	ΣПланско подручје	Око1 91 73	

2.2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Постојећом шемаом саобраћајница планско подручје је заокружено као део блока, који је намењен за мешовито становање. Мешовито становање у Руми, подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује комбиновано породично и вишепородично становање, заступљени приближно са око 50% учешћа.

Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће да се планира само једна од намена (породично становање или само вишепородично становање) уколико се планом разраде докаже да је оваква концепција, уређења и изградње, оправдана.

Након анкете која је спроведена у планском подручју (становници и власници катастарских парцела), програмски елементи се дефинишу одређеније, односно планира се само једна од намена и то само вишепородично становање, а које плански основ-Генерални план Руме омогућава.

За подручје обухваћено планом не постоји урбанистичка документација на основу које би се реализовали нови садржаји као ни конкретни захтеви за реализацију нових садржаја на овом простору.

Планом је неопходно омогућити активирање овог подручја у смислу изградње вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних као и пословно-стамбених објеката.

Један од програмских елемената јесу посебна правила уређења и правила грађења за поменуто планско подручје.

2.3. НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Планско подручје се дели на **ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ** које чине улични габарити, са јавним зеленилом, коридори за смештај инфраструктуре и **ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** које чине стамбени (породични и вишепородични) и пословни објекти.

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ чини део блока 3-1-4 који ће се задржати као јединствена површина основне намене **вишепородичног становања**, након спроведене анкете, а која заузима површину од око 1ха 23а 06м². На парцелама основне намене вишепородично становање могућа је изградња:

- стамбених објеката
- стамбено-пословних објеката
- пословно-стамбених објеката
- помоћних објеката

У оквиру блока ће се вршити парцелација и препарцелација за изградњу планираних садржаја.

2.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ОБЕЛЕЖАВАЊА НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

Регулационе линије саобраћајница се задржавају према постојећем стању. Сви технички елементи регулације дефинисани су на графичком приказу - лист бр.4 - План саобраћаја, регулација и нивелација Р-1:500.

У односу на регулационе линије, утврђене су и грађевинске линије. За планиране објекте предња грађевинска линија у улици Станка Пауновића Вељка се налази на регулационој линији, док је у улици Партизанској грађевинска линија утврђена на одстојању од око 3м од регулационе линије.

2.5. НИВЕЛАЦИЈА УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Простор обухваћен планом је скоро раван, односно благо нагнут ка западу и налази се на надморској висини од 110.34мнв на северу до 106.75мнв на крајњем југу, 109.55мнв на истоку и 106.80 на крајњем западу планског подручја.

Планом нивелације, постојеће нивелете реконструисаног дела улице Станка Пауновића Вељка се задржавају, док се планиране нивелете саобраћајница које су предмет реконструкције овог плана усклађују са њима. На графичком листу бр. 4. Саобраћај, нивелација и регулација површина јавне намене, дате су нивелационе коте на раскрсницама улица.

2.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

САОБРАЋАЈ

Саобраћајно решење простора у планском подручју засновано је, генерално, на форми постојеће шеме улица која се, углавном задржава у границама постојећих регулационих линија. Улица Станка Пауновића Вељка се пружа правцем исток-запад и излази на улицу Железничку која посредно повезује планско подручје са самим центром насеља. Улица СПВ је 2007. године реконструисана у делу до улице Марка Орешковића према урбанистичким условима датим 2005. године.

Планом је предвиђена реконструкција улица Партизанске и дела улице СПВ. У улици Партизанској је планирана замена коловозне конструкције, као и поплочавање тротоара бетонским елементима-бехатон типа "Рустик" због уклапања са већ изведеним тротоаром на углу са улицом СПВ, док се зелене површине које су занемарљиве укидају и претварају у поплочане површине, чиме би се добила нормална ширина тротоара једне градске улице.

Улица СПВ се реконструише у делу од улице Марка Орешковића до источне границе планског подручја у складу са већ реконструисаним делом улице и то у виду:

- укидања подужног паркирања до источне границе планског подручја,
- реконструкције коловозне конструкције, односно застора,
- поплочавање тротоара у ширини од најмање 1,80м у бехатону "Рустик" у складу са већ реконструисаним делом улице,
- зацељивање путних канала,
- поплочавање постојећих и планираних зелених површина ошупљеним бетонским елементима,
- увођење паркиралишта у северном делу улице СПВ где је то могуће, приказано на графичком листу бр. 4. Саобраћај, нивелација и регулација површина јавне намене.

ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

Водоводна мрежа у делу блока изведена је обострано у улици Станка Пауновића Вељка, цевоводима АС Ø100. Постојећа водоводна мрежа задовољава потребе снабдевања водом у постојећем стању и довољна је и за повећани број корисника (за будуће мешовито становање). Проблем може настати услед недостајућих количина воде за цело конзумно подручје које се снабдева из Регионалног водовода "Источни Срем", када ће бити неопходна изградња обилазног цевовода Ф500 од фабрике воде "Фишеров салаш" до црпне станице "Борковац", као и проширење капацитета

изворишта и објеката за кондиционирање воде. За сваки планирани објекат у делу блока изваће се засебни технички услови прикључења а према условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

У делу блока изведен је колектор фекалне канализације PVC Ф200 у улици Станка Пауновића Вељка, на јужној страни, који задовољава потребе планиране намене. Будући објекти повезаће се преко постојећих шахтова или отварањем нових шахтова на постојећем колектору фекалне канализације PVC Ф200 у улици Станка Пауновића Вељка.

Одвођење атмосферских вода врши се преко путних канала. Планира се укидање путних канала односно зацевљење поменутих канала као и насипање и поравнавање терена у виду дренажа до самих цеви. Површине изнад цеви ће се попловити ошупљеним бетонским елементима.

ЕЛЕКТРОМРЕЖА

У простору обухвата плана изведена је нисконапонска мрежа и то у улици Станка Пауновића Вељка и у улици Партизанској која задовољава потребе објеката у постојећем стању. На к.п. бр. 1031 (ван обухвата плана) изведена је НН сабирница-трафостаница TS 20/0.4 kV "Партизанска".

Претварање постојеће зоне породичног у мешовито становање повлачи за собом каблирање електроенергетске мреже. Прикључење објеката ће бити изведено подземно, преко прикључних ормарића системом улаз излаз. Како је број објеката вишепородичног становања потпуна непознаница, а поготово је непозната динамика реализација и величина објеката, на појединачним парцелама, изградња електричне мреже ће се изводити етапно. То значи да ће моменат изградње и потребна снага за прикључење објеката одредити локацију и капацитет будуће трафостанице.

ГАСОВОД

На постојећу полиетиленску дистрибутивну мрежу гасовода ниског притиска ће се вршити накнадно прикључење типских (до $10\text{m}^3/\text{h}$), групних (објекти вишепородичног становања са или без пословања) и индивидуалних гасних прикључака ($>10\text{m}^3/\text{h}$) технологијом електрофузијског спајања.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Постојећа телекомуникациона мрежа ће се користити за прикључење објеката у границама њене могућности. Са северне стране улице потребно је изградити канализациону телекомуникациону мрежу, која ће омогућити флексибилно проширење капацитета, сходно потребама корисника и динамици реализације посматраног блока.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Концептом плана је утврђена намена простора, регулација и коридори саобраћајница површине за јавне намене, коридори и трасе комуналне инфраструктуре.

Земљиште у планском подручју, представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају две врсте земљишта и то:

1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене чине коридори постојећих саобраћајница, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре. Коридори саобраћајница су регулисани постојећим регулационим линијама.

2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

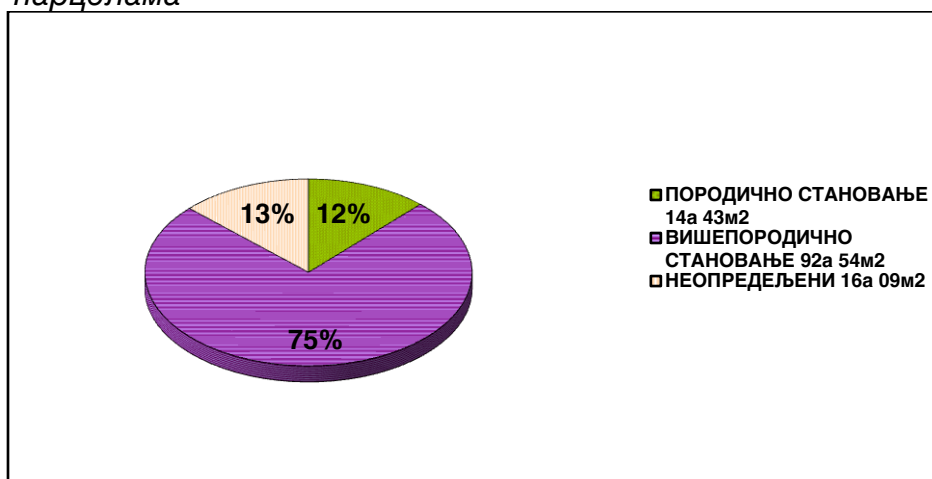
Сачињавају га све остале површине које нису одређене као површине јавне намене, односно површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења површина за јавне намене од осталог грађевинског земљишта), односно део блока 3-1-4 планиране намене и садржаја.

Типологија карактеристичних грађевинских зона у планском подручју формира се у једну целину и то део блока 3-1-4 који је према Генералном плану намењен мешовитом становању.

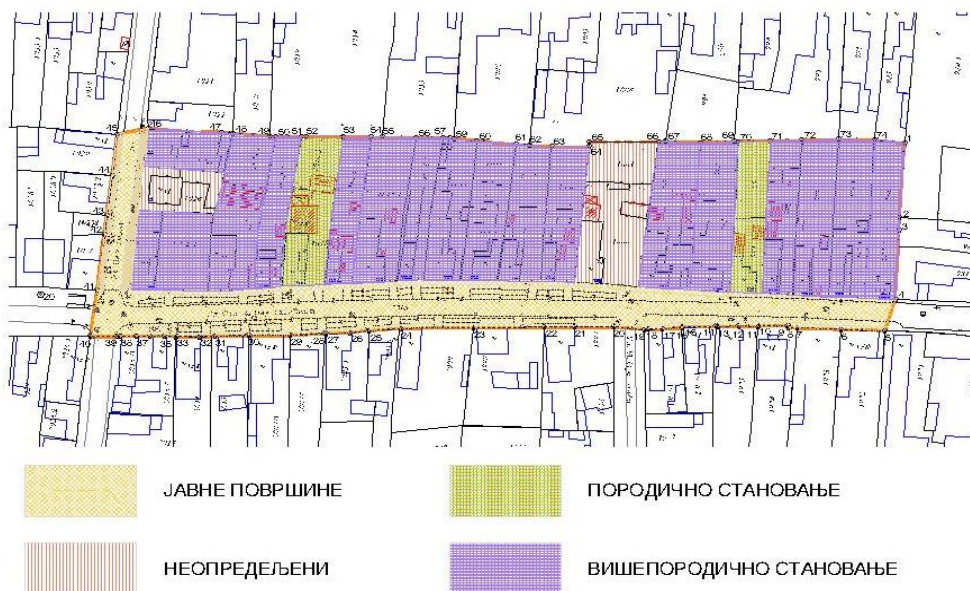
Након спроведене анкете део блока 3-1-4 у планском подручју намењен је вишепородичном становању. На дијаграму 1.1 приказани су резултати (нумерички показатељи) спроведене анкете, док је на слици 1.1. приказана намена површина на појединачним парцелама према опредељењу власника и становника у планском подручју.

Са основном наменом вишепородично становање могућа је изградња вишепородичних објеката, стамбено-пословних и пословно-стамбених.

1.1. Дијаграм спроведене анкете за одређивање намене на појединачним парцелама



1.1. Слика приказа намена парцела након спроведене анкете



3.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

На простору обухваћеном планом, дефинисане су површине за јавне намене и остале површине, односно остало грађевинско земљиште.

Услови за парцелацију на осталом грађевинском земљишту су:

- Парцелација и препарцелација може да се врши на свим катастарским парцелама и у свим облицима својине на земљишту,
- Све новоформиране парцеле, обавезно имају директан излаз на јавни пут,
- Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају параметре утврђене за грађевинску парцелу за одређену намену,
- Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случају када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, немају излаз на јавни пут.

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

У обухвату планског подручја јавне површине су утврђене Генералним планом и оне се као такве задржавају. Површине јавне намене чине улични габарити делови улица Партизанске и Станка Пауновића Вељка, са јавним зеленилом, комуналном инфраструктуром и паркиралиштем.

У оквиру планског подручја, површине за јавне намене заузимају површину од око 69a 36m².

1.2. Табела пописа парцела јавне површине

7301	Део лице Партизанске	6 30	ЈАВНО
7305	Део улице Пауновић Станка Вељка (део)	42 97	ЈАВНО
	Σ Јавно земљиште	Око 69 36	ЈАВНО

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Постојеће саобраћајнице које се задржавају	15a 86m ²
	Планиране саобраћајнице (планирана реконструкција)	5a 50m ²
	Планирани стационарни саобраћај(паркиралиште)и приступи	око 4a 24m ²
	Тротоари постојећи који се задржавају	5a 61m ²
	Тротоари (планирана реконструкција)	3a 05m
	Зеленило-остале слободне површине	око 35a 10m ²
Укупно површина за јавне намене		69a 36m²

3.4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

Енергетска ефикасност подразумева квалитетно коришћења разних видова енергије, стварањем одрживих решења избегавањем (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње (енергије, материјала...). Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и пословању. За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

Положај и габарит нових објеката прилагодити намени као што је за станове је повољна јужна оријентација која се може остварити у улици СПВ;

Климатским условима којима Рума припада - III климатској зони је потребан прорачун за коефицијент топлотне проводљивости за поменути зону, као и употребом двоструких највише троструких вакумских прозора са ужом или широком кутијом (дрвене конструкције, комбинација дрво-алуминијум, уколико је конструкција од профила тада је потребно у профиле стављати термоизолацију) и сличним мерама;

Уштеда енергије може се остварити коришћењем сунчеве енергије пасивним(Тромбов зид, и други фасадни системи) и активним системима изградње (соларне плоче на кровним равнинама и зидовима,).

Употреба стабилних паропропустљивих изолационих материјала у изградњи или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих или унутрашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице и сл.);

Као и употреба других материјала (конструктивни елементи, облоге и друго) који ће допринети уштеди енергије како у самом процесу производње материјала тако и применом поменутих материјала.

Оптимизовати енергетске потребе објеката, које могу обухватити грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и осветлу.

За грејање простора, избегавати фосилна горива, а ако је то могуће, користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење, биогас, биомаса и геотермални извори);

За хлађење објеката, избегавати електричне уређаје (клима уређаји), у склопу зидова извести вентилационе канале да доводићење и одвођење ваздуха-природна вентилација, а величину и број канала прорачунски одредити у односу на величину и намену објеката, односно просторија;

Улични простор осветлити штедљивим светиљка, где ниво осветљености треба ускладити са потребама простора а нарочито се односи на раскрснице;

3.5. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

УСЛОВИ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Уопштено мере заштите живота и здравља људи обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, геопатеогена зрачења, космичка зрачења и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру (техничка зрачења, загађења у процесу прераде и производње и сл.) 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.).

Употребом атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама (положај у односу на Хартманову и Керијеву мрежу, подземне воде, положај у односу на друге објекте, положај у односу на извор загађења) , елиминишу се или се ублажују негативни утицаји, самим тим се забрањује примена грађевинских материјала који имају појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и велики коефицијент топлотне проводљивости.

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.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, нарочито санитарним и противпожарним возилима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/20050, Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91)

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Услови заштите од потреса

Елиминисање негативних дејстава или свођење на минималне утицаје сеизмичких сила постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8^о MCS скале. Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8^оMCS.

Услови заштите од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У објекту обезбедити прописану хидро-изолацију објеката, поготово подрума и сутерена будућих објеката.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у зацевљену атмосферску канализацију.

Услови заштите од удара грома

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

Услови заштите од ратних дејстава

У склопу вишепородичних стамбених објеката обезбедити двонаменска склоништа допунске заштите капацитета до 100 склонишних места, обима заштите од 50кПа.

3.6. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

У циљу заштите квалитета животне средине у планском подручју, изградња објеката као и коришћење простора, мора бити у складу са Законом о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09) као и Законом о заштити природе (Сл. Гласник РС бр. 36/09).

3.7. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У планском подручју нема уличних потеза и објеката који су под законском заштитом и/или урбанистичком заштитом .

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

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС, бр. 18/97), као и другим прописима и стандардима који регулишу ову област:

- тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање, као и приступи објектима и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу лица са посебним потребама у простору су међусобно повезани и прилагођени са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12);

- највиши попречни нагиб уличних тротоара и пешачких стаза управно на правац кретања износи 2%;

- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180цм, а изузетно 120цм;

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, са ширином закошеног дела од најмање 45цм и максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5);

- на паркиралиштима уз пословање планирати према закону и правилнику одређен број паркинг места за инвалидна лица;

- најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350цм;

- уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% места од укупног броја места за паркирање; на паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз апотеку, продавницу прехранбених производа најмање једно место за паркирање;

- савладавање висинске разлике између пешачке површине и објекта врши се рампама за висинску разлику до 76цм и спољним степеницама, степеништем и подизним платформама за висинску разлику већу од 76цм;

- највећа дозвољена укупна дужина рампе (које могу бити једностране и двостране) у посебном случају износи 15м; рампе дуже од 6м, а највише 9м раздвајају се одмориштима најмање дужине 150цм, док је најмања ширина 90цм, са одговарајућом подлогом, ивичњацима и рукохватима на висини од 70цм;

- степенице и степеништа треба да су најмање ширине 120цм, са ширином базишта 30цм а висином степеника 15цм, за благо закошеним челом, опремљено одговарајућом подлогом и рукохватима на висини од 70цм;

- све површине и токови за кретање лица са посебним потребама треба да су уочљиви (коришћење контраста) равни, чврсти и отпорни на проклизавање.

3.9. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У оквиру планског подручја, све слободне, неангазоване површине се користе за озелењавање. Озелењавање пре свега користити као вид заштите од градског загађења (смог, градска прашина, бука и сл.). Од вегетације користити декоративне неинвазивне врсте. Поред вегетације за уређење слободних површина користити и

остале елементе пејзажне архитектуре као и урбани мобилијар (клубе, канте и контејнери за отпатке, светиљке, чесме и сл.).

Уређење јавних површина своди се на увођење дрвореда у улици СПВ са обе стране улице. Дрворед формирати од листопадних врста (*Acer globosum*, *Prunus pisardi*, *Paulownia*, *Fraxinus*, *Carpinus* i sl.) ниже и средње висине, са мањим пречником крошње. У партерном делу са јужне стране-према породичном становању слободне површине затравити, док у северном делу према вишепородичном становању затравити (где је то могуће) или делимично затравити (користити ошупљене бетонске елементе, гранитне коцке 10x10).

На грађевинским парцелама у оквиру дела блока осим уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице са тврдим застором у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине. На парцелама обезбедити простор за паркирање возила за потребе станара и то 1 стан 1 паркинг место и/или $\frac{1}{2}$ гаражних места.

Неангазоване површине парцеле или комплекса се користе и за озелењавање и уређење врта, увођење водених површина, мањих спортских терена у рекреативне сврхе станара, дечјих игралишта, простора за одмор, са или без надстрешнице, а самостална парцела, од зоне у којој се налази и њене величине, у дну може да садржи башту, воћњак и сл. Заједничке парцеле (комплекси) се не ограђују, већ за евентуално ограђивање користити пејзажни елемент-жива ограда било од четинара или листопада.

Ниво озелењености блока, односно појединачно парцеле, јесте минимално половина слободних површина, односно оптимално 25% појединачне грађевинске парцеле.

На грађевинској парцели, односно сопственој парцели предвидети простор са одговарајућим посудама за депоновање кућног смећа, било да је у склопу објекта или независно од њега, а трајна евакуација врши се на градску депонију, преко надлежног предузећа. Простор за депоновање смећа својим положајем не сме да угрожава основне санитарне и хигијенске услове. Простору или објекту за депоновање смећа мора де се омогући колски приступ, са тврдим застором, за возила за одвођење смећа.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Под грађевинском парцелом за вишепородично становање, подразумева се катастарска парцела која се обавезно наслања на јавни пут, има приближно четвороугаони облик са бочним границама приближно управним на регулациону линију парцеле и величину која омогућава изградњу објекта или објеката и уређење простора парцеле у складу са условима за поменућу намену.

У зависности од начина постављање објекта на парцели, могуће је:

- самостална парцела за један вишепородични стамбени објект са или без нестамбених објеката;
- самостална парцела за више вишепородичних стамбених објеката, са или без нестамбених објеката, што подразумева спајање свих парцела у једну грађевинску парцелу;
- парцеле под габаритима стамбених и нестамбених објеката у оквиру заједничке, интерне јавне површине (парцеле у блоку)-стамбени комплекс

Минимална површина елементарне, самосталне парцеле за вишепородични стамбени објект може да износи 600м², а ширина уличног фронта најмање 20,0м.

Предлог парцелације и препарцелације дат је на графичком прилогу Лист бр. 5.

4.2. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

1. ОПШТА ПРАВИЛА

ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

У односу на уличну регулациону линију, нови објекти на самосталној парцели се постављају предњом грађевинском линијом на удаљеност:

-у улици Партизанској око 3м (према графичком прилогу План саобраћаја, регулација и нивелација Р-1:500),

-у улици Станка Пауновића Вељка на регулациону линију.

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева да се линија преовлађујућег дела фасаде поклапа са грађевинском линијом, не рачунајући на балконе терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,2м и стрехе испуштене до 1,00м.

ПОСТАВЉАЊЕ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ОСТАЛЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

За објекте у низу подразумева се да су уграђени између бочих граница суседних парцела.

Помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објект или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,50м од граница било које суседне парцеле, односно на мањем растојању или на граници уз оверену писмену сагласност суседа и уз услов да се вода са крова мора сводити у сопствено двориште.

ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ И СТЕПЕН ЗАУЗЕТОСТИ

На појединачном комплексу односно појединачној парцели намењеној вишепородичном становању, индекс изграђености може да износи до 2,0, а степен заузетости може да износи највише 50%, док на угаоним парцелама степен заузетости може да износи највише 70%.

Густина становања за вишепородично становање која износи 700ст/ха је параметар из ког ће се одређивати максималан број станова на појединачним парцелама, где просечна величина стана износи 60м². Према нормативу из Генералног плана Руме, корисна површина по становнику износи 20м².

ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Спратност вишепородичног стамбеног (стамбено-пословног, пословно-стамбеног) износи П+3+Потк., а на угаоним парцелама може да износи П+4, са или без подрума и сутерена уколико не постоје сметње геотехничке или хиромеханичке природе.

Помоћни објекти могу бити спратности П+1, са или без подрума.

Етаже и намена етажа вишепородичног стамбеног (стамбено-пословног, пословно-стамбеног) објекта:

-**Подрум**-за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.);

-Сутерен-за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.);

-Приземље-за стамбене и пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже; приземље намењено пословању може садржати галерију;

-Високо приземље- за стамбене и пословне просторије с чистом делатношћу;

-Спрат-за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу;

-Поткровље или мансарда-за стамбене, помоћне и евентуално радне просторије са чистом делатношћу;

-Таван-може да се користи за помоћне просторије, остава и сл.

-Галерија-за стамбене и радне сврхе, у пословним приземљима објекта. Галерија се не може сматрати или претворити у спратну етажу.

Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара. Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног стамбеног објекта може да буде 0,2-0,5м (денивелација се савладава унутар парцеле или објекта).

МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Објекти у низу су уграђени између суседних објеката у уличном потезу, односно постављени на међусобну границу парцела.

Међусобна удаљеност објеката у прекинутом низу не може бити мања од $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Помоћни односно пословни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,5м од граница било које суседне парцеле, односно на мањем растојању или на граници уз оверену писмену сагласност суседа, као и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште.

ЗАШТИТА СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.).

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (1,8м).

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

АРХИТЕКТОНСКО, ОДНОСНО ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ПОЈЕДИНИХ ЕЛЕМЕНАТА ОБЈЕКТА

Подразумева да се на једној самосталној, заједничкој грађевинској парцели и планском подручју пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина

парцеле као функционална и обликовна целина, према условима уређења предметног дела блока. Подразумева се да је фенестрација објекта усклађена (распоред отвора на фасади), венци и хоризонтални серклажи се налазе на истим висинским котама и др. у делу блока 3-1-4, односно потезу улица СПВ и Патризанске.

Стамбени и нестамбени објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опемљени свим савременим инсталацијама.

Могуће су 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 потпуно одвојене. 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.

Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен прозором или прозорима.

У објектима који се граде са спратности преко П+3, препоручује се уградња лифта, односно обавезно је обезбеђење простора за накнадну уградњу лифта у степенишном простору.

Светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40-2,70м, пословних просторија 3,00м односно зависно од планиране делатности, помоћних просторија (шупе у подруму, гараже и сл.) 2,20м.

У поткровљу висина назидка износи највише 1,80м.

Светла висина приземља са галеријом до 4,5м.

Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе, оптималног нагиба према врсти кровног покривача или другим задатим условима. Свођење кишнице са крова путем олука у сопствено двориште или уличну атмосферску канализацију. Кровни покривач може да буде од црепа, теголе, лима. Кровна раван мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене. На крову могу се поставити стојећи или лежећи кровни прозори за осветљавање поткровља односно мансарде, а димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.

Равни кровови се не препоручују, али се могу применити из архитектонских разлога и уз услов да се цео потез планског подручја обликује у истом духу. Уколико се примени раван кров као архитектонски елемент и облик, кровна раван мора бити одржавана и партерно уређена. На петој фасади-раван кров могућа је изградња једног стана-пентхауса где ће кровна раван бити у функцији врта-терасе поменутог стана.

Зидови се препоручује да су од опекарских производа, како због изолаторских својстава како због носивости. Обрада фасаде од опекарских производа, панелним системима (стакло, лим) или у комбинацији та два, изузетно малтерисане и/или бојене (што мање површина).

Оставе за потребе станара предвиђају се у подруму, изузетно у кровној етажи. Оставе се могу груписати и у сопственом дворишту парцела.

Заједничка или појединачне гараже за потребе станара односно пословања, могу се предвидети у сутерену, приземљу објекта али не и са уличне стране.

Заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, просторија за скуп станара и сл. треба да садржи сваки објект, а нарочито објект са већим бројем станова.

Обезбедити колски пролаз кроз приземље ради приступа унутрашњости блока за све објекте у непрекинутом низу.

Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени) објект мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу градске инфраструктуре. Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену једну димњачку вертикалу.

Спољни отвори на стамбеним (стамбено-пословни, пословно-стамбени) објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја на парцели у духу савремене архитектуре:

-објекти у низу и они за које је дозвољено да се поставе на границу суседне парцеле, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник.

ИСПУСТИ НА ОБЈЕКТИМА

Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи:

- излози до 0,2м и то само ако је улични тротоар шири од 1,8м;
- крила врата и прозора се отварају се отварају у сопствену парцелу у приземној етажи;
- на висини изнад 3,0м односно на спратним етажама: стрехе до 1,0м, балкони, еркери и сл. до 1,2м (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде.

Код објеката који садрже пословање у приземљу изнад висине од 2,5м испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,2м;
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0м изнад тротоара а на минимално 1,0м од ивице коловоза.

Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,0м, подрумски зидови до 0,15м и стопе темеља до 0,5м, а границу суседне парцеле темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА (ДОГРАДЊА, РЕКОНСТРУКЦИЈА И АДАПТАЦИЈА)

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

Ова правила и услови ће се примењивати за радове на постојећим стамбеним и нестамбеним објектима на грађевинским парцелама док се парцеле не приведу планираној намени.

Обнова и реконструкција постојећих изграђених објеката, стамбених, стамбено пословних и других објеката, вршић се кроз доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију објеката.

Доградња објекта врши се уз постојећи објекат, над или испод постојећег објекта. Доградња уз објекте, стамбене и нестамбене, врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта (доградња преко те величине сматра се изградњом). Доградња уз објекат оријетисан према улици врши се са задње-дворишне стране, бочне стране уколико има простора за прописани размак од најмање 2,5м према бочним границама парцеле и са предње стране у улици СПВ уколико је објекат одмакнут од регулационе линије. Уз стамбени објекат се може доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор. Доградња у смислу надградње није могућа. Дограђени део уз постојећи стамбени објекат мора бити исте спатности (исте висине). Доградња објеката може се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, процента заузетости до 50% и индекса изграђености 1,5 а уколико парцела садржи и пословање индекс изграђености износи 2,0. Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђења сопствених и суседних објеката.

Реконструкција објеката и инсталација одобраваће се у сврху побољшања стабилности и сигурности објекта, побољшања функционално-техничких карактеристика објекта, мењање конструктивних елемената, мењање спољног изгледа објекта, повећања броја функционалних јединица. Реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата. При реконструкцији објеката могу се вршити мање промене габарита објекта и то $\pm 1,0\text{м}$, подизање коте пода

приземља до 1,2м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

Адаптација објеката ће се одобравати у сврху извођења грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши промена организације простора у објекту, замена уређаја, постројења, опрема и инсталација, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине. У оквиру адаптације је дозвољено претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње. Адаптација тавана у поткровље може се вршити на следећи начин:

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. надзидак 1,2м односно максимално од 1,8м може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова;

- ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања ободних зидова уз реконструкцију крова;

- ако су назици већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

Претварање пословног у стамбени у стамбено односно стамбено-пословном објекту се дозвољава.

Адаптација помоћних објеката у стамбени простор није препоручљива али је могућа уколико се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор. Доградња, реконструкција, санација и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру претходно наведених услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата све док су испоштовани параметри (највећа дозвољена спратност, дозвољени степен заузетости и изграђености и др.). Доградња, реконструкција, санација и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно изграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објеката и простора на сопственој и суседним парцелама.

Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора предвиђено планом са основном наменом вишепородичног становања.

БУДУЋИ ОБЈЕКТИ

Ова правила и услови ће се примењивати за радове на будућим стамбеним и нестамбеним објектима, на грађевинским парцелама и комплексима вишепородичног становања. Могућност, врста и ниво промена може бити различит у односу на врсту, величину и значај објекта, његов положај у блоку посебно његов укупан функционални и обликовни склоп, што ће се анализирати од случаја до случаја, пре издавања услова за радове на променама.

Доградња објекта може да се врши само онда када за то постоје услови и то: техничке могућности доградње објекта, просторни, нормативни, технички и други услови локације (улице, парцеле, комплекса, инфраструктуре).

Планом се предвиђа фазност изградње објекта, те се доградња објекта може вршити у више наврата све до највећег дозвољеног степена (индекса) заузетости, изграђености и спратности.

Услови за доградњу важе за све објекте на парцели односно комплексу.

Накнадна изградња простора испод габарита или дела габарита објекта, дозвољавање се самоу уз услов да су предузете све прописане мере заштите и обезбеђење сопственог и суседних објеката.

Потпуна или делимична реконструкција објекта односно инсталација одобраваће се у сврху побољшања функционално-техничких карактеристика објекта.

При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то +/- 1,0м, подизање коте пода приземља до 1,2м, као и повећање спратне, односно

светле висине просторија до најмање предвиђене висине за предметну намену дате у правилима за Дозвољену спратност и висину објеката.

Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене простора или дела простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација. У оквиру адаптације (приземље и етаже) дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор као и обрнуто, пословни у стамбени простор, при том обезбедити оптималне услове (функција, величина, опремљеност и приступ) у складу са наменом тог простора.

Адаптација простора у подрумској и сутеренској етажи у стамбени простор није могућа.

Адаптација заједничких просторија станара у стамбени простор се не препоручује, јер се то коси с функцијом односно сврхом због које су планиране.

Адаптација нестамбених објеката у стамбени простор на парцели односно комплексу није дозвољена.

Није дозвољено појединачно затварање тераса, лођа и балкона, презиђивање и дозиђивање, замена елемената отвора елементима других димензија, облика, материјала и боје, нити друге појединачне интервенције на фасадама, посебно уличним, осим једнообразно у склопу реновирања (реконструкције) фасада према јединственом одобреном пројекту и истовременим извођењем.

Изузетно, на дворишним фасадама дозволиће се искључиво застакљивање тераса, лођа и балкона, према урбанистичким условима и одобреном пројекту, у циљу заштите од неповољних климатских и градски утицаја.

Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено планом.

2. ПОСЕБНА ПРАВИЛА

Посебна правила грађења се односе на правила којима се стамбени објекти и објекти за јавно коришћење чине приступачним особама са посебним потребама или инвалидитетом у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС, бр. 18/97), као и другим прописима и стандардима који ргулишу ову област.

Сви објекти у блоковима обухваћеним Планом морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа примерено времену у ком живимо и савременом

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 вршити у здрав терен. За објекте већих димензија обавезно је испитивање носивости тла.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.

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

Кровне равни, уколико је кров кос, имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.

Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште. Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

Пратећи (помоћни) објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни, у функцији главног објекта. Овакви објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објеката. Овакви објекти морају у естетском смислу бити у складу са главним објектом на парцели.

4.3. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И ОПРЕМАЊЕ ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНИЦЕ

У простору плана се задржавају постојећи саобраћајни коридори. Улица Станка Пауновића Вељка већим делом (до улице Марка Орешковића) у постојећем стању садржи све елементе савремених градских саобраћајница као што су: коловоз ширине 6,0м, обостране банке, обостране тротоаре ширине 1,5м уз регулационе линије.

Планом се предвиђа реконструкција дела улице СПВ у делу од улице Марка Орешковића до границе обухвата плана, као и у улици Партизанској. Реконструкцијом се предвиђа проширење тротоара најмање ширине од 1,8м, као и његово попљочавање у стилу већ изведених тротоара (бехатон "Рустик"). Реконструкцијом је предвиђена и реконструкција коловоза у виду превлачења коловозног застора, као и укидање подужног паркинга у улици СПВ.

У делу улице СПВ која је реконструисана 2007. године, реконструкција се врши само у зеленом појасу и то: зацељивање и насипање путних канала, попљочавање зелених површина ошупљеним бетонским елементима и претварање дела у паркиралиште са косим паркирањем, где је то могуће.

Постојеће прикључке објекта на саобраћајну инфраструктуру према могућностима користити и за нове објекте. Уколико је потребно изградити нове прикључке, неопходно је смањити број прикључака на саобраћајну мрежу. Приступ парцели вишепородичног становања трба да износи најмање 4,0м, односно највише 5,0м. Све радијусе на местима прикључења извести према нормативима за путнички саобраћај. Саобраћајне прикључке вршити према сагласности надлежног предузећа ЈП за грађевинско земљиште и путеве Рума. Све елементе приступних саобраћајница извести према важећим стандардима и прописима.

Паркирање за сопствене потребе обезбедити на парцели (комплексу). У јавном простору уређење паркинга за потребе пословања, где је то могуће.

Према савременим прописима безбедности саобраћаја урађена је анализа зоне прегледности раскрснице улица Партизанске и Станка пауновића Вељка, те је утврђено да је потребно грађевинску линију у улици Партизанској померити најмање 3,0м унутар парцеле. На слици 1.2. је приказана студија прегледности на раскрсници.

У уличном коридору је смештена комплетна инфраструктура:

ВОДОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

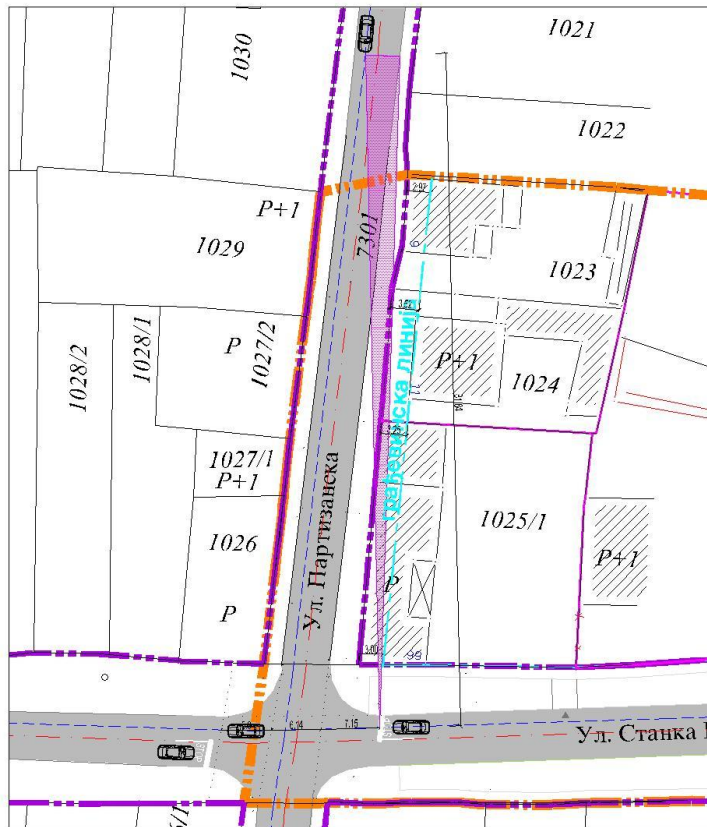
Степен изграђености постојећег система водоснабдевања у делу блока 3-1-4 би требало да задовољи потребе будућих корисника. Цевовод са кога ће се напајати будући потрошачи у обухвату плана је АС Ф100, који се налази на северној страни улице Станка пауновића Вељка.

За сваки планирани објекат у делу блока издаваће се засебни технички услови прикључења а према условима водоснабдевања који тада буду на снази.

КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Будући објекти повезаће се преко постојећих шахтова или отварањем нових шахтова на постојећем колектору фекалне канализације PVC Ф200 у улици Станка Пауновића Вељка.

1.2. Слика приказа зоне прегледности на раскрсници улица Партизанска и Станка Пауновића



ОДРЕЂИВАЊЕ ЗОНЕ ПРЕГЛЕДНОСТИ

ПРОРАЧУН:

$$P = (V_{gp}/3.6) \times (t_r + \sqrt{L}) = (50/3.6) \times (1.5 + \sqrt{19.29}) = 81.84m$$

$$P = 81.84m$$

$P(m)$ - Потребна дужина прегледности дуж главног правца

$V_{gp}(km/h) = 50 km/h$ - Брзина возила на главном правцу

$V_{sp}(km/h) = 0 km/h$ - Брзина возила на споредном правцу

$t_r(sec) = 1.5 sec$ - Време реакције

$L_s(m) = 7.15m$ - Растојање возила из споредног правца од СТОП линије

$L_r(m) = 6.14m$ - Дужина пута возила кроз укрсно подручје

$L(m) = L_s + L_r + D = 19.29m$ - Укупна дужина пута возила

$D(m) = 6.0m$ - Дужина возила

ОДВОД АТМОСФЕРСКИХ И ПОДЗЕМНИХ ВОДА

Због нове организације простора неопходно је реконструисати кишну канализацију и на северној и на јужној страни улице Станка Пауновић Вељка, где је уместо отворених канала потребно изградити колекторе пречника најмање Ф300, као и примарну мрежу сливника и све повезати у јединствени функционални систем.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Претварање постојеће зоне породичног у мешовито становање повлачи за собом каблирање електроенергетске мреже. Прикључење објеката ће бити изведено подземно, преко прикључних ормарића системом улаз излаз. Како је број објеката породичног и вишепородичног становања потпуна непознаница, а поготово је непозната динамика реализација и врста објеката, на појединачним парцелама, изградња електричне мреже ће се изводити етапно. То значи да ће моменат изградње и потребна снага за прикључење објеката одредити локацију и капацитет будуће трафостанице. Траса будућеих НН подземних каблова је планирана у траси постојеће НН надземне мреже. Траса кабла 20 КВ планира се од МБТС "Партизанска" до будуће МБТС и то западном страном улице Партизанска и поред постојеће НН ваздушне мреже, у улици Ст. Пауновића.

ГАСНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

На постојећу полиетиленску дистрибутивну мрежу гасовода ниског притиска се врши накнадно прикључење типских (до 10м³/h), групних (објекти вишепородичног становања са или без пословања) и индивидуалних гасних прикључака (>10м³/h) технологијом електрофузијског спајања.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Постојећа телекомуникациона мрежа ће се користити за прикључење објеката у границама њене могућности. Са северне стране улице потребно је изградити канализациону телекомуникациону мрежу, која ће омогућити флексибилно проширење капацитета, сходно потребама корисника и динамици реализације посматраног дела блока. Траса Канализационе ТТ мреже планирана је поред трасе постојеће ТТ мреже, или у траси постојеће ТТ мреже, након њеног уклањања, ако се за тим укаже потреба.

5. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

1.3. Табела економске анализе и процене улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Електроенергетика				
1.1.	Високонапонса кабловска мрежа 20 kV	м	364	3.800	1.383.200
1.2.	Тrafo станица 20 kV	ком	1	5.000.000	5.000.000
	Укупно за електроенергетику:				6.383.200
2.	Саобраћајна инфраструктура				
2.1.	Коловози (6,0м)	м²	550	7.500	4.125.000
2.2.	Тротоари (обострано мин. 1.8м)	м²	305	3.340	1.018.700
2.3.	Паркинзи	м²	424	3.340	1.416.160
	Укупно за саобраћајну инфраструктуру:				6.559.860
3.	Водовод и мрежа фекалне канализације				
3.1.	Изградња водоводне мреже-Опремљено	м	0	0	0
3.2.	Изградња канализационе мреже-Опремљено	м	0	0	0
	Укупно за водоводну и мрежу фекалне канализације:				0
4.	Телекомуникациона мрежа				
4.1.	Изградња канализационе телекомуникационе мреже	м	312	2.500	780.000
	Укупно за телекомуникациону мрежу:				780.000
5.	Гасоводна мрежа				
5.1.	Изградња гасоводне мреже-Опремљено	м	0	0	0
	Укупно за гасоводну мрежу:				0
6.	Зацевљена атмосферска канализација				
6.1.	Зацевљење канала	м	304	3.000	912.000
	Укупно за канале :				912.000
УКУПНО:				14.635.060 дин	

Горе наведена табела приказује потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајних површина и изградњу јавне комуналне инфраструктуре.

Уређење и опремање грађевинског земљишта, спроводиће се етапно а према приоритетима и стварним финансијским могућностима општине, с тим да се мора водити рачуна да се заокруже функционално - техничке целине које у потпуности могу да функционишу.

6. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације ће бити основ издавање информације о локацији, локацијске дозволе и Пројекта парцелације и препарцелације.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

-Пројектима парцелације, односно препарцелације и исправке границе за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцеле за трафостаницу.

-Локацијском дозволом за пројектовање и изградњу објеката инфраструктуре и објеката планиране намене. Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

7. САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама прибављене су за израду Плана детаљне регулације за део блока "3-1-4" сагласности и технички услови, и то :

Ред.бр.	Захтев за издавање услова	Одговор на захтев
1.	ЈП "ГАС-РУМА" Рума	12.01.2011. Бр.32.1/1 од 06.01.2011.
2.	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у СМ Одсек за превентивну заштиту	12.01.2011. Бр.217-43/11 од 10.01. 2011.
3.	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМА	18.01.2011. Бр. 3-1/2011 од 18.01.2011.
4.	ТЕЛЕКОМ СРБИЈА Дирекција за технику Извршна јединица Сремска Митровица	26.01.2011. Бр.5035-37795/1 од 19.01.2011.
5.	ЈП ВОДОВОД Рума	10.02.2011. Бр.УТД-5/2011 од 07.02.2011.
6.	ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА Електродистрибуција Рума	02.09.2009. Бр.2909-3 од 26.08.2011.
7.	МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације	09.03.2011. Бр. 822-33/11 од 1.03.2011.
8.	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМА	30.05.2011. Бр. 393-1/2011 од 30.05.2011.