

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА 4-1-6 "КУЛТУРНИ ЦЕНТАР"
У РУМИ**

Рума, фебруар 2012.године

**ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ
"ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ**

**ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА 4-1-6 "КУЛТУРНИ ЦЕНТАР"
У РУМИ**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
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:
МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.
СЊЕЖАНА ГВОИЋ-МУЊАС, дипл. инж. арх.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.
ДРАГАН СИМИЋ, струк. инж. геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.

Рума, фебруар 2012. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА 4-1-6 "КУЛТУРНИ ЦЕНТАР" У РУМИ..... САДРЖИ :**

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

	УВОД	
1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 4-1-6 "КУЛТУРНИ ЦЕНТАР" У РУМИ.....	
	5	
2.	ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	5
2.1	СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	5
3.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	6
4.	НАМЕНА ЗЕМЉИШТА.....	6
5.	РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	6
6.	НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	7
7.	ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	7
8.	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	10
9.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	12
	<i>1 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ</i>	
	<i>2 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА</i>	
	<i>3 КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</i>	
	<i>4 САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</i>	
	<i>5 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ</i>	

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

1.1	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ	13
1.2	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ.....	14
1.3	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	14
1.4	ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	15
1.5	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	15
1.6	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	21
1.7	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	21

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

2.1 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	22
2.2 ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	22
2.3 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	23
2.4 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА	24
2.5 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	24
2.6 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА	26
2.7 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	26
2.8 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	26
2.9 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ	27
2.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	28
2.11 АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ	29
2.12 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА	40
2.13 ПРАВИЛА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА	40
2.14 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	41
2.15 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	43
3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА	44
4. САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ	45

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ**
- 2 КАТАСТРАСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН**
- 3 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**
- 4 КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА**
- 5 КОНЦЕПТ ПЛАНА - ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 6 САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 7 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 8 ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**
- 9 ПОПРЕЧНИ И ПОДУЖНИ ПРЕСЕК БЛОКА 4-1-6 СА ПОПРЕЧНИМ ПРОФИЛИМА САОБРАЋАЈНИЦА**
- 10 ПЕРСПЕКТИВНИ ПРИКАЗ БЛОКА 4-1-6 У РУМИ**

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 4-1-6 "КУЛТУРНИ ЦЕНТАР" У РУМИ

УВОД:

Планом детаљне регулације блока 4-1-6 "Културни центар" у Руми, обухваћен је део грађевинског подручја Руме (планско подручје обухвата простор између Орловићеве ул., Главне ул., Ул. Вељка Дугошевића и Ул. 27.октобра).

Концептом плана детаљне регулације, а на основу смерница из Генералног плана Руме, се утврђује намена простора, регулација саобраћајница и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, као и одређивање површина за јавне намене. Концептом утврђено опредељење и просторна организација служиће као основ за утврђивање правила и услова уређења и грађења, парцелације и инфраструктурног опремања кроз Нацрт плана којим се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ БЛОКА 4-1-6 "КУЛТУРНИ ЦЕНТАР" У РУМИ

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (Сл.гласник РС ,бр.72/09, 81/09, 24/11)
- 2.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА (Сл. Гласник РС бр. 31/10, 69/10, 16/11)
- 3.) ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ (Сл. лист Општина спрема бр. 35/08)
- 4.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 4-1-6 "КУЛТУРНИ ЦЕНТАР" У РУМИ (Сл. лист општина Срема бр. 39/10)

2.) ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око 4.3ha.

Граница планског подручја има следећи ток :

Почетна тачка 1 налази се у пресеку осовина Улице Вељка Дугошевића и Ул. 27. октобра. Од тачке 1 граница иде у правцу истока, осовином Ул. Вељка Дугошевића до тачке 2 која се налази у пресеку осовина Ул. Вељка Дугошевића и Орловићеве Ул..

Од тачке 2 граница иде у правцу југа, осовином Орловићеве ул. до тачке 3 која се налази у пресеку осовина Орловићеве ул. и Главне улице.

Од тачке 3 граница у правцу запада прати осовину Главне ул. до тачке 4 која се налази на пресеку осовина Ул. Главне и Ул. 27. октобра.

Од тачке 4 граница у правцу севера прати осовину Ул. 27. октобра до почетне тачке описа границе (тачке 1).

2.1. СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА БЛОКА 4-1-6 "КУЛТУРНИ ЦЕНТАР" У РУМИ :

226/2, 226/3, 226/4, 226/1, 229/1, 227/1, 229/3, 228/2, 232, 235, 260/1, 259, 235, 233, 258/1, 258/2, 258/3, 257, 256, 255, 254, 253, 252/1, 252/2, 251/1, 251/2, 251/3, 251/4, 251/5, 235, 240, 245, 7272 (улица), 7267 (улица), 7271 (улица) и 7281 (улица).

Парцеле у обухвату плана су парцеле у државној својини са правом коришћења у корист физичких и правних лица.

3.) ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Подручје обухваћено планом представља већим делом изграђено грађевинско земљиште. Просторна организација планског подручја је израђена на основу смерница из Генералног плана Руме, анализе свих елемената постојећег стања, прикупљених података од надлежних предузећа која газдују инфраструктуром као и на основу могућности и потенцијала простора у односу на новонастале трендове и потребе. На тај начин је простор у планском подручју формиран у три целине, односно један блок и то:

БЛОК 4-1-6

Увођењем нових јавних површина у унутрашњост блока формиране су нове регулационе линије које су дефинисале границе три нове Урбанистичке целине а то су:

1. Градски трг и пјачете, 2. Културно-спортски центар и 3. становање са осталим централним садржајима (пословање, хотели, трговина, угоститељски садржаји и др.).

Делатности у овом блоку централне зоне (блок 4-1-6), биле би следеће: трговина, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство, туризам, социјална заштита, здравство, школство, култура, забава, спорт и рекреација, пословно-административне делатности, услужни сервиси, саобраћајни објекти и други објекти уз услов да се у складу са наменом може обезбедити потребан број паркинг места за кориснике. У зонама центра 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 сл.

4.) НАМЕНЕ ПОВРШИНА :

Планиране намене површина, одређене у складу са смерницама ГП Руме, су:

1. **ГРАДСКИ ТРГ И ПЈАЦЕТЕ**
2. **КУЛТУРНИ ЦЕНТАР**
3. **СПОРТСКИ ЦЕНТАР**
4. **ХОТЕЛ ,УГОСТИТЕЉСКИ И ДРУГИ ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ**
5. **ПОСЛОВАЊЕ И ДРУГИ ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ**
6. **БИБЛИОТЕКА И ДРУГИ ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ**
7. **ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ**
8. **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ**
9. **ПОСЛОВАЊЕ**
10. **ПОДЗЕМНА ЈАВНА ГАРАЖА**

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

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, двајају се **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ** ...а чине га градски трг и пјачете, заједничка дворишта (осим дворишта вишепородичних објеката у Главној ул.бр. 117 и 119) са паркинзима, игралиштима и зеленилом стамбених комплекса, улични габарити са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, тротоари и пешачке површине, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре...

Планиране површине за јавне намене заузимају површину од 2.32ha.

Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају јавна својина са правом коришћења од стране правних лица (Општине Рума, јавних предузећа...).

Планиране регулационе линије су дате у односу у односу на постојеће границе парцела, планиране објекте и у односу на планиране коридоре пјачета.

Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким прилозима.

Ради очувања јединственог уличног фронта предње грађевинске линије су постављене на регулационе линије (осим код хотелског комплекса где је предња грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију). Планиране грађевинске линије су дате у односу на регулационе линије, у графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација површина за јавне намене".

Списак парцела јавних површина у планском подручју:

-целе парцеле: 251/1 (заједничко двориште), 251/4 (заједничко двориште), 235 (пјацета), 245 (Градски трг), 226/1 (заједничко двориште), 252/2 (пјацета и унутарблоковски трг)
-делови парцела: 7281 (Главна ул.), 7272 (Орловићева ул.), 7267 (Ул. Вељка Дугошевића), 7271 (27.октобра), 259 (пјацета), 260/1 (пјацета), 258/1 (пјацета), 258/2 (пјацета), 257 (пјацета), 256 (пјацета), 255 (пјацета), 254 (пјацета), 253 (пјацета).

Парцеле за површине за јавне намене су приказне на графичком листу бр.5 "Одвајање површина за јавне намене".

6.) НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Подручје обухваћено Планом се налази на релативно равном терену који има благ пад ка западу. Неке карактеристичне висинске коте:

- +111.25мнв - на раскрсници Ул.Вељка Дугошевића и Орловићеве
- +111.25мнв - на раскрсници Ул. Главна и Орловићеве
- +109.82мнв - на раскрсници Ул.Главне и 27.октобра
- +109.89мнв - на раскрсници Ул.Вељка Дугошевића и 27.октобра

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих нивелета, јер је подручје обухваћено Планом изграђено.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, осим у делу планираних саобраћајних приступа (улаза/излаза) подземној јавној гаражи. Висинска кота почетне тачке улаза/излаза у подземну јавну гаражу је +111.20мнв у Орловићевој ул. и +111.15мнв из Ул.Вељка Дугошевића; кота пода у планираној подземној гаражи је +108.20мнв (ове коте су подложне променама које могу настати приликом израде Урбанистичког пројекта или друге пројектне документације).

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација површина за јавне намене".

7.) ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ У ПЛАНСКОМ ПОДРУЧЈУ:

САОБРАЋАЈНИЦЕ

Граница обухвата Плана поклапа се са осовинама ободних улица : Главне, Орловићеве, Вељка Дугошевића и 27.октобра.

Према класификацији улица по Генералном плану Руме :

- Главна улица је *саобраћајница 1. реда* која сем транзитних регионалних и градских саобраћајних токова прихвата саобраћај из укрсних праваца/улица јер су дуж Главне улице концентрисане централне градске функције
- Орловићева улица је *саобраћајница 2. реда*, која сем повезивања излетишта Борковац са центром града и , у наставку, преко Железничке улице са жел/бус терминалом игра и улогу сабирне улице за околну градско ткиво
- Улица Вељка Дугошевића је *саобраћајница 2. реда, лонгитудинална* у геометријском значењу са израженом допунском функцијом сабирне улице

- Улица 27.октобра је приступна улица са извесним карактеристикама везне улице

Преко прстена ових улица у чијем је средишту, блок 4-1-6, остварује сва своја изворно-циљна кретања.

Колски продори у блок 4-1-6 (постоје два : из улице Вељка Дугошевића и улице 27.октобра ка хотелском паркингу) и колски приступи појединачним парцелама односно подблоковима/паркинзима за становнике поменутих подблокова остварују се са поменутих саобраћајница које тангирају блок 4-1-6.

Јавни градски (аутобуски) превоз има своје руте (и стајалиште) у Главној и Орловићевој улици.

Габарити улица сем возних колских трака садрже и траке за мирујући саобраћај (уличне паркинге), осим у улици 27.октобра као и тротоаре за пешачки саобраћај и улично зеленило.

Унутар блока постоје делови пјачета које треба у наредним планским периодима свакако међусобно повезати и уредити. Заједно са ободним тротоарима треба успоставити интегрисан систем пешачких површина.

У блоку, с обзиром на висок ниво заступљености становања егзистира дворишно паркирање за станаре у вишепородичним објектима, у једнопородичним објектима паркирање је на властитој парцели. С обзиром на евидентан мањак површина за мирујући саобраћај а да не би дошло до блокаде развоја овог по много чему значајног блока неопходно је условљавање сваке новоградње испуњењем стандарда за паркирање као и планирање локације за подземно паркиралиште (јавна гаража испод Градског трга. Бициклически саобраћај је заступљен као у свим равничарским градовима иако не постоје посебно уређене стазе.

Јавна подземна гаража испод Градског трга

На парцели бр.245 испод површине Градског трга планирати изградњу јавне подземне гараже габарита 32мх110м. Габарит успоставити тако да се очува дрворед по ивицама трга, споменик задржати на постојећем месту уз техничке мере осигурања стабилности, што се односи и на фонтану.

У габарит гараже сместиле би се две паркинг алеје ширине 16м у правцу север-југ, са управним системом паркирања и једносмерним током кретања.

Здружени улаз/ излаз и наплата пре преузимања возила били би из Орловићеве улице. Други улаз/излаз објекту јавне гараже се планира из Ул. Вељка Дугошевића (јер планирана јавна гаража спада у категорију великих гаража, с корисном површином већом од 1500м², те је неопходно формирати два улаза, односно излаза и рампу са по две возне траке).

Нагиби улазне/силазне рампе максимално $i=12\%$.

Број паркинг места се процењује на 120.

Цена коштања једног паркинг места у подземној гаражи у односу на површинско паркирање креће се и до 15 пута више.

Пре приступања даљој планској разради кроз Урбанистички пројект обавезно изградити Саобраћајну студију којом ће се испитати утицај на укупан систем паркирања у Централној зони и утврдити оправданост изградње оваквог објекта.

ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

Водовод

За потребе инфраструктурног уређења дела блока бр. 4-1-6 у Руми неопходно је:

- завршити започету изградњу водоводне мреже PVCØ100 у делу Главне улице између објекта "Хита-а" Главна бр.113. и вишестамбене пословне зграде Главна бр.133.
- реконструисати остатак азбестцементне мреже Ø100 у делу Ул. Вељка Дугошевића, од објекта Културног центра (где се стало са водоводном мрежом PVCØ100), па кроз тротоар и паркинг простор на јужној страни улице до укрштања са Ул. 27.

октобра. Будућу реконструисану водоводну мрежу, на једном крају спојити са постојећом PVC мрежом Ø100 испред објекта Културног центра (на месту подземног хидранта) а на другом крају са постојећом PVC мрежом Ø150 у Ул. 27. октобра односно Вељка Дугошевића.

Са наведеном изградњом и реконструкцијом водоводне мреже у делу блока 4-1-6 у Руми, биће задовољене потребе садашњих и будућих корисника, проблеми могу настати услед недостајућих количина вода за цело конзумно подручје које се водом снабдева из Регионалног водовода "Источни Срем", што подразумева неопходност изградње обилазног цевовода Ø500 од фабрике воде "Фишеров салаш" до црпне станице "Борковац", проширење капацитета изворишта и објекта за кондиционирање воде.

Фекална канализација

Постојећи објекти у делу блока 4-1-6 у Руми повезани су преко кућних одвојака на постојеће колекторе фекалне канализације и то: АС Ø200 на северној и делом јужној страни Ул. Вељка Дугошевића, АС Ø300 на северној страни Главне улице, АС Ø250 у коловозу Ул. 27. октобра и прикључак Културног центра (преко површине Градског трга) на азбестцементни колектор у источној бантини Орловићеве ул.. Сви наведени колектори су стари и преоптерећени. Требало би размотрити могућност њихове реконструкције. Због оштећења прикључка објекта Културног центра на локацији Градског трга, планира се превезивања истог на Ул. Вељка Дугошевића или санација постојећег прикључка, заменом оштећеног дела цевовода.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација за евакуацију падавина са површине која је обухваћена Планом детаљне регулације треба да буде предвиђена тако да се зацевљеним секундарним каналима прикупе атмосферске воде и одведу до атмосферске канализације у Главној улици, Улици 27. октобра и Вељка Дугошевића, где је на месту прикључења потребно урадити шахт.

Забрањено је у систем атмосферске канализације испуштати непречишћене отпадне воде осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које одговарају IIb класи.

Електроенергетика

Повезивање нових објеката на електроенергетску мрежу вршило би се из постојећих трафостаница, каблом одговарајућег пресека, који би се положио кроз новоформирану, пешачку, улицу. За полагање ових каблова, као и каблова јавне расвете неопходно је формирање посебног коридора у пешачкој улици, ширине 1,5 м.

Гасовод

Нови објекти се прикључују на постојећу гасоводну мрежу, при чему се користе трасе већ постојећег гасовода и новоформирана траса у пешачкој улици.

Телекомуникације

За нове кориснике, свакако, се могу користити постојеће резерве. Нови каблови се могу провлачити кроз постојећу кабловску канализацију, или кроз нову пешачку улицу, за шта је предвиђен простор.

Биланс површина:

Број блока	Намена површина	Укупна површина [ha]
Блок бр. 4-1-6	Градски трг и пјачете	0.93
	Културни центар	0.23
	Спортски центар	0.45
	Библиотека и други централни садржаји	0.07
	Хотел, угоститељски и други централни садржаји	0.56
	Пословање и други централни садржаји	0.15
	Вишепородично становање са пословањем	0.59
	Индивидуално становање са пословањем	0.22
	Пословање	0.05
	Постојеће саобраћајнице	1,05
	УКУПНО:	4.3
	Подземна јавна гаража	0.35

8.) ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА СА ЗАКЉУЧИЦИМА

Простор у границама планског подручја се налази у средишњем делу КО Рума. Лоциран је на лесној заравни, на надморској висини од око +111.00м. Простор се са северне стране наслања на блок 4-1-4, са запада на блок 4-1-5, са југа на блок 3-1-2 а са истока на блок 1-1-2 (намена блокова - централни садржаји).

Планско подручје обухвата простор површине од 4.3ha грађевинског земљишта и према Генералном плану Руме (Сл.лист општина Срема 35/08) је намењен за централне садржаје.

Блок 4-1-6 је полуотвореног типа, део уз Главну улицу је типичан низ објеката "варошке" архитектуре уз уличну регулациону линију, док северни део уз регулациону линију Ул. Вељка Дугошевића садржи јавне објекте новијег датума и савремене архитектуре. Потез уз Тгр чине стамбено-пословне, а уз Ул. 27. октобра стамбене зграде шездесетих година прошлог века. Блок је преизграђен. Колски и пешачки саобраћај се одвијају по ободу с неколико продора ка унутрашњости, од којих су најзначајнији недовршена подужна пјачета између Културног центра и пословног објекта (Главна ул. 119) као и недовршена пјачета између Спортског центра и хотела. Са источне стране наслоњен је Градски трг.

Део блока 4-1-6 је намењен становању, које је у овом блоку мање заступљено јер преовлађују други садржаји. Становање се одвија у индивидуалним (П+0 до П+1) и вишепородичним (П+1 и П+4) стамбеним зградама. Већи део блока је намењен централним градским садржајима у које спадају: Културни центар, Градска библиотека, Спортски центар, хотели и др. Управо та мешовитост функција у централној зони представља њен највећи квалитет али објекти јавне намене су великој мери неодговарајући и нефункционални те је потребна реорганизација коришћења простора, реконструкција или доградња постојећих објеката.

Постојећа намена земљишта у неким деловима централне зоне не одговара садашњим потребама. У делу блока 4-1-6 у Главној улици на простору некадашњег објекта Електровојводине (простор који је данас напуштен и објекти који су веома лошег бонитета) од стране Општине указана је потреба за променом намене овог простора из намене пословање и други централни садржаји у намену вишепородично становање са пословањем.

Преизграђеност унутрашњости блока и неадекватно решене слободне, отворене површине указују на потребу за формирањем пјачете унутар блока и организацију објеката

јавних садржаја (пословних, услужних...) дуж пјачете чиме би се добила боља повезаност и доступност различитих функција.

Недостатак отвореног јавног простора унутар блока који би се користио за потребе одржавања културних и других дешавања такође диктира потребу за уређењем овог простора довођењем у функцију започете пјачете са пратећим садржајима.

Недовољан број паркинг места је још један од проблема који се јавља у централној зони који треба решити условљавањем сваке новоградње испуњењем стандарда за паркирање.

Неуједначена спратност и визуелизација ће се решавати постизањем оптималне спратности (повећање дозвољене спратности) и визуелног концепта.

Терен је раван, са благим падом ка западу, са висинским котама 109.82мнв на западу до 111.19мнв на истоку.

Капацитети електроенергетске, телекомуникационе и гасоводне инфраструктурне мреже задовољавају тренутне потребе као и потребе будућих корисника, док водоводна, фекална и атмосферска мрежа захтевају довршетак започете изградње и реконструкцију делова мреже због застарелости и преоптерећености исте.

У зони обухвата Плана, са аспекта архитектуре, евидентирана су непокретна културна добра (објекти грађанске архитектуре) која уживају претходну заштиту и која су у саставу просторно-културне историјске целине Центар Руме. У ову групу објеката спадају: стара зграда ДДОР-а која је уклоњена (Главна ул. бр.111; нова зграда ДДОР-а нема споменичка својства), Библиотека "Венац", Стари део хотела "Рума" (бивши хотел "Орао" Главна ул. бр.113), Стамбено-пословни објект (бивши хотел "Круна" Главна ул.115), Стамбено-пословни објект (кућа "Косанић" Главна ул. бр.125) и Стамбено-пословни (кућа "Мићић" Главна ул. бр.127).

Према ажурираној катастарско топографској подлози и прибављеним условима и сагласностима надлежних предузећа извршена је оцена постојећег стања и процена развојних могућности.

Концептом су дефинисани елементи за уређење простора и рационално привођење планираној намени. Планско подручје је формирано у један блок 4-1-6 (са наменом централни садржаји), односно три урбанистичке целине унутар блока 4-1-6:

1. Градски трг и пјачете, 2. Спортско-културни центар и 3. становање са осталим централним садржајима.

Концептом су прописани показатељи за изградњу мрежа нове инфраструктуре. Саобраћајним решењем у планском подручју планира се задржавање постојеће саобраћајне мреже и формирање јавне подземне гараже испод Градског трга. У уличним коридорима се планира сва потребна комунална инфраструктура према прибављеним посебним условима од стране надлежних предузећа.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

- 1 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ**
- 3 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**
- 4 КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА**
- 5 КОНЦЕПТ ПЛАНА - ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 6 САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 7 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

ПЛАНСКИ ДЕО

1.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА:

1.1) КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНOM

- **Концепција уређења простора**

Овим правилима дефинишу се услови на основу којих ће се вршити парцелација, уређење и изградња, заштита животне средине, тј. сви они услови потребни за реализацију у блоковима обухваћеним ПДР-ом.

Простор обухваћен границом ПДР-а представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају две врсте земљишта и то:

а) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Сачињавају га коридори постојећих саобраћајница, градски трг и пјачете, заједничка дворишта (осим дворишта вишепородичних објеката у Главној ул.бр.117 и 119) са паркинзима, игралиштима и зеленилом стамбених комплекса, улични габарити са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, тротоари и пешачке површине, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре (приказано на графичком прилогу бр.5 Концепт плана - Одвајање површина за јавне намене).

Коридори су регулисани регулационим линијама. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина.

б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Сачињавају га све остале површине које нису под саобраћајницама (колским, пешачким), тј. површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења површина за јавне намене од осталог грађевинског земљишта). За ово земљиште се врши даља израда Пројекта парцелације и препарцелације.

- **Типологија карактеристичних грађевинских зона**

Основна подела зоне за изградњу и уређење извршена је формирањем три урбанистичке целине унутар блока 4-1-6 и то:

- Градски трг (са подземном јавном гаражом) и пјачете
- Културни и Спортски центар
- Становање и други централни садржаји

Табела: Блок - површина и намена земљишта

Број блока	Урбанистичка целина	Укупна површина [ha]	Намена површина	Укупна површина [ha]
Блок бр. 4-1-6	Градски трг и пјачете	0.93	Градски трг и пјачете	0.93
	Културни и Спортски центар	0.68	Културни центар	0.23
			Спортски центар	0.45
	Становање и други централни садржаји	1.63	Библиотека и други централни садржаји	0,07
			Хотел и угоститељски садржаји	0.56
			Пословање и други централни садржаји	0.15
			Вишепородично становање са пословањем	0.59
			Индивидуално становање са пословањем	0.22
			Пословање	0.05

1.2) ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За локацију јавне подземне гараже (испод Градског трга), у подручју обухваћеном планом, је обавезна израда Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, док је за локацију пешачких пјачета обавезна израда Урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене.

1.3) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације (ПДР-е) регулишу се првенствено правила обавезне поделе земљишта на површине за јавне намене и остало грађевинско земљиште. Правила ће се реализовати изградом Пројекта парцелације / препарцелације за коридоре улица (колских и пешачких) од целих или делова постојећих катастарских парцела (у складу са графичким прилогом бр. 6 - Саобраћај и регулација површина јавне намене).

Преостало земљиште остаје за блок који чине целе или делови катастарских парцела, тј . остало грађевинско земљиште.

Блок 4-1-6 се може користити за изградњу, обнову и реконструкцију према планираним наменама и то као:

1. Парцеле за породичну стамбену изградњу и изградњу пословних објеката
2. Парцеле за вишепородичну стамбену изградњу
3. Парцеле за објекте пословања
4. Парцеле за објекте пословања и других централних садржаја
5. Парцела за угоститељске садржаје и друге централне садржаје
6. Парцеле за јавне објекте
7. Парцеле за јавне површине (Градски трг са подземном јавном гаражом и пјачете, остале пешачке и друге површине унутар блока)
8. Парцеле за потребе саобраћаја (габарити улица) и инфраструктурних система

Парцелација је у блоку 4-1-6 планирана у складу са правилима парцелације одређеним планом вишег реда.

Напомена: Преко дела кп 259, кроз пасарелу планираног вишепородичног објекта, предвиђен је пролазак пешачког саобраћаја и регулисаног колског саобраћаја (за потребе функционисања пјачете - пролазак возила хитних и комуналних служби, достављача робе и сл.), те је обавезно приликом Пројекта парцелације и препарцелације успоставити право

службености пролаза и прелаза планираног саобраћаја кроз пасарелу, у корист правних (Општине Рума, јавних предузећа...) и физичких лица.

Правила уређења грађевинске парцеле

Дефинишу се основне смернице уређења на појединачној локацији и то:

- На једној грађевинској парцели могућа је изградња главног објекта (стамбени, пословни и сл.) према ком је одређена намена локације и пратећи објекти у функцији главног (уколико није другачије прописано правилима грађења).
- Све парцеле морају имати директан излаз на јавни пут или да га индиректно обезбеде (преко друге парцеле уз право службености пролаза)
- Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена, а све према потребама будућих садржаја (обавезна струја, вода, фекална канализација).
- Облик новоформиране парцеле треба да буде правилна геометријска форма, што приближније правоугаонику, како би било могуће што рационалније коришћење и организовање простора парцеле.
- У оквиру сваке дефинисане грађевинске парцеле (будуће к.п.) сви садржаји морају бити организовани на властитој локацији: приступ, главни објект, дозвољени пратећи садржаји...
- Грађевински објекти граде се на дефинисаним грађевинским линијама
- Све неангазоване површине (слободне површине које нису заузеле објектима и саобраћајем) озеленити према жељи инвеститора (затрављене површине, засади ниског и високог растинја...), уколико није другачије одређено Правилима и условима уређења слободних и зелених површина датих овим Планом

1.4) ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Списак парцела за површине јавне намене у планском подручју:

-целе парцеле: 251/1 (заједничко двориште), 251/4 (заједничко двориште), 235 (пјачета), 245 (Градски трг), 226/1 (заједничко двориште), 252/2 (пјачета и унутраблоковски трг)
-делови парцела: 7281 (Главна ул.), 7272 (Орловићева ул.), 7267 (Ул. Вељка Дугошевића), 7271 (27.октобра), 259 (пјачета), 260/1 (пјачета), 258/1 (пјачета), 258/2 (пјачета), 257 (пјачета), 256 (пјачета), 255 (пјачета), 254 (пјачета), 253 (пјачета).

ЛОКАЦИЈЕ ЗА ОБЈЕКТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом се задржавају постојеће локације за објекте јавне намене и то:

- локација Спортског центра,
- локација Културног центра,
- локација објекта библиотеке,

и планира се локација за:

- јавну подземну гаражу.

1.5) УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Правила и услови за уређење површина за јавну употребу су:

- основна шема уличних тротоара, унутрашњих тротоара, стаза и приступа се задржава и значајније не проширује
- формирање пјачета у средишту блока подразумева: проширење попречне пјачете између Спортског центра и Хотела (и успостављање права службености пролаза и

- прелаза пешачког саобраћаја и регулисаног колског саобраћаја, у корист правних и физичких лица, кроз пасарелу планираног вишепородичног објекта на делу кп бр.259) и продужетак подужне пјачете између Спортског, Културног центра и становања на југу блока 4-1-6 преко делова катастарских парцела бр. 258/1, 257, 256, 255, 254, 253, 252/2
- уређење планираних пјачета ће се обавезно решавати урбанистичким пројектом (уз могућност расписивања и архитектонског конкурса), а све у складу са правилима и условима уређења слободних и зелених површина датим овим Планом
 - задржавају се колски односно колско-пешачки приступи објектима по ободу Блока, као и његовој унутрашњости
 - планира се уређење 2 колско-пешачка приступа из Улице 27.октобра, између стамбених зграда ка дубини Блока, као и спој истих са хотелским паркингом
 - не постоји могућност обезбеђења нових паркинг места унутар или по ободу Блока, изузев на делу слободне површине иза стамбених зграда на углу Ул. 27. октобра и Главној (на јужном делу кп бр.226/1)
 - постојеће такси стајалиште уз Градски трг остаје у функцији све до изградње објекта јавне гараже, након чега се, ради обезбеђења приступа објекту гараже, предвиђа измештање такси стајалишта на источну страну Орловићеве улице (или неку другу одговарајућу локацију уколико се за то укаже потреба Саобраћајном студијом); планира се и улаз/излаз у јавну гаражу из Ул. Вељка Дугошевића.

Правила и услови за изградњу, обнову и реконструкцију објекта јавне намене су:

- **Културни центар** - представља завршену, функционалну и обликовну целину. Предвиђа се одржавање, реновирање и мање адаптације, како унутрашњости, тако и спољашњости објекта као и одржавање и други потребни радови на инсталацијама. Није предвиђено извођење већих додатних радова односно измене или допуне постојеће функционалне, грађевинске и обликовне структуре.
- **Спортски центар** - Планом се предвиђа проширење објекта Спортског центра на јужној страни површине приземља од око 100м² (простор намењен спорту; максималне спратности по+П+1).
Од осталих радова дозвољени су одржавање, поправке, реновирање, како унутрашњости тако и спољашњости објекта, као и инсталација, те адаптација пословног простора. Основни и пратећи простори намењени спорту и рекреацији односно такмичењима имају се задржати или прилагодити одговарајућим нормативима, док се промене намена и флексибилност (пре)уређења дозвољава у просторима намењеним пословању у оквиру укупних постојећих површина и у оквиру постојећег габарита објекта.
Евентуалне мање измене на фасади објекта морају бити у духу архитектуре објекта Спортског центра.
Препоручује се измештање постојећих локала у приземљу ради уређења јединственог главног улазног простора у СЦ са билетарницом и информативним пунктом и омогућавање несметаног протока посетилаца с једне на другу страну објекта.
За евентуално остварење пешачке везе између Ул. Вељка Дугошевића и подужне пјачете, постоји могућност постављања додатног степеништа и монтажне платформе преко котларнице између Културног и Спортског центра, под условом да то не ремети функцију котларнице и обрнуто.
- **Библиотека** - објекат се у начелу задржава као функционална и обликовна целина, где део са библиотеком као аутентична подцелина и део са трговинским локалом који је трпео промене, имају везне елементе на фасади и крову.
Део објекта с библиотеком може променити намену обзиром да објективно не одговара функционалним и просторним потребама ове институције, исто тако и други (трговински) део, а од нових садржаја могу да буду само они који се подразумевају у строгом центру града.
- **Јавна гаража (подземна)** - објекат, у виду подземне (подрумске) етаже, се планира испод већег дела кп бр.245, тј. испод Градског трга, а улаз/излаз из јавне

гараже је организован из Орловићеве улице (преко садашњег такси стајалишта) и из Ул. Вељка Дугошевића (преко планиране приступне траке).
Планом је одређен максимални габарит објекта јавне гараже 32м*110м и предвиђа се да ће изградња овог објекта обезбедити око 120 паркинг места.

Услови прикључења и опремања простора инфраструктуром:

За реализацију простора обухваћеног ПДР-е неопходан је довршетак и реконструкција постојеће и извођење планиране инфраструктуре у планском подручју чиме би се омогућило прикључење и опремање појединачних локација свом потребном инфраструктуром.

Напомена:

За новопланиране објекте вишепородичног становања са пословањем, у Главној улици бр.117 и 119, планира се прикључење на инфраструктурну мрежу у Главној улици (где за то постоје техничке могућности).

Постојећа инфраструктура (смештена у простору Градског трга) која представља сметњу за изградњу јавне подземне гараже ће се изместити по ободу Градског трга, односно према Ул. Вељка Дугошевића и Главној ул. (прикључак фонтане на водоводну мрежу је потребно задржати, уз евентуалне измене ради прилагођавања и усаглашавања са будућим решењем подземне јавне гараже).

Правила и услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Колске саобраћајнице

Коловозне саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) постојећих ободних улица се задржавају.

Колски приступи су дефинисани у постојећем броју, позицији и ширини.

Интраблоковске саобраћајнице преко колских приступа повезују улични коловоз са површинама унутар блока за мирујући саобраћај - паркинг места на отвореном/гараже.

У случају реконструкције или новоградње, саобраћајне површине за паркирање унутар блока 4-1-6 извести са застором од одговарајућих материјала (бехатон, асфалт, камене плоче ...) и са одговарајућом носивошћу конструкције (лак саобраћај). Обавезно планирати уградњу канализационих елемената за ефикасно прикупљање и одвођење кишних вода.

Паркинзи у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док јавни паркинг простор у унутрашњости блока опслужује постојеће вишепородичне објекте.

Капацитет јавног паркинг простора у обухвату плана је око 90 места :

- у Главној улици - око 35 места
- у Ул. Вељка Дугошевића - око 40 места
- у унутрашњости блока (на кп 226/1) планиран је додатни паркинг простор капацитета око 15 паркинг места

Бицикличке стазе и површине

Бицикличке стазе се не планирају као издвојени коловози у профилу ободних улица због недовољне ширине габарита, већ ову врсту саобраћаја треба усмерити на тротоарске саобраћајне површине, мање колске. Исто се односи на унутрашњост блока, где пешаци и бициклисти користе јединствену саобраћајну површину.

Јавни паркинг простор за бицикле планирати уз атрактивне урбане садржаје : културни центар, спортску халу, банке, угоститељске објекте и сл.

Пешачке саобраћајне површине

Када се, унутар границе обухвата плана изузме простор под објектима као и простор за паркирање и зеленило сав преостали простор је намењен пешачком саобраћају.

Предност дати засторима пешачких саобраћајних површина од померљивих/префабрикованих растер плоча у односу на асфалт, пре свега, због лакшег приступа подземним инсталацијама, иако асфалт поседује хидроизолациона својства што је значајно за заштиту архитектонских објеката.

Поплочавање пешачких саобраћајних површина обавезно ускладити са партерним решењем Градског трга и пјачета, као и профила ободних градских улица.

Правила и услови прикључења на електроенергетску мрежу

Објекти ће бити прикључивани из постојеће МБТС "Дом културе", подземно преко пешачке зоне, на за то прописаној дубини, НН каблом одговарајућег пресека. У истом рову ће бити положени каблови јавне расвете. Расвета пешачке улице може се извести на посебним стубовима, или преко светиљки постављених на већ постојеће јавне објекте (Културни центар и Спортска хала). Прикључни орман, који садржи и мерну групу, поставља се непосредно уз сам објекат. Уколико за будуће објекте вишепородичног становања са пословањем укаже потреба за изградњом трафостанице, она би била смештена у подземној етажи објекта. При полагању каблова поштовати растојања од других инфраструктурних и грађевинских објеката: од кабла изнад 1KV 0,5м; од водоводне мреже 1м, од канализационе мреже 1м; од телекомуникационе мреже 0,5м (за напон изнад 10 KV 1м.); од гасовода 0,5м; од темеља објекта 1м. Другачија растојања применити једино у случају ако то пропишу јавна предузећа која се старају о одређеној инфраструктури.

Правила и услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Телекомуникациони каблови се повлаче кроз пешачку улицу и повезују кроз кабловску канализацију у Ул. Вељка Дугошевића са постојећом телекомуникационом мрежом, или се кроз постојећу кабловску канализацију изводи нова мрежа. При полагању каблова поштовати растојања од других инфраструктурних и грађевинских објеката: од кабла изнад 1KV 0,5м (за напон изнад 10 KV 1м.); од водоводне мреже 1м, од канализационе мреже 1м; од гасовода 0,5м; од темеља објекта 1м. Другачија растојања применити једино у случају ако то пропишу јавна предузећа која се старају о одређеној инфраструктури.

Правила и услови прикључења на водоводну мрежу

Где је могуће прикључење будућих корисника ће се извршити на постојећи (или реконструисани) цевовод, у супротном прикључење будућих корисника извршити на најближи продужетак водоводне мреже, а у свему према условима надлежног предузећа.

Постојећу хидратанску мрежу комплетирати и допунити, а у склопу изградње нових објеката извести и пратећу хидратанску мрежу.

Све радове на пројектовању и извођењу водоводне мреже извести у складу са важећим прописима, стандардима и норматива и на основу сагласности и техничких услова надлежног предузећа.

Правила и услови прикључења на мрежу фекалне канализације

Где је могуће прикључење будућих корисника ће се извршити на постојећи (или реконструисан/ саниран / замењен постојећи) колектор фекалне канализације, у супротном прикључење будућих корисника извршити на најближи продужетак фекалне мреже, а у свему према условима надлежног предузећа.

Све радове на пројектовању и извођењу фекалне мреже извести у складу са важећим прописима, стандардима и норматива и на основу сагласности и техничких услова надлежног предузећа.

Услови за одвођење атмосферских вода

Атмосферске воде ће се одводити (преко постојеће и планиране мреже зацевљених секундарних канала) до одговарајуће атмосферске канализације (у Главној улици, Ул. 27. октобра и Вељка Дугошевића), где је на месту прикључења потребно урадити шахт.

Све радове на пројектовању и извођењу атмосферске мреже извести у складу са важећим прописима, стандардима и норматива и на основу сагласности и техничких услова надлежног предузећа.

Правила и услови прикључења на гасну мрежу

Гасоводна мрежа која се реализује у граду, завршена је у овом делу центра и пружа могућност повезивања садржаја Блока, од којих су неки већ прикључени на исту, укључујући котларнице Спортског центра и Хотела.

Грејање објеката по правилу треба да је централно, с прикључењем на најближу котларницу (блоковску или сопствену), или индивидуално с прикључењем на кућни гасни

вод прикључен на градску мрежу; локално грејање на чврста или течна горива није предвиђено (сем као нужно), а грејање на струју само као алтернативно (резервно). Сви прикључци на градску мрежу по правилу треба да су подземни, као и расплет у оквиру парцеле.

Све радове на пројектовању и извођењу гасоводне мреже извести у складу са важећим прописима, стандардима и норматива и на основу сагласности и техничких услова надлежног предузећа.

Правила и услови за уређење слободних и зелених површина

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

Поред Градског трга са пјачетама, партерне површине у обухвата плана представљају заједничка дворишта вишепородичног становања и дворишта породичних стамбених и других објеката.

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

У јужном делу парцеле 229/1 (двориште хотелског комплекса уз попречну пјачету) предвиђен је простор за башту хотела који је неопходно уредити у складу са наменом.

У заједничком дворишту вишепородичних стамбених зграда уз Градски трг задржава се постојећа интерна кружна колско-пешачка саобраћајница уз наслањајуће објекте и зеленом површином у средини, монтажном-бетонском трафостаницом, низом монтажних, привремених индивидуалних гаража на западној страни и пунктовима за одлагање смећа.

Простор око стамбених зграда у Ул.27 октобра остаје слободан, с тим што је предвиђено уређење 2 колско-пешачка прилаза између објеката ка дубини Блока, нови паркинг за потребе станара и уређење 1-2 пункта за одлагање смећа. На овом простору нису предвиђене гараже нити други објекти.

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

Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта (к.п.258/1) планираног вишепородичног објекта је неопходно извести у складу са уређењем пјачете, са одговарајућим застором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

Планирана пасарела испод будућег вишепородичног објекта у Главној ул.бр.117 (кп 259) ће се такође уредити у складу са уређењем пјачете јер представља визуелно проширење исте (пролаз испод будућег вишепородичног објекта ће бити за јавну употребу).

Постојећи дрворед липа у Главној улици је потребно одржавати и обнављати. Могућа је и санација или замена стабала чије издигнуто корење деформише тротоар. Приликом замене постојећег дрвореда новим садницама водити рачуна да се избегне овај проблем деформације тротоара.

На Градском тргу се предвиђа задржавање и одржавање постојећих дрвореда. У улицама 27.октобра и Вељка Дугошевића не постоје услови за формирање дрвореда у делу уличног коридора који се налази у обухвату плана.

Све остале веће или мање неуређене површине је потребно озеленити и оплеменити погодним елементима урбане опреме.

Озелењавање у планском подручју је неопходно ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

Пјачете - пешачке улице

Попречна пјачета, између Спортског центра и Хотела, је изграђена у делу према Улици Вељка Дугошевића. Планом је предвиђен довршетак другог дела пјачете који подразумева излаз пјачете на Главну улицу, преко парцеле к.п. 259 и испод планираног објекта у Главној ул.117 (успостављањем права службености пролаза и прелаза пешачког и регулисаног колског саобраћаја преко дела кп 259 у корист правних и физичких лица).

Подужна пјачета је изведена у делу између Културног центра и пословног објекта. Планом се предвиђа продужетак ове пјачете кроз средиште Блока и њено спајање са попречном пјачетом.

Формирањем ових пешачких праваца формирају се и нове морфолошке вредности у простору обухваћеним планом, као што је нови, полуотворени трг у средишту Блока.

Архитектонско-обликовно решење партерног уређења и елемената урбаног мобилијара поменутих пјачета и унутрашњег трга мора бити у складу са архитектонско-обликовним решењем Градског трга, са којим ће потом и чинити јединствену функционалну целину.

На простору пјачета се предвиђа постављање урбаног мобилијара: клупе, канделабери, жардињере, канте за отпатке, рекламни и огласни елементи и сл, као и увођење водених елемената (мање фонтане, водоскоци, чесме - зависно од просторних могућности) и дрвореда (украсних садница).

Детаљна обрада партерног уређења и поставке урбаног мобилијара ће се обавезно утврдити урбанистичким пројектом (уз могућност расписивања и архитектонског конкурса).

Услови за депоновање отпада

Депоновање отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности) или заједничком дворишту (код објеката вишепородичног становања). Могуће је одлагање смећа вршити у самом пословном објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

За објекте Културног центра и Спортског центра једино је могућа примена мањих контејнера на улици (у Вељка Дугошевића).

За планиране вишепородичне објекте (на кп 259, 258/1, 258/2 и 258/3) одлагање смећа ће се вршити у контејнере који ће бити смештени искључиво унутар самих објеката, у просторима намењеним за одлагање смећа (ове просторије се морају налазити у приземљу објекта и морају бити лако доступне за возила комуналне службе).

Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

Неоходно је планиране пешачке површине опремити одговарајућим бројем канти за отпатке.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови :

- постављање ограда је дозвољено између парцела породичног становања у Главној улици; осим на овим локацијама дозвољено је и ограђивање катастарске парцеле 227/1 на којој се налази објекат ДДОР-а Нови Сад, по потреби могуће је ограђивање дела кп 229/1, тј. ограђивање летње баште и дворишта Хотела (спуштени/денивелисани део дворишта хотела са којег се приступа садржајима подземне етаже ; односно обавезно је, након дозвољеног ограђивања ових делова парцеле, омогућити слободан приступ постојећем паркингу и преосталим слободним површинама на парцели)
- није дозвољено ограђивање парцела планираних вишепородичних објеката
- у јавном простору оgrade нису предвиђене, изузев одговарајућих препрека за спречавање проласка или паркирања возила, као и покретних или монтажних-демонтажних украсних оградаца око летњих башта
- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи оgrade на парцели власника оgrade,
- простор на парцелама породичног становања где је дозвољено пословање, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оgrade не могу бити више од спољних ограда,
- оgrade могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од живице, опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане, комбиноване и др., без подзида или са подзидом висине до 1.0м; максимална висина оgrade је 2.0м
- у склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и

обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати према унутрашњости сопствене парцеле.

1.6) 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 пословању. За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

- Положај, односно габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима;

- Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);

- Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергије и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу. Тамо где је то могуће применити у објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најчешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

- Улични простор осветлити штедљивим светилка, са контролом нивоа осветљености , с обзиром на прометност;

- Неке зграде као што су историјски споменици, привремени објекти и сл.могу бити изузети из ових мера .

1.7) СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно репарцелације и исправке границе за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања пјачете, парцеле за инфраструктурне објекте (трафостанице, гасну мерно регулациону станицу и сл.)

- Локацијском дозволом за пројектовање и изградњу објеката инфраструктуре и објеката планиране намене.

- Урбанистичким пројектом за потребе урбанистичко-архитектонског обликовања површина јавне намене и урбанистичко архитектонске разраде локације (за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, односно према специфичности захтева за изградњу објеката за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом).

Планом се оставља могућност расписивања и архитектонског конкурса за решење локација које су од значаја за општину Рума (нпр. поред обавезног урбанистичког пројекта за планиране пјачете и подземну јавну гаражу могуће је расписати и архитектонски конкурс).

2.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА :

.....

2.1) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцеле које се налазе у простору обухвата ПДР-е су парцеле у државној својини са правом коришћења у корист физичких и правних лица.

Основна подела по врсти земљишта је на: 1) површине за јавне намене и 2) "остало" грађевинско земљиште.

Парцелацију и препарцелацију земљишта је могуће вршити у свим видовима својине (односно права коришћења) над земљиштем у складу са Законом и правилима парцелације и препарцелације овог ПДР-е која имају за циљ:

- а) Формирање нових грађевинских парцела за изградњу објеката планираних намена
- б) Формирање нових грађевинских парцела за изградњу инфраструктурних објеката (трафостаница, гасно мерно регулационих станица и сл.)
- ц) Формирање нових грађевинских парцела за потребе нових намена и садржаја у планском подручју: коридоре планираних пешачких пјачета (и планираног унутрашњег трга), за саобраћајнице и остале јавне површине

Приликом израде Пројекта парцелације и препарцелације морају се примењивати правила овог ПДР-е.

2.2) ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛА:

- 1) **Двојне намене - за породичну стамбену изградњу и пословање** - где је могуће градити:

- а) породични објекат** као главни и **пословни објекат** као други објекат на парцели као и друге пратеће објекте
- б) стамбено-пословни објекат** као главни и **пословни објекат** као други објекат на парцели као и друге пратеће објекте
- в) пословно-стамбени објекат** (који не угрожава становање) као главни и **пословни објекат** као други објекат на парцели као и друге пратеће објекте

напомена :

- **пословни објекат као други објекат на працели** је објекат који не угрожава становање, лоциран искључиво у задњем делу парцеле (уз подужну пјачету) тј. у делу парцеле који има намену Пословање
- **пратећи објекти уз становање:** летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

- 2) **За вишепородичну стамбену изградњу**
- 3) **За објекте пословања**
- 4) **За угоститељство и друге централне садржаје**
- 5) **За пословање и друге централне садржаје**
- 6) **За јавне објекте**
- 7) **За формирање јавних површина у блоку**
- 8) **За потребе саобраћаја и инфраструктурних система**

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ:

- 1) **Постојећа парцелација** у деловима Блока 4-1-6 који се концепцијом ПДР-а задржавају.
Могуће се одређене корекције у циљу постизања правилнијег облика, допуна површине парцеле одређене за поједине намене, или из потреба решавања неког проблема на терену (просторног или имовинско-правне природе)
- 2) **Парцеле двојне намене - породичног становања и пословања:**
 - могу се парцелисати само ради реализације подужне пјачете
 - индекс заузетости $i_3=75\%$... индекс изграђености $i_n=2,0$
 - објекти пословања који се формирају у дну парцеле (у зони пословања) не могу егзистирати на засебним парцелама, већ остају у саставу припадајућих породичних парцела
- 3) **Парцеле вишепородичног становања:**
 - планиране парцеле које ће се формирати за потребе објеката вишепородичног становања као засебне, јединствене парцеле са сопственим бројем
 - за објекат у Главној ул. бр.117 - индекс заузетости $i_3=30\%$; индекс изграђености $i_n=3,5$
 - за објекат у Главној ул.бр.119 - индекс заузетости $i_3=75\%$; индекс изграђености $i_n=3,0$
- 4) **Парцеле за јавне површине и објекте у блоку:**
 - Градски трг (са подземном јавном гаражом) и пјачете (могу да буду јединствена парцела или више засебних парцела)
 - парцеле уличних коридора (делове парцела који су овим Планом намењени за улични коридор треба припојити постојећим парцелама одговарајућих улица)
 - преостале пешачке комуникације и површине око вишеспратних стамбених објеката такође могу бити једна или више стамбених парцела
- 5) **Парцеле пословања:**
 - планирана парцела/-е испод објекта/-ата пословања који се формира/-ју уз Спортски центар ће бити засебна, јединствена парцела са сопственим бројем (за ову парцелу/-е је неопходно остварити излаз на јавни пут преко друге парцеле уз право службености пролаза)

2.3) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

У Блоку 4-1-6 могу се градити:

- **вишепородични објекти на парцелама кп 258/1, 258/2, 258/3 и на делу парцеле кп 259;**
- **пословни објекти** (уз подужну Пјачету) **на парцелама породичног становања парцелама;** могућа реконструкција, адаптација, доградња (уз, испод и над објектом) или рушење и замена постојећих стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених објеката новим објектом (осим уколико није другачије одређено Правилима за заштиту непокретних културних добара)
- **пословни објекти уз Спортски центар**
- **помоћни (пратећи) објекти и објекти за потребе инфраструктуре**
- поред горе неведених радова у блоку 4-1-6 могућа је и доградња објеката пословања и др. централних садржаја, Спортског центра и објекта вишепородичног

становања (према графичком прилогу бр.6 "Саобраћај и регулација површина јавне намене" и бр.10 "Перспективни приказ блока 4-1-6 у Руми" и Планом прописаним архитектонским условима)

2.4) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у блоку са одређеном наменом није могућа изградња објекта друге, непланиране намене, димензија и спратности.

На грађевинским парцелама намењених породичном становању није могуће изградити два стамбена објекта.

Није могућа изградња објекта који у било ком погледу представљају опасност по човекову околину.

2.5) ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

На основу постојећег стања, смерница за реконструкцију Блока и концепције просторне организације утврђене су регулационе линије објекта, саобраћајница и инфраструктуре.

Положај објекта на парцели, у односу на регулациону линију као и у односу на бочне границе властите и суседних парцела, биће одређен грађевинским линијама.

Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима (индекс заузетости, индекс изграђености), потребним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

Успостављају се грађевинске линије (Г.Л.):

- ПРЕДЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ПРЕМА СУСЕДИМА (ЗАДЊА И БОЧНЕ Г.Л.)

Хоризонтална регулација унутар Блока 4-1-6 је практично већ успостављена, код нових објекта биће дата кроз следећа правила:

- за објекат **вишепородичног становања са пословањем на кп 258/1, 258/2 и 258/3** предње грађевинске линије према Главној улици и подужној пјачети се поклапају са регулационом линијом. Бочне грађевинске линије планираног објекта се постављају на границу са суседом, тј удаљавају се у односу на суседни објекат за ширину дилатације. Задња грађевинска линија са севера (у дворишном делу парцеле) је утврђена на удаљености од 12.5м од уличне регулационе линије (Главне ул.). Задња грађевинска линија са запада (у дворишном делу парцеле) је утврђена на удаљености од 10м од границе са суседом (кп 257).
Предња грађевинска линија подземне гараже испод планираног објекта вишепородичног становања са пословањем се поклапа са регулационом линијом Главне улице и регулационим линијама подужне и попречне пјачете. Бочне грађевинске линије се постављају на границу са суседом, тј удаљава се у односу на суседни објекат за ширину дилатације. Приступ подземној гаражи се мора остварити у оквиру сопствене парцеле.
- за објекат **вишепородичног становања са пословањем у Главној 117** (кп 259) предње грађевинске линије се поклапају са уличном регулационом линијом Главне улице и регулационом линијом попречне пјачете. Бочне грађевинске линије планираног вишепородичног објекта се постављају на границу са суседом, тј удаљавају се у односу на суседни објекат за ширину дилатације. Дворишне грађевинске линије су приказане на графичком листу бр.6 "Саобраћај и нивелација површина јавне намене".
Предња грађевинска линија подземне етажне испод планираног објекта вишепородичног становања са пословањем се поклапа са регулационом линијом Главне улице и попречне пјачете. Бочне грађевинске линије се постављају на границу са суседом, тј удаљава се у односу на суседни објекат за ширину дилатације.

- предња грађевинска линија за **планиране објекте пословања** (уз Спортски центар и породично становање) се поклапа са регулационом линијом подужне пјачете. Задња грађевинска линија планираних пословних објеката уз породично пословање је утврђена на удаљености од 5м од регулационе линије подужне пјачете (односно планирани пословни објекти имају дубину 5,0м). Задња грађевинска линија планираних пословних објеката уз Спортски центар је постављена уз сам објекат Спортског центра (на граници са парцелом 233), тј удаљава се у односу на постојећи објекат за ширину дилатације. Бочне грађевинске линије објеката пословања се постављају на границу са суседом, тј. одмичу се за ширину дилатације.
- предња грађевинска линија (према Орловићевој улици) **подземне јавне гараже** је повучена за 1м од границе Градског трга (тј источне границе катастарске парцеле 245) у дно парцеле. Задња грађевинска линија је утврђена на удаљености од 32м у односу на предњу грађевинску линију. Максимални габарит објекта подземне јавне гараже је 32м*100м (бочне грађевинске линије су приказане у графичком листу бр.6 "Саобраћај и регулација површина јавне намене").
- у делу објекта Спортског центра, предвиђеном за **доградњу простора намењеног спортским активностима**, предња грађевинска линија према подужној пјачети се поклапа са регулационом линијом. Бочна грађевинска линија предвиђене доградње простора Спортског центра се поклапа са границом суседних објеката, тј у овом случају са планираним објектом пословања.
- предња грађевинска линија **објеката на парцелама породичног становања** је утврђена на регулационој линији Главне улице. Бочне грађевинске линије су утврђене : објекат се поставља на границу са суседом, с обавезним наткривеним пролазом ("ајнфортом") у дно парцеле (мин ширине 3,0м, висине 3,0-4,0м). Пратећи (помоћни) објекти се могу бити изграђени уз главни објекат (уколико су задовољени санитарни и други технички услови). Уколико се пратећи (помоћни) објекти постављају на некој удаљеност у односу на главни објекат, тада та удаљеност не сме бити мања од 3м. Минимална удаљеност објеката намењених породичном становању (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, помоћни...) у односу на планиране објекте пословања (у задњем делу парцеле) је 5м.
- за планирану **доградњу дворишног дела објекта пословања и др. централних садржаја** (макс спратности по+П+2) у Главној ул.бр.111 (кп 227/1) утврђене су задња и бочне грађевинске линије приказане у графичком листу бр.6 "Саобраћај и регулација површина јавне намене"

Грађевинске линије **постојећих објеката** (Културног центра; Библиотеке; вишестамбених објеката са пословањем - кп 226/2, 226/3 и 226/4; објекта пословања и других централних садржаја уз Градски трг -кп 251/5; хотелских и угоститељских објеката и других централних садржаја) се задржавају као у постојећем стању тј на овим локацијама није предвиђена изградња.

За вишепородични објекат на кп 226/2 (у Ул. 27.октобра бр.4) је дозвољена доградња над објектом, тј доградња поткровља док је за објекат пословања и других централних садржаја уз Градски трг (кп 251/5) могућа доградња спрата изнад куле и изнад пословног простора у делу објекта уз пјачету. Доградња над овим објектима је могућа уколико то буду дозволиле статичке и друге особине објеката и носивости тла.

НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ се поставља објекат најистуренијим делом, са могућим мањим одступањима (заузеће тротоара - јавног простора - макс 0,20м за ширину улазног степеника, за ширину излога; код објеката који садрже пословање у приземљу изнад висине од 2,5м дозвољени су испусти за конзолне рекламе до 1,20м и испусти за платнене или пластичне надстершнице (монтажно-демонтажне) до 2,0м), а све у складу са Архитектонском условима за одређену врсту објекта прописаним овим Планом (поглавље 2.11).

2.6) НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА

Планирани вишепородични објекти са пословањем се постављају уз суседне објекте (на граници са суседом), где је утврђена удаљеност између објеката ширина дилетације.

Најмања удаљеност између суседних објеката на парцелама породичног становања је ширина дилетација или 3,0м (за дворишни део објекта, уколико је објекат на "Г"), осим на парцели породичног становања (Главна ул.бр.121) која се граничи са парцелом намењеном за вишепородични стамбено-пословни објекат где је најмања удаљеност од суседног вишепородичног објекта ширина дилетације.

Најмања удаљеност планираних пословних објеката (уз зону породичног становања) од објеката намењених породичном становању је 5м.

Планирани пословни објекти уз Спортски центар се постављају на удаљености између објеката ширине дилетације.

Пратећи (помоћни) објекти на парцелама породичног становања могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0м.

2.7) НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцеле двојне намене - пословање и породично становање са пословањем - морају имати следеће параметре:

- индекс заузетости $i_z = 75\%$
- индекс изграђености $i_n = 2,0$

Парцела/-е намењене пословању уз Спортски центар морају имати следеће параметре:

- индекс заузетости $i_z = 100\%$ (формираће се парцела/-е под објектом)
- индекс изграђености $i_n = 1,0$

Парцеле вишепородичног становања са пословањем морају имати следеће параметре:

- за објекат у Главној ул. бр.117 - индекс заузетости $i_z = 30\%$; индекс изграђености $i_n = 3,5$
- за објекат у Главној ул.бр.119 - индекс заузетости $i_z = 75\%$; индекс изграђености $i_n = 3,0$

2.8) НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

- мах спратност за **планиране објекте вишепородичног становања са пословањем** (у Главној ул. бр.117 и 119) је П+3 (са или без подрума; за објекат у Главној ул. бр.119 обавезна је изградња гараже, и то искључиво у подрумској етажи)
- мах планирана спратност за **затечене вишепородичне објекте** је:
 - објекат у Ул. 27. октобра 4 (кп 226/2) - По+П+2+Пк
 - објекат у Ул. 27. октобра 2 (кп 226/3) - По+П+1+Пк
 - објекат на углу Ул. 27.октобра и Главне ул. (кп 226/4) - за део објекта у Ул.27 октобра максимална спратност је По+П+1+Пк, а за део објекта у Главној ул. максимална спратност је По+П+2+Пк
 - објекат грађанске архитектуре (непокретно културно добро, некадашњи хотел Круна) у Главној ул.115 (кп 260/1) - П+2
 - објекат у Главној ул.133 (кп 251/2) - По+П+4
 - објекат у Главној ул.135 (кп 251/3) - По+П+4
- мах спратност **новог хотела у Ул. Вељка Дугошевића** је По+П+4+Пк за смештајни део хотела, док је за преостали део хотела максимална дозвољена спратност По+П+0

- мах спратност **објекта пословања и др. централних садржаја** уз Градски трг - за део објекта (кулу) на углу Градског трга и подужне пјачете П+4 (са или без подрума), док је на делу објекта уз подужну пјачету мах спратност П+2 (са или без подрума)
- мах спратност **објекта пословања и др. централних садржаја** у Главној ул.бр. 111 је По+П+2
- мах спратност **хотела** (објекат грађанске архитектуре, некадашњи хотел Орао) и **других угоститељских садржаја у Главној ул. бр.113** - По+П+2+Пк
- мах спратност **планираних пословних објеката уз Спортски центар и уз породично становање** је По+П+0
- мах спратност **објеката породичног становања** (објекти грађанске архитектуре) у Главној ул. бр.125 (кућа Косанић) је П+1 и Главна ул.бр.127 (кућа Мићић) је По+П+1
- мах спратност **објеката породичног становања** (главног објекта - стамбеног, стамбено-пословног и пословно-стамбеног) у Главној ул. бр.121 је По+П+1+Пк, у Главној ул.бр.123 је По+П+1+Пк и у Главној ул.бр.129 је По+П+1
- мах спратност **објекта библиотеке** (објекат грађанске архитектуре) је П+0, у делу објекта (пословни простор уз ајнфорт вишепородичног објекта) задржава се постојећа висина П+Пк
- максимална спратност **Спортског центра** је П+1 (са или без подрума), а у делу објекта где је смештен пословни простор - Прес центар мах спратност је П+1+Пк
- максимална спратност **Културног центра** је По+П+1
- мах спратност пратећих (помоћних) објеката је П+0 (са или без подрума)

2.9)УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, санитарско возило) и посебне - везане за делатност на парцели.

Парцеле породичног становања:

- Колски приступ на јавни пут за парцеле породичног становања мора бити мин ширине 2,5м (оптимално 3,0м).
- Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин 3,0м или кроз покривени колски пролаз ("ајнфорт") ширине 3,0м, висине 3,5-4,0м.

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:

- Колски приступ парцелама вишепородичног становања са пословањем у Ул.27.октобра и на углу улица 27.октобра и Главне је планиран помоћу 2 колска прикључка из Ул.27.октобра, ширине 5,0м. Паркирање за потребе ових вишепородичних објеката је планирано организовањем отвореног паркинг простора (са управним паркирањем) у заједничком дворишту. За коришћење паркинг простора у северном делу кп 226/1, од стране станара вишепородичних објеката (кп.226/2, 226/3 и 226/4), обавезно је успостављање права службености пролаза и прелаза преко парцеле Хотела (кп 229/1).
- Постојећи колски приступ из Главне ул. и пролаз у дубину парцела вишепородичног становања са пословањем уз Градски трг се задржавају, као и организација паркирања у заједничком дворишту.
- За објекат вишепородичног становања са пословањем у Главној ул. бр.119 је планиран колски приступ из Главне ул. минималне ширине 3,5м (или већих димензија из функционалних и саобраћајно-техничких прописа и норматива). Обавезно је пролаз (у дубину парцеле) организовати као покривени колски (и пешачки) пролаз ("ајнфорт") мин ширине 3,5м (или већих димензија уколико то захтевају функционални и саобраћајно-технички прописи и нормативи) и мин висине 3,5м (или већих димензија из архитектонских или функционално-техничких разлога). Паркирање за потребе станара овог објекта ће се решити обавезном

изградњом подземне (подрумске) гараже за путничка возила (није могуће паркирање на отвореном простору, тј. у дворишту планираног објекта), док је паркирање за потребе посетилаца пословног простора могуће на паркинзима у уличном коридору Главне ул. (подужно паркирање).

- За потребе постојећег и планираног објекта вишепородичног становања са пословањем у Главној ул. бр.115 и бр.117 паркирање за потребе станара (до изградње јавне подземне гараже) је могуће обезбедити на планираном паркингу иза вишепородичних стамбених објеката у Ул. 27. октобра, док је паркирање за потребе посетилаца пословног простора могуће на постојећим паркинзима у уличном коридору Главне ул. (подужно паркирање).

Парцеле осталих намена:

- Постојећи колски приступ (ширине 5м), из Ул. Вељка Дугошевића, парцели Хотела и пословног објекта у Главној ул. бр.111 се задржава, као и постојећа организација паркирања (у сопственом дворишту).
- Колски приступ објекту угоститељских и др. централних садржаја, Главна ул. бр.113, је могућ само из Главне ул., мин ширине 3,0м, а паркирање за потребе овог објекта ће се обављати у уличном коридору (постојећи паркинг простор - подужно паркирање).
- Колски приступ објекту пословања и др. централних садржаја, уз Градски трг, ће се обезбедити из Главне ул., преко заједничког дворишта вишепородичног становања.
- Постојећи колски приступи објектима Спортског, Културног центра и Библиотеке се задржавају а паркирање за потребе ових објеката ће се обављати на постојећим паркинзима у уличним коридорима.
- Колски приступ планираним пословним објектима уз подужну пјачету организовати:
 - за објекте пословања уз зону породичног становања ће се обезбедити искључиво преко парцеле породичног становања, пролазом у дно парцеле мин ширине 3,0м
 - за објекте пословања уз Спортски центар обезбедити регулисани колски приступ кроз пасарелу планираног вишепородичног објекта у Главној ул.117, изузетно преко заједничког дворишта вишепородичног објекта уз Градски трг (у том случају обавезно је обезбедити право службености пролаза и прелаза преко кп 251/2, 251/4 и 251/1 и парцеле подужне пјачете)
- Колски приступ Спортском центру ће се обезбедити осим из Ул. Вељка Дугошевића и из Главне ул. кроз пасарелу планираног вишепородичног објекта (Главна ул.бр117). Регулисани колски приступ из Главне ул. ће се користити за приступање задњој страни објекта Спортског центра у сврху достављања потребне спортске опреме и реквизита.
- Колски приступ подземној јавној гаражи испод Градског трга је организован помоћу два улаза/излаза и то из Орловићеве ул. и Ул.Вељка Дугошевића
- Пешачки приступ к.п.252/2 (пјачета и унутарблоковски трг) је могућ кроз ајнфорт објекта на к.п.252/1 уз обавезу прибављања сагласности власника парцеле ради остваривања права службености пролаза, а све у јавном интересу Општине Рума.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.50м (изузетно 2.35м за косо паркирање под углом од 45³), а дужина 4.60-5.0м. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6.0 x 2.5м.

2.10) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити објекте на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте). Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката и применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима (осим изузетно темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле, односно надлежног органа за урбанизам), а према јавном простору, прописани су услови за највеће могуће испусте на објектима.

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

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту морају бити у складу са правилима прописаним за одређену врсту објекта (описано у поглављу 2.11 Архитектонски услови).

2.11) АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Сви објекти у блоку обухваћеним ПДР-е морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.

У простору ПДР-е могуће је градити следеће врсте објеката и то:

- вишепородични објекти
- пословни објекти (услужни и др. централни садржаји)
- пратећи (помоћни) објекти

У простору ПДР-а, на парцелама породичног становања, није могуће градити нове стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте али је дозвољена:

- замена постојећих породичних стамбених, стамбено-пословних објеката и пословно-стамбених новим објектима као и доградња до дозвољеног степена заузетости, дозвољеног степена изграђености и дозвољене спратности

У простору блока 4-1-6 дозвољена је још и:

- доградња објеката пословања и др. централних садржаја, објекта Спортског центра и објекта вишепородичног становања (према графичком прилогу бр.6 "Саобраћај и регулација површина јавне намене и бр.10 "Перспективни приказ блока 4-1-6у Руми" плана-намене површина" и доле наведеним архитектонским условима)

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 и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° MCS 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 властитој парцели, у складу са преовлађујућим трендом у уличном фронту.

Кишна вода са кровних равни води се обавезно на властиту парцелу, односно уличну канализацију.

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала; може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал.

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 у сваком погледу 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.

Зона породичног становања

објекти на кп 257, 256 и 253

За ову врсту објеката је могућа само реконструкција, адаптација, доградња (уз, испод и над објектом) или рушење и замена (уз обавезно задржавање континуитета уличних фасада, тј нови објекти морају бити уграђени објекти, тј. објекти у низу) постојећег објекта новим објектом. За породичне стамбене, стамбено-пословне и пословно-стамбене објекте важе следећа архитектонска правила:

- у начелу ове приземне објекте са локалима треба заменити новим спратним објектима између "реперних" објеката у уличном низу који се задржавају (интерполација - уличну фасаду и коси кров нових објеката пројектовати истовремено у складу са објектима "варошке" архитектуре у Главној улици и савременим обликовним изразом), а у међувремену су могући и други поменути радови
- породични 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 и да заузима до 30% бруто површине објекта; такав објекат се третира као стамбено-пословни; уколико пословни простор заузима више од 50% бруто површине објекта, такав објекат се третира као пословно-стамбени (није могуће да намена објекта буде чисто пословање, тј. у оваквом објекту је обавезно формирање једне стамбене јединице)
- од пословања могу бити заступљене следеће делатности: трговина, занатство, угоститељство, здравство, култура, забава, различитих форми пословања, услуга и др.
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманијацијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру
- основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно, на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- пословни (радни) простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених и да задовоље све важеће нормативе техничке, санитарне и др. услове за обављање појединих делатности
- намена етажа стамбено-пословног и пословно-стамбеног објекта:
 - подрум - за помоћне евентуално радне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, радионица, евентуално гаража и сл.),
 - приземље - за стамбене и интерне и јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену
 - спрат - за стамбене и интерне радне просторије, евентуално за пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - поткровље - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену изградњу
 - таван може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље (уколико то није у супротности са прописаном највећом дозвољеном спратношћу објекта)
 - галерија може да се користи у стамбене или у (интерне) радне сврхе
- на грађевинској парцели изводиће се објекти и уређује се целокупна површина парцеле као једна функционална и обликовна целина, а све према концепту и условима изградње и уређења
- најмања светла висина стамбених просторија је 2,40м
- одступање од максималне дозвољене спратности објекта може бити до ½ висине стандарде стамбене етаже (због дозвољене примене галерија у приземљу објекта)
- пословни (радни) простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и др. условима зависно од делатности која је на парцели

дозвољена, светла висина просторија треба да буде мин 3,0м. односно према прописима за одговарајућу намену, тј делатност

- кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (оптималног нагиба према врсти кровног покривача односно према другим задатим условом), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију
- кровни покривач може бити цреп, теголе, етернит плоче, или неки други адекватан материјал
- могуће је извођење лежећих или стојећих кровних прозора,
- зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.; лође и балкони нису дозвољени на уличној већ само на дворишним фасадама а максимални дозвољени испуст ових елемената рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада је 1,2м)
- покривени колски пролази - "ајнфорти" треба да су ширине мин 3,00 м, висине 3,00-4,00 м, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом
- извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује; спољно *отворено степениште* које савлађује висину преко 0,90 м улази у габарит објекта
- *главне отворе* стамбених и других просторија на стамбеном објекту по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем)
- отвори стамбених и других просторија на стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле које је мање 2,5м, начелно се не предвиђају
- изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом. "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветлење сопствених просторија чији је парапет минималне висине 1,80 м од пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.)
- објекти за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела (уз сагласност суседа), на фасадама које су на поменутој граници није дозвољено отварање никаквих отвора
- уграђени објекти (у низу) на делу према суседима не могу имати никакве отворе, али могу имати светларник за осветлење и вентилацију споредних стамбених односно пословних просторија, на рачун сопственог габарита
- код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи:
 - у приземљу : излози до 0,20 м;
 - крила капије ("ајнфорта") се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора,
 - на висини изнад 3,00 м односно на спратним етажама : стрехе до 0,50 м, еркери и сл. до 0,50 м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада);
- код објеката који садрже пословање у приземљу изнад висине од 2,5м испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20 м,
 - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 м, платнене или пластичне надстрешнице на монтажано-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара
- на зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5м

- сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за : помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле
- регулациону линију, испод коте тротоара, могу прећи евентуално стопе темеља или темељни зид и то највише до 0,50 м, а граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом)
- кота пода приземља реконструисаних стамбених објеката може да буде од 0,50м до 1,20 м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не
- за пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20м до 0,50м
- оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара
- све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели
- за колске рампе са падом према сопственом објекту планирати да се одвод површинске воде реши дренажом или на други погодан начин
- за све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле)

објекти у Главној ул. 125 и 127

- ово су објекти грађанске архитектуре који уживају претходну заштиту
- могући радови су: конзервација, рестаурација, реконструкција, адаптација и евентуално доградња у дворишту
- ово су објекти "варошког" типа и задржавају се као функционално обликовне целине и "реперни" објекти уличног низа, у начелу с постојећом наменом - породично становање и улични локали
- веће промене могу бити на помоћним и пратећим дворишним објектима, који не спадају у аутентичан функционални склоп главног објекта
- пројектовање и извођење било којих радова на поменутих објектима градитељског наслеђа може се вршити само у складу са сагласностима, техничким условима и под надзором надлежног Завода за заштиту споменика културе у Ср. Митровици

Зона вишепородичног становања

➤ за планиране објекте на кп 259, 258/1, 258/2 и 258/3

- предвиђено је рушење постојећих објеката на горе поменутих парцелама, рашчишћавање локације и изградња нових објеката намењених вишепородичном становању са пословањем
- концепција објекта на кп 258/1, 258/2 и 258/3 је слична постојећој; планирани објекат ће се поставити на регулациону линију Главне ул., дужина уличног дела је око 23,0м, а ширина 12,0м; у дубини парцеле и уз источну границу планира се дворишни део објекта (објекат на "Г", дужина објекта је око 40,0м, а ширина објекта 10,0м); на преосталом делу парцеле ће се организовати пешачка површина односно проширење пјачете. У приземљу је неопходно обезбедити "ајнфорт" мин ширине 3,5м и висине 3,5м (или већих димензија из архитектонских, саобраћајних или функционално-техничких разлога) .
- концепција објекта на кп 259 предвиђа постављање планираног објекта уз регулациону линију Главне ул., с тим да се у приземљу мора оставити пешачки пролаз (у функцији пјачете) у ширини од 8,4м на јужном страни и 7,8 на северној страни објекта; у приземљу објекта се планира улазна партија (улаз у објекат је организован из "ајнфорта") и просторија за одлагање смећа; до привођења простора планираној намени, задржава се постојећи објекат и дозвољава се одржавање и реновирање објекта на локацији, измена,

допуна или реконструкција инсталација и спољне инфраструктуре, а није дозвољена надградња, доградња, адаптација тавана у користан простор, нити изградња нових објеката у дворишту.

- планирани објекти вишепородичног становања су објекти у низу (додирују обе бочне границе суседних парцела, тј удаљени су за ширину дилетације од суседног објекта)
- вишепородични стамбени објекат може да има најмање 4 стана, по правилу за различита породична домаћинства
- 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,
- према ангажовању бруто површине објекта за пословање, објекти могу бити *стамбено-пословни* када пословање заузима до 30% површине; изузетно објекат на кп 259 може бити чисто *стамбени* или чисто *пословни*
- у објектима вишепородичног становања могући су различите радне односно пословне делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању као што су култура, администрација, пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство, забава и сл, при чему приземље (објекта у Главној ул. 119) ангажовати за атрактивне садржаје за грађане, а спратне за мирније садржаје
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру
- основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- пословни простор треба да буде издвојен од стамбеног у функционалном, техничком и у погледу комуникација ; пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова одобраваће изузетно (и према посебним условима) и само ако та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописима за одређену делатност
- при пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности
- тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијска дозвола) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације
- етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:
 - *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (обавезно подземна гаража за потребе станара, а могући су и следећи садржаји: котларница, трафостаница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори и сл.)
 - *приземље* - јавне или интерне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије; приземље намењено пословању може садржати галерију; у приземљу објекта у Главној ул.117, из функционалних разлога, могуће је организовати само улазну партију и просторију за одлагање смећа
 - *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу
 - *таван* - може да се користи као остава (није дозвољена адаптација тавана у поткровље)
 - *галерија* - по правилу се предвиђа у пословном простору приземља објекта, односно намењена је за радне сврхе; евентуално је могућа и примена галерија на спратним етажама тј. у стамбене сврхе; галерија се не може сматрати или претворити у спратну етажу

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност; светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40м - 2,70м а помоћних просторија 2,2м
- одступање од максималне дозвољене спратности објекта може бити до $\frac{1}{2}$ висине стандарде стамбене етаже (због дозвољене примене галерија у приземљу објекта)
- степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама
- кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба према врсти кровног покривача односно према другим задатим условом, с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту; свођење воде вршити у сопствено двориште, односну уличну канализацију
- зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лођама, балконима, еркерима и сл.)
- уличну фасаду и коси кров планираних објеката пројектовати истовремено у складу са задржаним објектима "варошке" архитектуре (у уличном потезу Главне ул.) и савременим обликовним изразом
- кота пода приземља пословних просторија (и помоћних просторија) у приземљу (вишепородичног стамбеног објекта на кп 258/1, 258/2 и 258/3) може да буде 0,20-0,50м
- кота пода приземља (вишепородичног стамбеног објекта на кп 259) може да буде 0,20-0.50м
- кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене, на крову се могу поставити мањи лежећи кровни прозори за осветљавање тавана (ове отворе је искључиво могуће формирати на дворишној страни објекта), димњаци треба да су обрађени у духу фасаде
- зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.)
- оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на тавану планираних објеката
- *заједничке просторије* као што су сушионица и евентуално перионица веша, просторија за скуп станара и сл., треба по правилу да садржи сваки вишепородични објекат, поготово онај са већим бројем станова,
- стамбени (стамбено-пословни, пословни) објекат 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 планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели :
 - ови објекти који представљају објекте у *низу* (за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела), на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник
- код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :
 - у приземљу : излози до 0,20 м
 - на висини изнад 3,00 м односно на спратним етажама :
 - на уличним фасадама (орјентисаним према Главној улици): испусти до 0.20м
 - на дворишним фасадама и фасади орјентисаној према пјачети: стрехе до 0,80 м, балкони, еркери и сл. до 1,0 м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада);с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде
- код објекта који садржи пословање у приземљу изнад висине од 2,5м испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20 м

- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 м, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији, испуштене до 2,0м изнад тротоара
- код планираног објекта у Главној ул. бр.1 17 део површине пролаза се може ангажовати за стаклене рекламном-информативне излоге дубине до 0,20м уз бочни зид/зидове - уколико то не ремети одвијање планираног пешачког и регулисаног колског саобраћаја
- 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, односно надлежног органа за урбанизам
- није дозвољено ограђивање заједничког дворишта (кп 258/1) нити пасареле (ајнфорт планираног објекта на делу кп 259)
- за планиране вишепородичне објекте неопходно је прописати начин склањања људи у ванредним околностима, а у складу са условима надлежног органа народне одбране (склониште у склопу објекта-склониште допунске заштите или евентуално блоковска склоништа, а све у зависности од процене надлежног органа народне одбране)
- сви прикључци на градску инфраструктурну мрежу по правилу треба да су подземни, као и расплет у оквиру парцеле

➤ **за постојеће вишепородичне објекте**

објекти на кп 251/2 и 251/3

- могући радови су: одржавање, реновирање, адаптација приземља у пословни простор
- дозвољена је адаптација станова (делова станова) у приземљу према Тргу (евентуално и дворишту) у пословни простор; на јавни тротоар може се испустити само 1 улазни степеник
- у новим локалимa могу бити заступљене делатности које приличе центру града, зависно од прописа, просторних и техничких могућности, док се искључују оне које вибрацијом и еманијама или на други начин могу да угрозе околину или да ремете функцију становања
- пословни простор треба да буде издвојен од стамбеног у функционалном, техничком и у погледу комуникација ; пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова одобраваће изузетно (и према посебним условима) и само ако та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописима за одређену делатност
- није дозвољено појединачно затварање лођа, нити друге интервенције на уличној и фасади према Тргу, изузев једнообразно у склопу реновирања (реконструкције) фасада према јединственом одобреном пројекту и истовременим извођењем од стране једног извођача, док је према дворишту дозвољено застакљивање лођа
- при променама у садржају објекта, подразумева се пројектовање и извођење нових, односно допуна и (или) реконструкција постојећих инсталација

објекти у Ул. Главној 109 и 27.октобра 2 и 4

- могући радови су: одржавање, реновирање, адаптација дела у пословни простор као и надградња (објекта у Ул. 27 Октобра бр.4) до максималне дозвољене спратности
- дозвољена је адаптација станова (делова станова) у приземљу према улици и ка Хотелу у пословни простор, при чему се локали могу пројектовати и изводити парцијално, али једнообразног изгледа портала; на јавни тротоар се може испустити 1 улазни степеник (изузетно је могуће постављање и већег монтажног степеништа/рампе са бочне стране објекта за приступање локалимa у приземљу, уколико за то постоје просторне могућности, тј. уколико оваква врста објекта неће реметити одвијање пешачког саобраћаја)

- у новим локалима могу бити заступљене делатности које приличе центру града, зависно од прописа, просторних и техничких могућности, док се искључују оне које вибрацијом и еманијама или на други начин могу да угрозе околину или да ремете функцију становања
- пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова (на спратним етажама) одобраваће изузетно (и према посебним условима) и само ако та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописима за одређену делатност
- дозвољена је адаптација кровног простора у стамбени простор на основу јединственог пројекта за поједини објекат и истовременим извођењем од стране једног извођача, док је према дворишту зграде у Главној ул.109 дозвољено застакљивање лођа
- дозвољена је и надградња поткровља (објекта у Ул. 27. октобра бр.4), зависно од статичких и других особина објекта и носивости тла; при надградњи назидак у поткровљу може бити висине од 1,20м до највише 1,80м, а светла висина стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40-2,70м; обавезна је примена лежећих кровних прозора
- при променама у садржају објекта, подразумева се пројектовање и извођење нових, односно допуна и (или) реконструкција постојећих инсталација

објекат у Главној ул. 115 (кп 260/1 - стари хотел "Круна")

- објекат је непокретно културно добро под претходном заштитом
- објекат се задржава као функционална и обликовна целина, у начелу са постојећом наменом (угоститељство + становање) или за администрацију и друге врсте пословања
- предвиђени су радови техничке заштите и ревитализације, доградња није могућа; ови радови ни на који начин не смеју угрозити споменичка својства
- постојећи ајнфорт који тренутно служи као јавни пролаз у Блок, након извођења планиране пацерале на кп 259, затворити капијама и оставити за употребу корисницима објекта
- било која врста интервенције на објекту могућа је једино уз прибављање услова од стране Завода за заштиту споменика културе из Ср.Митровице

Зона пословања

➤ планирани пословни објекти уз пјацету

- планирани пословни (радни) објекти на парцелама породичног становања са пословањем (у делу парцеле који има намену пословање) и на парцелама пословања могу бити следеће делатности: трговина, занатство, угоститељство, здравство, култура, забава, различитих форми пословања, услуга и др.
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредити или елиминирају, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру
- намена етажа пословних објеката:
 - приземље и галерија - јавне пословне просторије
 - подрум за помоћне евентуално радне просторије (котларница, остава, радионица и сл.)
- пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и др. условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена, светла висина просторија треба да буде мин 3,0м. односно према прописима за одговарајућу намену, тј делатност

- галерија може бити намењена искључиво за пословање и не може се сматрати или претворити у спратну етажу; светла висина галерије је максимално 3,0м
- 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 (рекламе, надстрешнице и сл.)
- кровне равни пословних објеката могу бити у виду равних косих коровова или кровних тераса (евентуално је могућ и коси кров, с падом кровних равни према пјачети и/ или сопственом дворишту, где ће кровне равни према пјачети бити сакривене надзитком или атикама; кровни покривач може бити цреп, теголе, етернит плоче, или неки други адекватан материјал); свођење воде са кровних површина у сопствено двориште, тј уличну канализацију
- главне отворе пословних и других просторија на пословном објекту по правилу предвидети на "уличној" фасади објекта (фасади орјентисаној према подужној пјачети)
- пословни објекти уз зону породичног становања на просторијама окренутим према унутрашњем дворишту, могу имати спољне отворе искључиво са високим парапетом, тј, на 1,8м висине; на задњој фасади ових објеката формирају се улази у магацине (јер је достављање робе за потребе ових пословних простора организовано преко сопствене парцеле, тј парцеле породичног становања)
- Коте пословних објеката су блиске коти пјачете, тј.0,20м а зависе и од намене објекта.

➤ **постојећи објекти пословања са централним садржајима**

Пословни објекат уз Градски трг (кп 251/5) и у Главној ул.111 (кп 227/1) представљају завршену функционалну и обликовну целину где су могуће мање промене.

објекат на кп 251/1

- могуће су следеће промене на објекту: одржавање, реновирање, мање адаптације и доградња над објектом (надградња)
- за надградњу је предвиђен део објекта ("кула") према Градском тргу који може имати максималну спратност П+4+Пк, чиме би се остварила доминанта на углу планиране подужне пјачете и простора Градског трга
- могућа је и надградња пословног простора у делу објекта уз пјачету до максималне спратности П+2 уколико то буду дозвољавале статичке и друге особине објекта и носивости тла
- пословни простори могу се адаптирати за другу пословну намену од постојеће, за делатности које припадају централним, а искључују се оне које буком или еманицијама могу да угрозе функционисање суседних садржаја и околину
- постојећи трем у приземљу не сме се затварати и мора остати као проходна пешачка комуникација са које се приступа низу локала
- тераса испред угоститељског локала на спрату се може наткрити и затворити стакленим зидовима, под условом да не ремети приступ осталим локалима;
- архитектонска обрада свих делова објекта који се дограђују мора бити у духу архитектуре објекта (материјали, елементи, обрада и др.)
- мин светла висина пословних просторија треба да буде 3,0м, а помоћних мин 2,20м
- отвори на фасади надограђених делова објекта морају одговарати намени простора и морају бити усклађени са постојећом фенестрацијом објекта

објекат на кп 227/1

- објекат се задржава као завршена функционална и обликовна целина, са постојећом наменом (могуће су мање измене на објекту, у виду доградње дворишног дела објекта)
- постојеће двориште се задржава и уређује за сопствене потребе (по могућности део површине озеленити и оплеменити погодним елементима урбане опреме), а приступ истом је омогућен из правца Ул. Вељка Дугошевића односно са паркинга Хотела (уписано право службености пролаза и прелаза преко парцеле 229/1 у корист ДДОР-а Нови Сад)

- делатности које могу бити заступљене у овом објекту су: администрација, пословање, трговина, угоститељство и сл.; нису дозвољене делатности које могу да угрозе постојеће објекте и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру
- основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (дограђеном, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- могуће су следеће промене на објекту: одржавање, реновирање, адаптација и доградња дела објекта (уз постојећи објекат, у простору дефинисаним грађевинским линијама датим у графичким прилогу "Саобраћај и регулација површина јавне намене"- лист бр.6; овај део објекта заједно са постојећим објектом чини завршену, обликовну целину); при извођењу ових радова неопходно је да архитектонска обрада (унутар и изван) објекта буде у духу архитектуре постојећег објекта (материјали, елементи, обрада и др.)
- при пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности
- макс спратност дела објекта који је могуће доградити уз постојећи објекат је $po+П+2$; максимални индекс заузетости на парцели је $i_3=50\%$... индекс изграђености $i_n=1,5$
- зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада одговарајуће обраде укључујући стаклене површине (линија фасаде у приземљу и на спратним етажама дограђеног дела објекта мора бити у потпуности усклађена са постојећим објектом (тј. дворишним крилом објекта уз који се изводи доградња), односно са истоветним упустима/испустима на фасади)
- обавезно је спољне отворе, на делу објекта који је планиран за доградњу, ускладити са фенестрацијом на постојећем објекту (спољни отвори, према суседима односно границама суседних парцела мањим од 2,50м удаљености, морају имати парпет на мин.1,80м од пода просторије и/или веће застакљене отворе са фиксним, непровидним стаклом)
- кровне равни морају бити у складу са постојећим кровом (истог нагиба, обраде, врсте кровног покривача и др.); свођење воде вршити у сопствено двориште, односно уличну канализацију
- светла висина пословног простора мора бити мин 3,0м, односно према прописима за одговарајућу намену тј делатност; светла висина помоћних просторија је мин 2,20м
- највиша кота приземља може бити 1,20м а најнижа 1-2 степеника изнад терена
- ограда око парцеле пословног комплекса може бити од живице, зидана, метална, дрвена или комбинована, висине до 2,0м
- депоновање и евакуацију отпадака је потребно вршити у оквиру објекта, у приземљу, у одговарајућу, склоњену али приступачну просторију

Зона хотела, угоститељских и др. централних саджаја

објекат на кп 229/3

- објекат је непокретно културно добро под претходном заштитом
- објекат се задржава као функционална и обликовна целина, у начелу са постојећом наменом (угоститељство) или за администрацију и друге врсте пословања
- предвиђени су радови техничке заштите и ревитализације, док доградња није м било која врста интервенције на објекту могућа је једино уз прибављање услова од стране Завода за заштиту споменика културе из Ср.Митровице

објекат Новг хотела на кп 229/1

- подразумева се склоп објеката Новог хотела уз Ул. Вељка Дугошевића
- могући радови: одржавање, реновирање, адаптација (сви радови морају бити у складу са нормативима за ту врсту делатности)

- задржава се постојећа функционална организација објекта, уз могућност прилагођавања односно мањих измена и допуна према евентуално насталим потребама
- не препоручује се али се дозвољава застакљивање терасе или њеног дела према Спортском центру, у сврху добијања затвореног простора за угоститељство, пословање или трговину
- локали се могу адаптирати за другу пословну намену од постојеће, за делатности које припадају централним, а искључују се оне које буком или еманијама могу да угрозе функционисање садржаја Хотела или околиу
- летња башта између новог и старог хотела "Орао" се задржава, на њој је предвиђен смештај урбаног мобилијара као и зеленила
- по потреби могуће је оградивање летње баште и дворишта Хотела (спуштени/денивелисани део дворишта хотела са којег се приступа садржајима подземне етаже ; односно обавезно је, након дозвољеног оградивања ових делова парцеле, омогућити слободан приступ постојећем паркингу и преосталим слободним површинама на парцели)

Пратећи (помоћни) објекти

на парцелама породичног становања

- помоћни објекти уз становање могу бити: летња кухиња, гаража, оставе, котларница, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.
- пратећи (помоћни) односно постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,50 м од границе ближег бочног суседна, односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште; пратећи (помоћни) објекти се постављају на мин растојању од 3,0м од даљег бочног суседа
- задња грађевинска линија за пратеће (помоћне објекте) је одређена на 5,0м од планираних пословних објеката у дну парцеле (зоне пословања)
- ширина (дубина) помоћних односно пратећих објеката може бити највише 6,00 м
- није дозвољена изградња објеката за држање животиња и других нечистих објекта
- код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту и према функционалном склопу
- пратећи (помоћни) објекти су искључиво приземни (са или без подрума), с падом кровне равни ка сопственом дворишту,
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј.0,20м а зависе и од намене објекта.

на парцелама планираног вишепородичног становања са пословањем

- на кп 259 и 258/1 (дворишни делови парцела) не могу се постављати помоћни објекти; на парцели бр.258/1 могуће је евентуално постављање инфраструктурних објеката (нпр. трафостанице уколико се докаже да не постоје просторне или техничке могућности за смештање исте у подрумској етажи планираног објекта)

на парцелама постојећег вишепородичног становања са пословањем

- на парцелама 251/4 и 251/1 је могуће постављање гаража у низу (као привремених монтажних објеката), док на парцели кп 226/1 није могуће постављање ове врсте објеката (паркирање се искључиво планирана на отвореном простору у заједничком дворишту)
- на овим парцелама могуће је постављање заједничких инфраструктурних објеката

на парцелама: хотела и др. угоститељских садржаја (кп 229/1) и пословања и др. централних садржаја (кп 227/1)

- није могуће постављање помоћних објеката, једино је могуће постављање инфраструктурних објеката

на парцелама јавне намене

- могуће је постављање инфраструктурних објеката

2.12) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на објектима који постају постојећи у времену трајања плана:

- **ДОГРАДЊА** (у случајевима где је то дозвољено овим Планом) постојећих објеката је могућа до дозвољеног степена изграђености и степена заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације; доградња над главним објектом на парцели је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења)
- **ПОТПУНА И ДЕЛИМИЧНА РЕКОНСТРУКЦИЈА** објеката односно инсталација одобраваће се у сврху враћања објекта у првобитно стање или побољшања функционално-техничких карактеристика објекта; делимична реконструкција може се по захтевима одобрити у више наврата, с тим да се код достигнутог обима предвиђеног за потпуну реконструкцију, подразумева да се последњи захтев односи на потпуну реконструкцију,
- **АДАПТАЦИЈА** ће се одобрвати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација,
- **РЕНОВИРАЊЕ** се односи на обнову унутрашњих и спољашњих елемената објекта (фасаде и кров) и спада у текуће одржавање објекта ; радови којима се мењају одређени елементи сматрају се реконструкцијом,
- **РУШЕЊЕ** објеката је могуће због: дејства више силе -природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње планираних објеката и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

2.13) ПРАВИЛА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

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:

- за јавне пешачке површине треба предвидети пешачке стазе са рампама, на местима денивелације између разних категорија саобраћајних површина (нпр. висинску разлику између тротоара и коловоза на свим пешачким прелазима неутралисати обарањем ивичњака)
- у пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)
- обавеза изградње прилазних рампи важи како за пословне тако и за објекте вишепородичног становања
- уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140цм, излазни подест минимум 140 цм.
- На паркиралиштима планирати према закону и правилнику одређен број паркинг места за инвалидна лица.

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

Заштита животне средине

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

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

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

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

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

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има: хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8° MCS 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.

Заштита од елементарних непогода

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005, Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91).

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

Услови заштите од поплава

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

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода отвореним уличним каналима и даљим свођењем у мелиорациони систем.

Услови заштите од удара грома

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

Услови за заштиту од ратних дејстава

Обзиром да је Блок у највећој мери већ изграђен, не планира се изградња засебног блоковског склоништа.

Постојећа два склоништа, у Хотелу и Културном центру (по 200 особа), задржавају постојећу двонаменску функцију (склониште-дискотека).

Изградњу објеката за склањање људи, у оквиру реконструкције постојећих и изградње нових објеката, извршити према закону односно другим прописима и условима надлежног органа за народну одбрану, што ће обезбедити инвеститор у фази прибављања грађевинске дозволе.

3.6. Заштита природних добара

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

3.7. Заштита непокретних културних добара

Према условима Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, у простору обухваћеном планом прописани су:

Општи услови заштите (који се односе на непокретна добра по свим врстама и категоријама) :

- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- очување евидентираних визура и непокретних културних добара као реперених објеката.

Посебни услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту (посебни услови заштите одређују елементе очувања, одржавања и коришћења, као и потребне поступке и ограничења, за сваку од идентификованих врста споменичког наслеђа):

- Археолошки локалитети - зона блока 4-1-6 у Руми представља простор на коме треба обавезно вршити археолошки надзор у складу са Законом о културним добрима, приликом извођења било које врсте земљаних радова у овој зони.
На посматраном подручју ПДР-а тренутно не постоје археолошки локалитети проглашени за непокретна културна добра нити евидентирани археолошки локалитети који уживају претходну заштиту.
Било која врста радова на изградњи инфраструктуре или грађевинских објеката ниско и високоградње, дозвољена је уз претходно прибављање појединачних услова за спровођење мера заштите од стране надлежног Завода у Сремској Митровици.
- Објекти грађанске архитектуре - заштита објеката грађанске архитектуре у зони Блока 4-1-6, подразумева очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара.

Дозвољена је обнова објеката, промена намене заштићених непокретности која неће угрозити споменичка својства. Било које врсте интервенција на објекту могуће

су уз прибављање појединачних услова службе заштите од стране надлежног Завода у Сремској Митровици.

Забрањују се радови којима се може угрозити статичка стабилност објеката и којима се угрожавају споменичка својства заштићених објеката.

- меморијални комплекси, споменици и спомен обележија - у зони Блока 4-1-6 идентификован је један меморијални споменик ослобођењу на Градском тргу. Споменик спада у категорију културних добара код којих је могућа замена или његова дислокација.

Дозвољена је обнова споменика, која неће угрозити споменичка својства. Било које врсте интервенција на споменику могуће су уз прибављање појединачних услова службе заштите од стране надлежног Завода у Сремској Митровици.

Забрањују се радови којима се може угрозити статичка стабилност споменика и којима се угрожавају споменичка својства.

2.14) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу (или обнову, адаптацију и реконструкцију) објеката могу да се јаве за специфичне намене пословних (услужних) и других објеката (простора).

За такве објекте инвеститор ће обавезно доставити идејно решење са прецизно дефинисаном наменом објекта, свим могућим садржајима у објекту (на парцели), и свим другим подацима везаним за делатност која ће се одвијати у објекту (простору).

На основу општих и посебних услова, уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) сачиниће се посебни услови за изградњу (или обнову, адаптацију и реконструкцију).

3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајних површина и изградњу јавне комуналне инфраструктуре у планском подручју:

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. Мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Електроенергетика				
1.1	Изградња електроенергетске мреже	м	130	3.500	455.000
Укупно за електроенергетику:					455.000
2.	Саобраћајна инфраструктура				
2.1.	Приступна саобраћајница, паркинг (5,0м): 123м x 5,0м= 615м ²	м ²	615	5000	3.075.000
2.2	Пешачке површине (пјачете)	м ²	4425	1.800	7.965.000
Укупно за саобраћајну инфраструктуру:					11.040.000
3.	Водовод и мрежа фекалне канализације				
3.1	Изградња водоводне мреже	м	281	4.000	1.124.000
3.2	Изградња канализационе мреже	м	185	5.000	925.000
Укупно за водоводну и мрежу фекалне канализације:					2.049.000
4	Телекомуникациона мрежа				
4.1	Изградња претплатничке мреже	м	130	2.500	325.000
Укупно за телекомуникациону мрежу:					325.000
5	Гасоводна мрежа				
5.1	Изградња гасоводне мреже	м	130	3.000	390.000
Укупно за гасоводну мрежу:					390.000
6	Атмосферска канализација				
6.1	Изградња мреже атмосферске канализације	м	137	2.500	342.500
Укупно за атмосферску канализацију:					342.500
УКУПНО:				14.601.500	

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

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама прибављене су, за израду Концепта плана детаљне регулације Блока 4-1-6 "Културни центар" у Руми, сагласности и технички услови. Поменути услови су уграђени у Плана кроз правила и услове за уређење изградњу, као и кроз мере заштите.

1.	Електровојводина, ЕД "Рума" Рума	бр.УТД-163/2011 од дана 14.09.2011.
2.	ЈП "Водовод" Рума	бр.1089/1 од дана 13.07.2011.
3.	Телеком Србија Извршна јединица Ср. Митровица	бр.5035-178818/1 од дана 17.06.2011.
4.	ЈП "Гас Рума" Рума	бр.32.28.1/2011 од дана 08.06.2011.
5.	ЈП за грађ.земљиште и путеве Рума	бр.428-1/2011 од дана 21.06.2011., и бр.428-3/2012. од дана 24.02.2012.
6.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици	бр.217-502/11 од дана 17.06.2011.
7.	Завод за заштиту споменика културе	бр.228-05/2011 од дана 17.08.2011.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 2 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ**
- 3 КАТАСТРАСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН**
- 4 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**
- 5 КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА**
- 5 КОНЦЕПТ ПЛАНА - ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 6 САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 7 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 8 ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**
- 9 ПОПРЕЧНИ И ПОДУЖНИ ПРЕСЕК БЛОКА 4-1-6 СА ПОПРЕЧНИМ ПРОФИЛИМА САОБРАЋАЈНИЦА**
- 10 ПЕРСПЕКТИВНИ ПРИКАЗ БЛОКА 4-1-6 У РУМИ**