

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
” ЗА ДЕО БЛОКА 1-1-1 ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ”
У РУМИ**

Рума, септембар 2017.године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
” ЗА ДЕО БЛОКА 1-1-1 ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ”
У РУМИ**

Председник СО Рума

Рума, септембар 2017.године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
” ЗА ДЕО БЛОКА 1-1-1 ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ ”
У РУМИ**

НАРУЧИЛАЦ : ОПШТИНА РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ : ЈУП ”ПЛАН” РУМА

ДИРЕКТОР: МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

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

САРАДНИЦИ:
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. елек.
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инг. саобр.

Рума, септембар 2017.године

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - испр. 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема" број 6/09, 38/12 и 28/14) Скупштина општине Рума, на седници одржаној дана 02.10. 2017. године, донела је

ЈУП "П Л А Н" Р У М А
Број 118/17
9.10.2017
Р У М А

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 1-1-1 ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ " У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације "за део Блока 1-1-1 дела централне зоне " у Руми (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

План детаљне регулације је саставни део ове Одлуке, а састоји се из текстуалног и графичког дела.

Члан 3.

План детаљне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом.

План детаљне регулације је израђен у пет примерка у аналогном облику и шест примерака у дигиталном облику.

Један примерак потписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном и дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине, два примерка у аналогном и дигиталном облику чувају се у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном урбанистичком предузећу "План" Општине Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у дигиталном облику доставља се Министарству надлежном за послове урбанизма.

Члан 4.

Текстуални део Плана детаљне регулације објављује се у "Службеном листу општина Срема".

Члан 5.

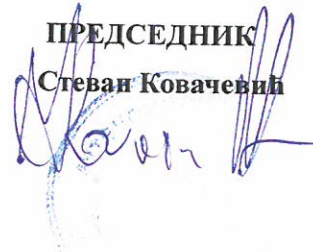
Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општина Срема”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-84-8/2017-III

Дана: 02.10.2017. године

ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић



САДРЖАЈ

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

А/ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ИЗВОД ИЗ ГП РУМА
3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

II ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
 - 6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
 - 6.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА
 - 6.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ
 - 6.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ
 - 6.4.1 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ
 - 6.4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ
 - 6.5. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ
 - 6.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ
 - 6.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ
 - 6.8. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ
 - 6.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
 - 7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА
 - 7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 7.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- 7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА
- 7.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 7.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА
- 7.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА
- 7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
- 7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА
- 7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 7.12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА
- 7.13. ПРИКАЗ ОСТАВРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА
8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Б/ Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

Постојеће стање

- | | | |
|---------|---------------------------------------|----------|
| Лист 1. | ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКОЈ ПОДЛОЗИ | Р 1:1000 |
| Лист 2. | НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА | Р 1:1000 |

Планска решења

- | | | |
|---------|---|----------|
| Лист 3. | НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ЛОКАЦИЈАМА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ | Р 1:1000 |
| Лист 4. | РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ | Р 1:1000 |
| Лист 5. | КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА | Р 1:1000 |
| Лист 6. | ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНOM | Р 1:1000 |
| Лист 7. | ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ | Р 1:1000 |

В/ П Р И Л О З И

- Копија плана
- Копија плана водова
- Катастарско топографски план
- Сагласности надлежних предузећа

ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

	 8000039937966	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број	08161259
----------------------------	----------

СТАТУС

Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво
----------------------------	---------------------------

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма	Јавно предузеће
--------------	-----------------

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име	JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA
--------------	--

Скраћено пословно име	JUP PLAN RUMA
-----------------------	---------------

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина	Рума
---------	------

Место	Рума
-------	------

Улица	27. Октобар
-------	-------------

Број и слово	7а
--------------	----

Спрат, број стана и слово	/ /
---------------------------	-----

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања	28. фебруар 1997
----------------	------------------

Време трајања

Време трајања привредног субјекта	Неограничено
-----------------------------------	--------------

Претежна делатност

Шифра делатности	7111
------------------	------

Назив делатности

Назив делатности	Архитектонска делатност
------------------	-------------------------

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101913393
------------------------------------	-----------

Подаци од значаја за правни промет**Текући рачуни**

	345-247-31 160-148959-78
Подаци о статусу / оснивачком акту	
Датум важећег статута	
Датум важећег оснивачког акта	30. април 2013

Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1.	Име	Милка	Презиме Павловић
	ЈМБГ	2603961885039	
	Функција	Директор	
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом	

Надзорни одбор			
Председник надзорног одбора			
	Име	Бранко	Презиме Мухић
	ЈМБГ	2906966880046	
Чланови надзорног одбора			
1.	Име	Милена	Презиме Веселиновић
	ЈМБГ	1304961355403	
2.	Име	Слободан	Презиме Богосављевић
	ЈМБГ	0204982710078	

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	SKUPŠTINA OPŠTINA RUMA
Регистарски / Матични број	08103780
износ(%)	
Сувласништво удела од	100,00000

Основни капитал друштва
Неновчани

вредност	датум	опис
Уписан: 2.186.000,00 RSD		
вредност	датум	опис
Унет: 2.186.000,00 RSD	31. децембар 1998	

Забележбе		
1	Тип	
	Датум	20. март 2013
	Текст	Уписује се у Регистар привредних субјеката податак из прилога бр.2, решења Привредног суда у Сремској Митровици, бр. рег. ул 1-538 од 30.06.2000. године, према којем процењена вредност основног капитала друштва на дан 31.12.1998. године износи 2.186.000,00 динара.

Регистратор, Миладин Маглов





Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000117948252

Регистар привредних субјеката
БД 83506/2016

Дана, 24.10.2016. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA, матични број: 08161259, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милка Павловић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA

Регистарски/матични број: 08161259

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Бранко Мухић

ЈМБГ: 2906966880046

Уписује се:

Име и презиме: Станислав Опарушић

ЈМБГ: 0109954880046

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Милена Веселиновић
ЈМБГ: 1304961355403
- Име и презиме: Бранко Мухић
ЈМБГ: 2906966880046
- Име и презиме: Слободан Богосављевић
ЈМБГ: 0204982710078

Уписује се:

- Име и презиме: Тања Ковачевић
ЈМБГ: 1604979505724
- Име и презиме: Станислав Опарушић
ЈМБГ: 0109954880046
- Име и презиме: Милутин Стојковић
ЈМБГ: 1908942880044

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2016. године регистрациону пријаву промене података број БД 83506/2016 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



5000119726452

Регистар привредних субјеката
БД 98715/2016

Дана, 13.12.2016. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014), одлучујући о регистрационој пријави промене података код JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA, матични број: 08161259, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Милка Павловић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA

Регистарски/матични број: 08161259

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Станислав Опарушић

ЈМБГ: 0109954880046

Уписује се:

Име и презиме: Бранко Мухић

ЈМБГ: 2906966880046

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 08.12.2016. године регистрациону пријаву промене података број БД 98715/2016 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против овог решења може се изјавити жалба министру надлежном за положај привредних друштава и других облика пословања, у року од 30 дана од дана објављивања на интернет страни Агенције за привредне регистре, а преко Агенције.

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Биљана П. Милутиновић

дипломирани инжењер архитектуре

JMB 1808971136546

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0951 06



У Београду,
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/250217
Београд, 27.12.2016. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05 и 16/09), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Биљана П. Милутиновић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0951 06

за

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 28.12.2017.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Председник Инжењерске коморе Србије

Проф. др Милосав Дамњановић, дипл. инж. арх.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I. ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", 64/2015)
- Генерални план Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.35/2008, 13/2015),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 1-1-1 дела централне зоне" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.37/2016).

2. ИЗВОД ИЗ ГП РУМА

Према Генералном плану Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 1-1-1, намењен делом централним садржајима, а делом мешовитом становању.

Генералним планом Руме, за блок 1-1-1 утврђена је обавеза разраде плановима детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Генералног плана према одговарајућим наменама.

Смернице из Генералног плана Руме, за уређење и изградњу у блоковима намењеним централним садржајима:

Намена објеката који се могу градити у зонама намењеним централним садржајима су: становање (породично и вишепородично), пословање, јавне функције и разни јавни садржаји. Пословање ће се одвијати у стамбено-пословним, пословно/стамбеним и пословним објектима;

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

У деловима централних блокова где је становање преовлађујућа намена, услови уређења подразумевају усклађивање стамбених и пословних функција;

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

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

Смернице из Генералног плана Руме, за уређење и изградњу у блоковима намењеним мешовитом становању:

Мешовито становање у Руми, подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује комбиновано породично и вишепородично становање;

У блоковима намењеним вишепородичном становању подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.

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

Правила уређења и грађења за парцеле намењене породичном становању аналогно условима за породично становање, а за парцеле намењене за вишепородичне стамбене објекте аналогно условима вишепородичног становања;

Генералним планом Руме су утврђени следећи параметри за парцеле вишепородичног становања и то:

- Мин. површине парцеле 600 м²/ мин ширина уличног фронта 20,0м.
- Парцела мора да има директан излаз на јавни пут/улицу.
- На грађевинској парцели намењеној вишепородичном становању могу да се граде следећи објекти:
 - стамбени објекти
 - стамбено-пословни објекти,
 - пословно-стамбени објекти,
 - пратећи објекти (помоћни) уз становање или пословање;
- Пратећи објекти на самосталној парцели ван стамбеног објекта могу бити гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара. На заједничкој парцели (комплексу) могу бити само гараже у низу - групацији и по потреби заједнички инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.).
- На парцелама (комплексима) још се обезбеђују објекти односно простори за *смештај возила, објекти и површине за одмор и рекреацију, партерне површине и зеленило и инфраструктура*,
- Индекс заузетости до 70% ; индекс изграђености до 3,0.
- Максимална спратност вишепородичних објеката је П+6+Пк (са или без подрума или сутерена).
- Пословање могуће у приземљу.
- Помоћни објекти могу бити искључиво приземни.
- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,90-1,20 м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, пода пословних просторија у приземљу 0,2-0,5м, с тим да се денивелација решава унутар објекта.
- Свака парцела мора имати директан приступ на јавни пут.
- Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена а све према потребама будућих садржаја (обавезна струја, вода, фекална канализација)
- У оквиру сваке дефинисане грађевинске парцеле (будуће к.п.) сви садржаји су концентрисани на властитој локацији: приступ, главни објекти, помоћни садржаји (објекти, инфраструктура...), паркирање возила...
- Грађевински објекти граде се на дефинисаним грађевинским линијама, односно у простору који је ја свих страна одређен грађевинским линијама.
- У зонама између грађевинске и регулационе линије могу да се појаве саобраћајне површине, паркинзи за сопствене потребе и обавезно зеленило.

- Све неангажоване (слободне површине које нису заузете објектима и саобраћајем) озеленити према жељи инвеститора (затравњене површине, засади ниског и високог растања...)

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око 3,9ха.

Граница плана има следећи ток : Почетна тачка 1 налази се на јужној граници улице В. Дугошевића (к.п. бр. 7267) и то у пресеку продужетка западне границе к.п. бр. 822. Од тачке 1 граница води ка северу, пресеца пут (к.п. бр. 7267) и води до тачке 2 формиране у југозападном темену к.п. бр. 822. Од тачке 2 граница наставља ка северу и води западним границама к.п. бр. 822, 764 и 763 до краја њене западне границе где је формирана тачка 3. Од тачке 3 граница продужава у истом правцу пресецајући улицу 15.августа (к.п. бр. 7262) до пресека са њеном северном границом где се формира тачка 4 границе.

Од тачке 4 граница се ломи ка истоку и води северном границом (регулацијом) улице 15. августа до тачке 5 формиране у пресеку продужетка правца западне границе к.п.7273 (улица Змај Јовина) и северне границе к.п. бр. 7273.

У тачки 5 граница се ломи ка југу пресецајући улицу 15.августа према тачки 6 формираној у северозападном темену к.п. бр. 1740.

Од тачке 6 граница води источном ивицом (регулацијом) улице Змај Јовине (к.п. бр. 7273) до тачке 7 формиране у северозападном темену к.п. бр. 1767/2.

Од тачке 7, граница се ломи ка југозападу пресецајући улицу Змај Јовину (к.п. бр.7273) до тачке 8 формиране у југоисточном темену к.п. бр. 7267 (улица Вељка Дугошевића).

Од тачке 8 граница се ломи ка западу и води јужном границом (регулацијом) улице Вељка Дугошевића - к.п. бр. 7267 до почетне тачке1.

4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

редни бр.	број к.п.	Својина	Површина / m ²	начин коришћења земљишта
1.	763	Томашевић Зорица, Рума, 15.августа 10	145	1. породична стамбена зграда П+0, 145м ²
2.	764	Томашевић Борислав, Рума, 15.августа 10	295	неизграђено грађ. земљиште
3.	765	Јозељић Зоран, Швајцарска	826	1. зграда за коју није позната намена П+0, 101м ²
4.	766	Веселиновић Иван, Рума, 15.август 14	512	1. породична стамбена зграда П+0, 113м ²
5.	767	Веселиновић Боривој, Рума, 15.август 14	383	неизграђено грађ. земљиште
6.	768	Бељин Павле, Рума, 15.август 15	430	1. стамбено пословна зграда по+П, 152м ² 2. помоћна зграда, 110м ²
7.	769		455	земљиште под делом зграде, 29м ²
8.	770	Батез Мира, Рума, 15.августа 18	647	1. породична стамбена зграда П+0, 95м ² 2. помоћна зграда, 39м ²
9.	771		388	неизграђено грађ. земљиште
10.	772	Никшић Ђорђе, Рума, В.Дугошевића 173	329	1. породична стамбена зграда П+0, 105м ²
11.	773		569	неизграђено грађ. земљиште

12.	774	Пауковић Драган, Рума, 15.августа 22	411	1. породична стамбена зграда П+0, 128м ² 2. помоћна зграда, 13м ²
13.	775		909	неизграђено грађ. земљиште
14.	776	S&M INVEST, Рума, А. Стојковића 70	298	1. породична стамбена зграда П+0, 81м ²
15.	777		529	неизграђено грађ. земљиште
16.	778	Дамјановић Нада, Рума, В.Дугошевића 175	1326	1. породична стамбена зграда П+0, 236м ² 2. помоћна зграда, 92м ²
17.	779	Дамјановић Владимир, Рума, В.Дугошевића 175	857	неизграђено грађ. земљиште
18.	780	Маравић Јелена, Рума, 15. августа 28	1010	1. породична стамбена зграда П+0, 162м ² 2. помоћна зграда, 39м ²
19.	781	Маравић Гојковић Нинослава, Рума, 15.августа 28	1137	неизграђено грађ. земљиште
20.	782	Маравић Васић Љиљана, Рума, А. Стојковића 49	286	неизграђено грађ. земљиште
21.	783	Столић Васа, Рума, Др Предрага Вулете 60	1243	1. породична стамбена зграда П+0, 184м ² 2. помоћна зграда, 18м ²
22.	784		651	земљиште под делом зграде 4м ²
23.	785	Удовичић Јасмина, Рума, 15.августа 32	382	1. породична стамбена зграда П+0, 108м ²
24.	786	Ђуровић Биљана, Рума, Детелина 1/А/11	290	1. породична стамбена зграда П+0, 122м ²
25.	787	Кљајић Душан, Рума, :мах Хркцба 23	192	1. породична стамбена зграда П+0, 68м ² 2. помоћна зграда, 13м ²
26.	788		223	1. породична стамбена зграда П+0, 44м ² 2. помоћна зграда, 46м ²
27.	789	Боговић Владимир, Рума, Змај Јовина 21	246	1. породична стамбена зграда П+0, 74м ²
28.	790	Вукадиновић Тереза, Рума, Николе Тесле 5	290	1. породична стамбена зграда П+Пк, 120м ² 2. помоћна зграда, 52м ²
29.	791	Турчиновић Драган, Рума, Змај Јовина 17	282	1. породична стамбена зграда П+Пк, 106м ² 2. помоћна зграда, 60м ²
30.	792	Ристић Даница, Рума, С.П. Вељка 149	426	1. породична стамбена зграда П+0, 85м ²
31.	794	Ристић Светислав, Рума, С.П. Вељка 149	280	1. породична стамбена зграда П+0, 46м ² 2. помоћна зграда, 15м ² земљиште под делом зграде, 1м ²
32.	795	Мицић Никола, Рума, Змај Јовина 11	182	неизграђено грађ. земљиште
33.	796	Стојаковић Јасна, Београд, Светогорска 47/3	413	1. породична стамбена зграда П+0, 109м ² 2. помоћна зграда, 31м ²
34.	797		226	неизграђено грађ. земљиште
35.	798	Стојаковић Борка, Рума, Змај Јовина 9	545	1. породична стамбена зграда П+0, 83м ² 2. помоћна зграда, 16м ²
36.	799	Ивановић Хилда, Рума, Змај Јовина 7	142	1. породична стамбена зграда П+0, 45м ² 2. помоћна зграда, 21м ² 3. помоћна зграда, 20м ²
37.	800	Петровић Јелица, Рума, С.П. Вељка 141/6	314	1. породична стамбена зграда П+0, 115м ² 2. помоћна зграда, 41м ²
38.	801/1	Петровић Зорица, Рума, А.Стојковића 137/12	335	1. породична стамбена зграда П+0, 100м ² 2. помоћна зграда, 47м ² 3. породична стамбена зграда П+0, 27м ² 4. помоћна зграда, 6м ²
39.	801/2	Видић Зоран, Рума, В. Дугошевића 207	389	1. породична стамбена зграда П+0, 27м ²
		Журкић Небојша, Рума, В. Дугошевића 205/А		

				зграда П+0, 93м ²
40.	802	Скакавац Сања, Рума, Иришка 69	327	1. породична стамбена зграда П+0, 118м ²
41.	803	Живковић Бранислав, Рума, Иришка 69	316	неизграђено грађ. земљиште
42.	804	Кулић Нада, Рума, В. Дугошевића 203	368	1. породична стамбена зграда П+0, 94м ²
43.	805	Грбић Мирјана, Рума, Ђ. Марковића 11	300	неизграђено грађ. земљиште
44.	806	Кун Павле, Рума, А. Цесарца 43	439	1. породична стамбена зграда П+0, 130м ²
45.	807		196	неизграђено грађ. земљиште
46.	808	Боројевић Мира, Рума, В. Дугошевића 199 Марковић Жељка, Рума, В. Дугошевића 199 Боројевић Оливера, Рума, В. Дугошевића 199 Боројевић Марко, В. Дугошевића 199	597	1. стамбено-пословна зграда П+0, 167м ²
47.	809	Дамјановић Мане, Рума, Сутјеска 82	723	1. породична стамбена зграда П+0, 184м ² 2. помоћна зграда 24м ² 3. помоћна зграда 15м ²
48.	810		564	неизграђено грађ. земљиште
49.	811	Иванић Сава, Нови Београд, Булевар уметности 17/12	251	1. породична стамбена зграда П+0, 117м ²
50.	812	Иванић Катица, Рума Вељка Дугошевића 195	278	неизграђено грађ. земљиште
51.	813	S&M INVEST, Рума, А. Стојковића 70	1370	1. породична стамбена зграда П+0, 222м ² 2. породична стамбена зграда П+0, 136м ²
52.	817		391	1. породична стамбена зграда П+0, 144м ²
53.	818	Шкаро Бранко, Рума, Виноградска 25	258	неизграђено грађ. земљиште
54.	819	Бешир Милорад, Рума, В. Дугошевића 185 Бешир Драган, Рума, В. Дугошевића 185	1019	1. породична стамбена зграда П+0, 199м ² 2. стамбено-пословна зграда П+1, 155м ² 3. помоћна зграда, 47м ²
55.	820		511	неизграђено грађ. земљиште
56.	821	РС, ОПШТИНА РУМА, РС, Власници посебних делова уписани на објекту бр.1 РС, Власници посебних делова уписани на објекту бр.2	1589	1. стамбено пословна зграда по+П+Пк, 367м ² 2. стамбена зграда за колективно становање П+0, 111м ² 3. помоћна зграда 24м ²
57.	822	Марковић Милан, Рума, В. Дугошевића 181	1061	1. стамбено пословна зграда П+1+Пк, 258м ² 2. зграда пословних услуга П+0, 43м ² 3. помоћна зграда, 16м ² 4. помоћна зграда, 97м ² 5. пословни објект, 81м ² 6. пословни објект, 134м ²
58.	7262	ОПШТИНА РУМА	8288- део (4444)	улица 15.августа 1942-е, 8288м ²
59.	7267	ОПШТИНА РУМА	37482-део (3745)	улица В.Дугошевића, 37479м ² земљиште под делом зграде 3м ²
60.	7273	ОПШТИНА РУМА	2406- део (1453)	улица 3мај Јовина 2406м ²
УКУПНА ПОВРШИНА			38993	

Извор података РГЗ-Служба за катастар непокретности Рума, Број: 952-1/17-3461 од 27.06.2017.год.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

У планском подручју парцеле су већином изграђене и преовладава породично становање, са пословањем које се појављује на 5 постојећих локација односно у оквиру објекта породичног становања као и три чисто пословна објекта на парцели породичног становања са пословањем (к.п. бр. 822). На једној парцели појављују се објекти вишепородичног становања са укупно 8 станова и два пословна простора (к.п. бр. 821). Поред наведених објекта, на већини парцела постоје изграђени и помоћни објекти уз становање.

Постојећи стамбени објекти су већином спратности П+0, на четири објекта има и поткровна етажа, два објекта спратности П+1 и један објекат П+1+Пк.

Парцеле у унутрашњем делу блока су неизграђене.

Већина објекта је грађена 70-их година, осим неколицине објекта новијег датума.

На неколико парцела затечена је бесправна градња, већином у задњем делу парцеле иза главног објекта или на месту главног објекта, као и доградња постојећих објекта.

Приступи парцелама (колски и пешачки) су обезбеђени из улица Вељка Дугошевића са југа, 15. августа са севера и улице Змај Јовине са истока.

Поједине парцеле уз Змај Јовину улицу имају само пешачке приступе сопственом дворишту.

Површине јавне намене

У планском подручју, површине јавне намене су парцеле постојећих улица Вељка Дугошевића, 15. августа и улице Змај Јовине, односно к.п. бр. 7262, 7267 и 7273 (односно делови поменутих парцела који су у обухвату планског подручја).

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено улицама Вељка Дугошевића са јужне, улицом 15.август са северне и Змај Јовином улицом са истока.

Регулација улице Вељка Дугошевића, просечне ширине око 18,0м, са изграђеним двосмерним коловозом ш=6,0м, обостраним тротоарима који су довољно конфорни, подужним паркиралиштима са обе стране коловоза и дрворедом са јужне стране улице. У уличном коридору је изведена комплетна мрежа комуналне инфраструктуре (водовод ПВЦØ150, фекална канализација, надземна нн мрежа, подземни средњенапонски кабл, телекомуникациона межа, гас, атмосферска канализација, јавна расвета).

Регулација улице 15.августа, ширине од најмање око 21,м до 23,5м, са изграђеним двосмерним коловозом ш=6,0м, обостраним тротоарима са обе стране коловоза ширине од 1,3м уз јужну и 1,5м уз северну регулацију, отвореним каналима обострано и комплетном мрежом комуналне инфраструктуре (водовод АЦØ100, фекална канализација, надземна нн мрежа, подземни средњенапонски кабл, телекомуникациона межа, гас, атмосферска канализација, јавна расвета).

Регулација улице Змај Јовине износи од 5,72м у најужем делу до макс.9.37м, једносмерним коловозом ширине 3,0м и комуналном инфраструктуром (водовод АЦØ80, фекална канализација и надземна нн мрежа).

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

Постојећа мрежа У улици Вељка Дугошевића, са јужне стране изграђена је водоводна мрежа ПВЦØ150,

У улици 15.августа са северне стране постоји водоводна мрежа АЦ Ø100,

У Змај Јовиној улици, са источне стране постоји изграђена водоводна мрежа АЦ Ø80. Задовољава потребе постојећих потрошача, али нема довољне резерве за прикључење нових потрошача.

Канализација

Планско подручје припада различитим канализационим сливовима тј. ул. Змај Јовина и део улице В. Дугошевића (преко ул. Змај Јовине) улива се у колектор у Главној улици.

Канализација из улице 15.августа преко препумпне станице код Борковачког канала, па уз канал води до улива у ул. Главна. Канализациона мрежа у ул. 15.августа са препумпном станицом је пројектована за садашње кориснике - индивидуалне стамбене објекте.

Канализациона мрежа у делу ул. Вељка Дугошевића има проблема код отицања због слегнуте канализације у делу ул. Змај Јовина, од ул. В. Дугошевића до улице Главне.

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у обухвату планског подручја напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица КТС 20/04кV "Кула III", инсталисане снаге до 630 кVA, ЗТС 20/0,4кV "Венац", инсталисане снаге до 630 кVA. Постојећа нн мрежа (04кV) изведена је подземно кабловски у улици Вељка Дугошевића, а надземно у улицама 15.августа и Змај Јовиној.

Постојећа ВН (20 кV) мрежа изведена је кабловски.

Гас

Дуж улице Вељка Дугошевића, са њене северне стране постоји разводни челични гасовод средњег притиска ($6 < p < 12 \text{ bar}$), затим дистрибутивни полиетиленски гасовод ниског притиска ($1 < p < 4 \text{ bar}$), обострано по свим улицама, са припадајућим гасним прикључцима.

Није предвиђено ширење како разводне тако и дистрибутивне гасне мреже, изван до сада пројектованог обима, али се планира интензивнија изградња типских, индивидуалних и групних гасних прикључака.

Телекомуникациона мрежа

У планском подручју постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура, а корисници на овом подручју су повезани на комутациони центар каблом број 10. Постојећа мрежа својим квалитетом и капацитетом, задовољава потребе садашњих корисника телекомуникационих услуга, с тим да за планиране вишепородичне објекте, овај капацитет неће бити довољан.

Поред каблова у ископан ров су положене цеви ПЕ Ø40.

Атмосферска канализација

У постојећем стању изведена је атмосферска канализација и то, у улици Вељка Дугошевића, зацевљено са јужне стране уз ивицу коловоза, а у улици 15.августа обострано су изведени отворени канали. Змај Јовина улица нема адекватно решену атмосферску канализацију.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се две урбанистичке целине односно зоне:

- Урбанистичка целина број 1 - намењена вишепородичном становању
Обухвата парцеле унутар блока оивиченог регулационим линијама и то постојећом северном регулацијом улице Вељка Дугошевића, јужном регулацијом ул. 15.августа, новом западном регулацијом улице Змај Јовине и постојећих парцела вишепородичног становања са запада.
Намењена изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката, чисто пословних и пратећих помоћних објеката.
- Урбанистичка целина број.2 - коју чине површине јавне намене
Постојеће парцеле улица В.Дугошевића, Змај Јовине и 15. августа и делови парцела који се одвајају за проширење коридора улице Змај Јовине.

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

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

- а/ **површине јавне намене** које чине саобраћајни коридори улица (постојећи и планирани),
- б/ **површине осталих намена** и намењене су:
- вишепородичном становању, за изградњу вишепородичних стамбено пословних објеката у низу уз улицу Вељка Дугошевића
 - вишепородичном становању, за изградњу слободностојећих вишепородичних стамбених објеката у преосталом делу блока (са или без пословања)

Биланс површина у границама планског подручја:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1ха04а31м ²	26,75%
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ		
вишепородично становање	2ха 85а62м ²	73,25%
укупно	3ха 89а 93м ²	100%

6.3 ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

постојеће јавно земљиште: к.п. бр. 7262, 7267 и 7273 К.О. Рума

планирано јавно земљиште: делови к.п. бр. 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 794, 796, 798, 799, 800и 801/1 К.О. Рума.

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

6.4.1 План регулације У планском подручју формирају се површине јавне намене које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије улица Вељка Дугошевића и 15.августа се већином задржавају као у постојећем стању осим у мањим деловима где се врши корекција, односно исправљање већих ломова регулације а све према постојећој изведеној пешачкој стази - тротоару.

Корекције регулације улице 15.август планиране су између тачака: 1 - 2, 3 - 4 и 5 - 6 (у свему према графичком приказу - Лист бр.4)

Западна регулација улице Змај Јовине се помера у ширини од 6,0м у односу на западну ивицу коловоза. Нова регулација планирана је између тачака: 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 (у свему према графичком приказу - Лист бр.4)

Корекције регулације улице Вељка Дугошевића планиране су између тачака: 22 - 23 и 24 - 25 (у свему према графичком приказу - Лист бр.4)

табела 1: списак нових тачака регулације
са апсолутним координатама

тачка број	Y[m]	X[m]
1	7407714.29	4985747.38
2	7407753.46	4985756.05
3	7407800.75	4985768.99
4	7407810.66	4985771.57
5	7407854.69	4985782.71
6	7407864.27	4985785.03
7	7407896.18	4985792.98
8	7407896.86	4985777.09
9	7407897.52	4985765.11
10	7407898.50	4985747.50
11	7407900.06	4985726.44
12	7407901.58	4985714.48
13	7407904.42	4985698.24
14	7407907.26	4985685.08
15	7407910.78	4985669.41
16	7407911.89	4985663.80
17	7407915.87	4985644.13
18	7407916.81	4985636.26
19	7407917.07	4985631.77
20	7407917.47	4985617.43
21	7407908.32	4985608.67
22	7407822.76	4985618.24
23	7407804.65	4985620.20
24	7407797.25	4985620.96
25	7407767.33	4985624.35

6.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад ка северу и то од +111.20мнв колико је просечна кота коловоза улице Вељка Дугошевића према +107,23мнв колико је просечна кота коловоза ул. 15.августа.

Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

- + 110.77мнв - почетку ул. Вељка Дугошевића
- + 110.20мнв - на раскрсници Ул. В.Дугошевића и Змај Јовине
- + 106.30мнв на раскрсници ул. Змај Јовине и 15.августа
- + 109.39мнв на почетку ул. 15.августа

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојећих улица се задржавају у постојећем стању

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

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

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

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

6.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Трасе саобраћајница

Према категоризацији улица, улице Вељка Дугошевића и 15.августа представљају саобраћајнице 2. реда, које имају улогу сабирних улица.

Улица Змај Јовина спада у интразонске саобраћајнице, односно стамбене улице у граду које опслужује стамбене садржаје.

Задржава се постојећа регулација улица Вељка Дугошевића и 15.августа, са мањим корекцијама у циљу исправљања ломова регулације, а све у линији изведеног тротоара (у свему према графичком прилогу).

Померања регулације ће се спроводити исправком границе између парцела на којима се регулација коригује у свему према графичком приказу и новим тачкама регулације (у поглављу 6.4.1, у табели 1 дат је списак апсолутних координата нових тачака регулације).

Постојећа западна регулација улице Змај Јовине се помера, односно регулација улице се проширује са западне стране на рачун осталог грађевинског земљишта, тако што се нова регулациона линија утврђију на растојању од 6,0м паралелно са западном ивицом коловоза улице Змај Јовине, што омогућава извођење конфорнијег тротоара уз западну регулацију улице, као и обезбеђење простора за извођење нове инфраструктуре (реконструкција водоводне мреже и планирање одвођења атмосферских вода-зацевљено или отвореним атм.каналом).

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези с несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица приликом пројектовања саобраћајних и пешачких површина

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

Колске саобраћајнице

Коловозне саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) постојећих ободних улица се задржавају. Могућа реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

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

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

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

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

Паркирање возила

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

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

Оптимално решење би била гаража у унутрашњости блока, за смештај возила за потребе станара из више појединачних вишепородичних објеката.

Паркинзу у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док ће паркинг простори у унутрашњости блока опслуживати становање у планираним вишепородичним објектима. Капацитет јавног паркинг простора у ул. Вељка Дугошевића (северна страна) је око 40 места.

6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

За задовољење санитарно хигијенских и противпожарних потреба, кроз пројектну документацију треба планирати реконструкцију постојеће водоводне мреже у ул. Змај Јовина и доградњу нове водоводне мреже на јужној страни

улице 15.августа, обе ПВЦØ150, које ће се прстенасто увезати кроз постојеће или планиране уличне коридоре у систем водоснабдевања.

Услови за прикључење на водоводну мрежу:

- За две ламеле вишепородичног објекта у ул. Вељка Дугошевића (кућни бр. 189, 193 и 195), за које постоји израђено Идејно решење, прикључење ће се вршити на постојећу водоводну мрежу из ул. Вељка Дугошевића, док за даљу изградњу не постоји довољно капацитета.
- Свака даља изградња објекта условљена је извођењем поменутих радова на реконструкцији и доградњи мреже, а мора бити пропраћена одговарајућом техничком документацијом и условима ЈП Водовод Рума који ће у односу на планирану динамику градње, прописивати и динамику извођења радова на мрежи.
- Сваки објект мора имати засебан прикључак на водоводну мрежу. Димензија прикључка се дефинише кроз пројектну документацију у складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити. За објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.
- На једном објекту може се поставити и више водомера у случају да се вода користи за различите намене. Тако се за стамбено пословне објекте, мора обезбедити засебно мерење захваћене количине воде за стамбени део објекта, засебно мерење за сваку пословну јединицу и засебно мерење за хидрантску-противпожарну воду.
- Шахт за смештај водомера мора бити израђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијама прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4" димензије 1,0х1,0м, за Ø50 димензије 1,5х2,2м, за Ø80 димензије 1,5х2,5м). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије макс.2,0м, а од суседних парцела макс.1,5м.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве, а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити одговарајућу заштиту од механичког оштећења.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Извођење прикључка на водоводну мрежу, искључиво је у надлежности ЈП Водовод Рума.

Канализациона мрежа

Неопходна реконструкција постојеће мреже канализације у ул. Змај Јовина са преиспитивањем профила цевовода због количине отпадних вода која се очекује од планираних објекта.

Неопходно је повећати капацитет постојеће препумпне станице и доградити/реконструисати постојећу канализацију у ул.15.августа.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- За две ламеле вишепородичног објекта у ул. Вељка Дугошевића, за које постоји израђено Идејно решење, прикључење ће се вршити на постојећу мрежу фекалне канализације из ул. Вељка Дугошевића.

- Свака даља изградња објеката условљена је извођењем поменутих радова на реконструкцији и доградњи мреже, а мора бити пропраћена одговарајућом техничком документацијом и условима ЈП Водовод Рума који ће у односу на планирану динамику градње, прописивати и динамику извођења радова на мрежи.
- Прикључак на канализациону мрежу се изводи ПВЦ цевима Ø160, на постојеће или новоотворене шахтове уличне канализације. У дворишту стамбеног блока треба да постоји довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији.
- Прикључак од ревизионог окна па до шахта на уличној канализацији изводи се управно са падом 2%.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија на канализациони систем није дозвољено.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.
- У месну канализацију се могу упуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.
- За евентуалне технолошке отпадне воде предвидети сепаратни систем пречишћавања, до прописаног квалитета за упуштање у месну канализацију у складу са важећим одлукама и правилницима из ове области.

Атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација у ул Вељка Дугошевића се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објекта и реализације планираних садржаја у блоку.

У ул. 15. август, планирати зацевљење отворених канала са јужне стране коловоза и продужетак зацевљене атмосферске канализације у затворен систем.

У ул. Змај Јовина, планирати одвођење атмосферских вода са западне стране улице, системом отвореног канала или зацевљено према пројектној документацији.

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

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

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

6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Планско би се повезало на електроенергетску мрежу преко нове трафостанице, чији је положај оријентацион дат на графичком прилогу. Будућа ТС ће бити повезана на средњенапонску подземну мрежу 20 KV, која се налази на јужној страни улице 15. Август,

пресецањем постојећег кабла, по систему улаз излаз. До трафостанице треба обезбедити прилазни пут минималне ширине 3м, а удаљеност објекта трафостанице од других објеката треба да је минимално 3 м.

Уколико се при изградњи објекта колективног становања укаже потреба могуће је изградити и више трафостаница, уз претходну сагласност и услове прикључења, које издаје надлежна ЕД.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу:

Сваки од објекат колективних становања биће прикључен нисконапонским кабловским водом, одговарајућег пресека, чије су трасе по зеленим површинама, а могу бити и испод паркинга, са одговарајућом заштитом. На фасади објекта колективног становања смешта се кабловска прикључна кутија (КПК), у којој се своди нисконапонски кабл.

Осветељење простора између објекта колективног становања ће се извести преко посебне мреже јавне расвете, која се повлачи из посебне ћелије МБТС, а светиљке се постављају на канделабере, чији број распоред и висину одређује пројектант, фотометријским прорачуном. Потребно је користити светиљке са штедљивим сијалицама.

6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

У коридорима постојећих улица задржавају се трасе постојећег гасовода које ће задовољавати потребе будућих потрошача.

Услови за прикључење на гасну мрежу:

На постојећу мрежу гасовода могуће је прикључити будуће котларнице за потребе станова колективног становања, у свему према условима ЈП "Гас-Рума".

6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

На подручју обухваћеном планом постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура, а корисници на овом подручју су везани на комутациони центар каблом бр.10. Ова ТК мрежа својим квалитетом и капацитетом задовољава потребе садашњих корисника телекомуникационих услуга, али ће за планирану вишепородичну изградњу капацитет постојеће ТК мреже бити недовољан.

Планира се реконструкција постојеће ТК мреже или изградња нове, а зависиће од динамике изградње планираних објеката, а капацитет тк мреже ће се ускладити са стварним потребама будућих корисника телекомуникационих услуга.

Услови за прикључење на тк мрежу:

Прикључци појединих објекта ће се sukcesивно, како се граде, прикључивати на телекомуникациону мрежу, оптичким кабловима, што, а могуће је и постављање мултисервисне платформе за телекомуникационо опремање предметног простора.

Сва опрема која се поставља у за то предвиђене ормане, лоцира се на зеленим површинама, ближе тротоару, на приступачном месту, ради лакшег одржавања. За потребе КДС изградити подземну телекомуникациону мрежу, повезану на најближу мрежу КДСа у улици 15. Августа, или Вељка Дугошевића. Постављање мањих станица мобилне телефоније, мањих снага, могуће је на крову објеката, уз све мере заштите од зрачења и ограничавање приступа неовлашћеним лицима.

6.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депонованье отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности). Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

За планиране вишепородичне објекте 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.

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

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

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

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

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

6.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

6.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

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

Уколико се, приликом извођења земљаних радова, наиђе на предмете археолошке природе, радови се обустављају и о нађеном извештава орган надлежан за културу, односно Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, који ће прописати мере и начина даљег поступања на локацији.

6.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

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

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

8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

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

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

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

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

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

Услови прибављени од органа надлежног за заштиту од пожара (који су дати у прилогу плана), могу се користити за прибављање локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи које је потребно доставити Одељењу за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, у складу са чланом 138 Закона о планирању и изградњи, у свему како је дато у прибављеним условима овог органа, 09/30/2 број 217-8781/7 од 3.07.2017.год.

Услови заштите од поплава

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

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

Услови заштите од удара грома

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

Услови за заштиту од ратних дејстава

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

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама ("Сл.гласник РС", бр.22/2015).

6.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

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

- 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 енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу.

Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

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

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА

- **парцеле вишепородичног становања уз улицу В.Дугошевића**

На парцелама је могућа изградња:

- вишепородичних стамбено-пословних објеката
- пословно стамбених објеката
- пословних објеката и
- помоћних објеката уз становање или пословање.

- **парцеле вишепородичног становања уз улицу 15.августа и Змај Јовину**

На парцелама је могућа изградња:

- вишепородичних стамбених објеката
- стамбено-пословних објеката
- пословно-стамбених објеката
- пословних објеката и
- помоћних објеката уз становање или пословање

На парцелама је могуће планирати изградњу главног објекта са или без помоћних објеката или изградњу комплекса (више главних објеката) са или без помоћних објеката.

- На парцели планираној за изградњу гараже, за смештај возила за више стамб. објеката, може да се гради искључиво објекат гараже као главни објекат на парцели.
- На постојећим објектима је могућа реконструкција, доградња, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката до привођења простора планираној намени.
-

7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

- Парцелацијом се од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, према планом утврђеним параметрима.
- Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објеката планиране намене.
- Исправка границе суседних грађевинских парцела врши се на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника односно корисника земљишта.

- Спајање суседних катастарских парцела истог власника као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

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

У простору плана планирају се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **Парцеле јавних садржаја**

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

- **Парцеле вишепородичног становања**

Минимална површина парцеле, за изградњу вишепородичног (стамбеног, стамб. пословног, пословно стамбеног) или пословног објекта, износи 1000м², најмања ширина 20,0.

Минимална површина (за комплекс) износи 2000м², најмања ширина уличног фронта 30,0м.

Максимална величина парцеле није ограничена, односно једну грађевинску парцелу чини више катастарских парцела.

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

- **Парцела за изградњу гараже**

За изградњу гараже за смештај возила за више вишепородичних објеката, могуће формирати парцелу испод објекта, која не мора да има директан приступ на јавни саобраћај, већ ће се приступ остваривати преко грађевинских парцела вишепородичног становања. Површина и облик парцеле биће утврђена према конкретним потребама, а на основу ИДР-а објекта.

- У графичком приказу – Лист бр.7, дат је предлог формирања грађевинских парцела, али је могућа и другачија препарцелација, што зависи од динамике планиране изградње, а првенствено могућности решавања имовинско-правних односа са власницима постојећих катастарских парцела од којих ће се формирати будућа грађевинска парцела.
- Постојеће парцеле са затеченим објектима (породичног, вишепородичног становања и становања са пословањем) задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано вишепородично становање/ становање са пословањем).

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

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

- За парцеле **вишепородичног становања са пословањем или чисто пословање (објекти у низу) уз улицу Вељка Дугошевића**

Предња грађевинска линија објекта, према улици Вељка Дугошевића са југа утврђује се на растојању од мин.5,0м (с обзиром да регулација у односу на границе парцела није под правим углом, растојање грађевинске линије од регулације има одступања, односно креће се од мин.5,0 до 8,0м).

Бочне грађевинске линије планираних објекта се постављају на границу са суседом, тј удаљавају се у односу на суседни објекат за ширину дилатације. Код овако планираних објекта неопходно је да се обезбеди пролаз у дно парцеле (кроз објекат) у ширини од најмање 3,5м висине 4,0м.

Колски пролаз у дно парцеле је обавезан код свих објекта, с тим да два или више објекта могу користити заједнички колски пролаз, уколико постоји могућност организовања заједничког дворишта.

Дубина уличног тракта може бити променљива, максимално до 17,0м (препоруча 16,0м). Објекти могу да имају и дворишно крило (тракт), а све у зависности од просторних могућности парцеле. Дворишно крило се поставља на растојању од најмање 4, 0м од границе ближег бочног суседа, с тим да растојање од дворишног крила на суседној парцели буде 1/2 висине вишег објекта. Ово растојање важи и од границе задњег суседа.

Задња грађевинска линија (за помоћне објекте) утврђена је на 1,0м од границе са суседом или на граници уз прибављену сагласност суседа.

Приступ гаражама у подземној етажи (или приземљу) објекта мора се остварити са сопствене парцеле.

При извођењу објекта, посебно подземних етажа које су на граници са суседом, водити рачуна да се не угрози стабилност постојећих објекта на суседним парцелама.

- За парцеле **вишепородичног становања са пословањем или чисто пословање у унутрашњости блока (приступ из улице 15.августа и Змај Јовине)**

Предња грађевинска линија објекта, према улици 15.августа са севера и Змај Јовиној са истока, утврђује се на растојању од мин. 6,0м.

Бочне и задња грађевинска линија планираних објекта се постављају на растојању од мин.4,0 уз услов да се обезбеди размак између објекта на суседним парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.

Колски пролаз у дно парцеле је обавезан код свих објекта, с тим да два или више објекта на једној парцели могу користити заједнички колски прилаз, уколико постоји могућност организовања заједничког дворишта.

Објекти се граде као слободностојећи, орјентисани дужином у правцу север-југ. Приступ гаражама мора се остварити са сопствене парцеле.

7.3.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

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

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

Посебну пажњу посветити заштити постојећих суседних објеката код изградње објеката вишепородичног становања који се граде на граници са суседом (објекти у низу уз улицу Вељка Дугошевића).

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

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

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту морају бити у складу са правилима прописаним у поглављу 7.10.

7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- **Парцеле вишепородичног становања са пословањем или чисто пословање**

Индекс заузетости на парцели је макс. 40% (важи за парцеле на којима се граде само главни објекти, паркирање у оквиру главног/их објекта или на отвореном).

Индекс заузетости макс 70% (за парцеле на којима се поред главних, граде и помоћни објекти – гараже).

- На парцели планираној за изградњу гараже за смештај возила за више вишепородичних објеката индекс заузетости може да буде и 100% (када је парцела формирана само испод објекта).

7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА

- Максимална спратност за **планиране објекте вишепородичног становања са пословањем** је од П+4+Пк до П+6+Пк (са или без подрума или сутерена), све у зависности од формиране грађевинске парцеле и могућности организовања паркирања за потребе становања.
- Помоћни објекти, гараже за паркирање возила у двориштима вишепородичног становања, су максималне спратности П+1, са или без подрума или сутерена,
- Објекат гараже унутар блока, за паркирање возила за више објеката, спратност је макс. П+3.

7.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања могућа је изградња и других објеката и то:

- помоћни објекти (гараже), макс. спратности П+1, са или без сутерена.
- објекти инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице и сл.), спратности
- на парцелама вишепородичног становања у низу, могућа изградња помоћног објекта - гараже у наставку објекта, нарочито ако се не гради дворишно крило објекта.

7.7 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

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

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

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:

- Колски приступ парцелама вишепородичног становања са пословањем планиран је, за објекте у низу из Улице Вељка Дугошевића са јужне стране, а зависно од облика и величине парцеле и из улице 15.августа са севера.
- Приступ слободностојећим објектима вишепородичног становања оствариће се са коловоза улице 15.август и за појединачне објекте уз Змај Јовину улицу из те улице.
- Приступ у дно парцеле обезбедиће се колском саобраћајницом кроз ајнфорт ширине 3,5м, за објекте који се граде на граници са оба суседа или поред објекта ширине 4,0м.
- На графичком приказу дат је предлог положаја планираних саобраћајних прикључака (може бити и другачији, зависно од будућих грађевинских парцела и тачног положаја планираних објеката и организације парцеле).
- Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организовати на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног или у самосталном помоћном објекту.
- Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).
- Гараже могу да се организују у подземним етажама објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.
- Могућа изградња и заједничке гараже, у унутрашњости блока, за смештај возила за потребе станара из више појединачних вишепородичних објеката. Такав објекат може бити и веће спратности, али не више од 4 надземне етаже. За овакав објекат неопходно формирати грађевинску парцелу према конкретно израђеном ИДРу.

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

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

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

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

Пожељно је 30% зелених површина у оквиру грађевинске парцеле, а мањак зеленила надоместити озелењавањем паркинг простора, где год је то могуће, засадима високог или ниског растиња.

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

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

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

Постојеће дрвореде у улици Вељка Дугошевића и 15.августа је потребно одржавати и обнављати. Могућа је и санација или замена стабала уколико се издизањем корења деформише тротоар. Приликом замене постојећег дрвореда новим садницама водити рачуна да се проблем превазиђе правилним избором врсте дрвећа и одговарајућом техником заштите корења. У проширеном делу регулације улице Змај Јовине планирати дрворед у појасу између коловоза и планираног тротоара, водећи рачуна о положају инфраструктуре и уз адекватан одабир растиња чије корење неће угрозити тротоаре, коловоз нити подземну мрежу инфраструктуре.

Ограђивање парцеле

Препоручује се да се заједничке парцеле (комплекси) не ограђују, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина;

Изузетно, ако се ограђују, могу се ограђивати са три унутрашње стране, док се са уличне стране могу да се ограђују само оне парцеле које садрже слободностојеће вишепородичне стамбене (стамбено-пословне) објекте.

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови :

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, док се ограда између суседних парцела поставља осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе са суседом, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде;

- Ограде (осим према улици) могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0м, као и жива ограда,
- Улична ограда треба да је провидна или делимично провидна са или без подзиде висине до 1,0м.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 1,8м, према улици начелно уједначена с околним оградама але не виша од 1,6м;
- Предпростор објекта у низу, не мора бити ограђен, а ако се ограђује, ограде по правилу треба да су уједначене за цео низ.
- 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 отварати ка унутрашњости сопствене парцеле,

7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише услове пројектовање и извођење грађевинских радова на објектима у обухвату плана, које је могуће изводити на постојећим објектима до привођења простора планираној намени (до реализације формирања парцела и изградње објекта вишепородичног становања).

- Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину;
- Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.
- Адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.
- Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентиране непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова.
- Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.
- Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се

обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.

- Уклањање објеката је планирано ради изградње нових објеката вишепородичног становања/ становања са пословањем, односно ради изградње објеката прописаних планом
- Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, услед угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала.
- Није могуће уклањање објекта ради изградње новог објекта са постојећом наменом

На постојећим објектима породичног становања, становања са пословањем и пословним објектима је могућа делимичба реконструкција, адаптација, промена намене, као и доградња (у дворишном делу), у оквирима параметара који важе за породично становање: индекс заузетости макс.50%, спратност макс.П+2

- 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 у објекту постоји подрум или сутерен;
- 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).

7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Општа правила

- Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Фундирање објеката вршити у здрав терен.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.
- Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.
- Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.
- Приликом пројектовања планираних објеката придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте

објекта - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) .

Објекти вишепородичног становања (са или без пословања)

- Предвиђено је рушење постојећих објеката на парцелама планираним за вишепородично становање, рашчишћавање локације и изградња нових објеката намењених вишепородичном становању са пословањем (пословање обавезно у приземљима објеката уз улицу Вељка Дугошевића).
- Планирани објекти вишепородичног становања уз улицу Вељка Дугошевића су су објекти у низу (додирују обе бочне границе суседних парцела, тј удаљени су за ширину дилатације од суседног објекта), са могућношћу изградње и дворишног тракта на парцелама где просторни услови то дозвољавају.
- Дубина уличног тракта, објеката у низу, до макс.17,0м (препорука 16,0м)
- У приземљу је неопходно обезбедити колски пролаз "ајнфорт" мин. ширине 3,5м и висине 4,0м (или већих димензија из архитектонских, саобраћајних или функционално-техничких разлога).
- Планирани објекти вишепородичног становања у унутрашњости блока, оријентисани ка улици 15.августа и улици Змај Јовиној, планирани су као слободностојећи објекти, дужином оријентисани правцем север југ или квадратног облика (објекти типа кула какав већ постоји у западном делу блока - постојећег вишепородичног становања).
- 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.
- Пословање је обавезно у приземљу вишепородичних стамбено-пословних објеката уз улицу Вељка Дугошевића, (цело приземље или део приземља оријентисан ка улици) док преостали део приземља може служити за становање или помоћне просторије за потребе становања или пословања (оставе, гараже, заједничке просторије станара и сл.).
- Према ангажовању бруто површине објекта за пословање, објекти могу бити стамбено-пословни када пословање заузима мање од 50% површине, пословно стамбени кад пословање заузима преко 50% бруто површине.
- У објектима вишепородичног становања могући су различите радне односно пословне делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању као што су култура, администрација, пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство, забава и сл, при чему приземља објеката ангажовати за атрактивне садржаје за грађане, а спратне етаже (пословне) за мирније садржаје.
- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.
- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на

парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина

- Пословни простор треба да буде издвојен од стамбеног у функционалном и техничком смислу, као и у погледу комуникација; пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова одобраваће се изузетно (и према посебним условима) и само уколико та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописима за одређену делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:
 - подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (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, становање, а евентуално за помоћне просторије; приземље намењено пословању може садржати галерију;
 - спрат и поткровље - 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 потребе пословања или помоћних просторија уз пословање; галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.
- Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- Светла висина пословних просторија у приземљу је мин. 4,0-4,50 м ако се у тој етажи планира галерија
- Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40м - 2,70м а помоћних просторија 2,2м.
- У поткровљу наиздак од макс 1,8м, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине;
- Кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.
- Равни кровови се не препоручују, али се изузетно могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објекта у блоку, али

тако да не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре блока; у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров,

- 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 лежећи кровни прозори за осветљавање поткровне етаже и мањи отвори за осветљење тавана (ове отворе је искључиво могуће формирати на дворишној страни објекта).
- Уличне фасаде објеката пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
- Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку (ово се посебно односи на објекте у низу уз ул. В. Дугошевића).
- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2 м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара;
- Кота пода приземља пословних просторија (и помоћних просторија) у приземљу вишепородичног стамбеног (стамб. - пословног ; послов. - стамб.) објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта);
- 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, пословно-стамбени, 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.
- Објекти који се граде 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.
- Остали објекти, постављени на прописаном размаку од објеката на сопственој и суседним парцелама, могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења.

- У поткровној етажи, дозвољено постављање кровних прозора.
- Сви прикључци на градску инфраструктурну мрежу по правилу треба да су подземни, као и расплет у оквиру парцеле.

Помоћни објекти

- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. по правилу се постављају иза главног објекта, у дну парцеле. Изузетно, могуће их је лоцирати и у наставку главног објекта, уколико такав положај помоћног објекта не ремети функционисање главног објекта.
- Могу се постављати на граници са бочним и задњим суседом уз сагласност суседа или одмакнути мин 1,0м од границе са суседом
- Уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Објекат гараже као главни објекат на парцели

Услови за изградњу објекта утврдиће се према конкретним потребама кроз Локацијске услове на основу израђеног ИДРом планираног објекта, а уколико се јави потреба могућа израда Урбанистичког пројекта за дефинисање елемената планиране градње.

7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

Овим планом нису одређене локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта нити урбанистичко архитектонског пројекта.

Урбанистички пројекат може да се ради за све локације на којима се испостави да не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним случајевима где се појаве одређени специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели (на основу ИДР-а планираног објекта).

7.13. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле са једним главним објектом са или без помоћних обј.	површина парцеле мин 1000m ² улични фронт мин. 20,0м
Комплекс објеката са или без помоћних обј.	површина парцеле мин 2000m ² улични фронт мин. 30,0м
Површина под објектима	од 30 – 40%
Помоћни објекти - гараже и паркинг простор	од 30 - 40%
Зеленило	мин.30%
Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	Од П+4+Пк до П+6+Пк (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
за помоћне објекте - гараже	Су+П+1
остали помоћни објекти	П+0
за објекат заједничке гараже (за више вишепородичних зграда)	Су+П+3

Максимални индекс заузетости на парцели	
за парцеле на којима се граде и главни и помоћни објекти	макс. 70%
за парцеле на којима се граде само главни објекти	макс. 40 %
Грађевинске линије	
предња грађ. линија	• Од регулације ул. В.Дугошевића - мин. 5,0м • Од регулације ул. 15.август - мин. 6,0м • Од регулације ул. Змај Јовине - мин. 6,0м
бочна грађ. линија	• за објекте у низу - на граници са суседом, (уз ул. Вељка Дугошевића), осим дворишног крила • за слободностојеће објекте - мин.5,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта
задња грађ. линија	• за главне објекте - мин.5,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин. растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта • за помоћне објекте, мин 1,0м или на граници уз сагласност суседа

8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама и пројектима препарцелације за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.

- Елаборатом геодетских радова за исправку граница кат.парцела као и спајања катастарских парцела истог власника ради формирања грађевинске парцеле
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене, као и објеката и мреже инфраструктуре.
- Изузетно Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде на захтев инвеститора

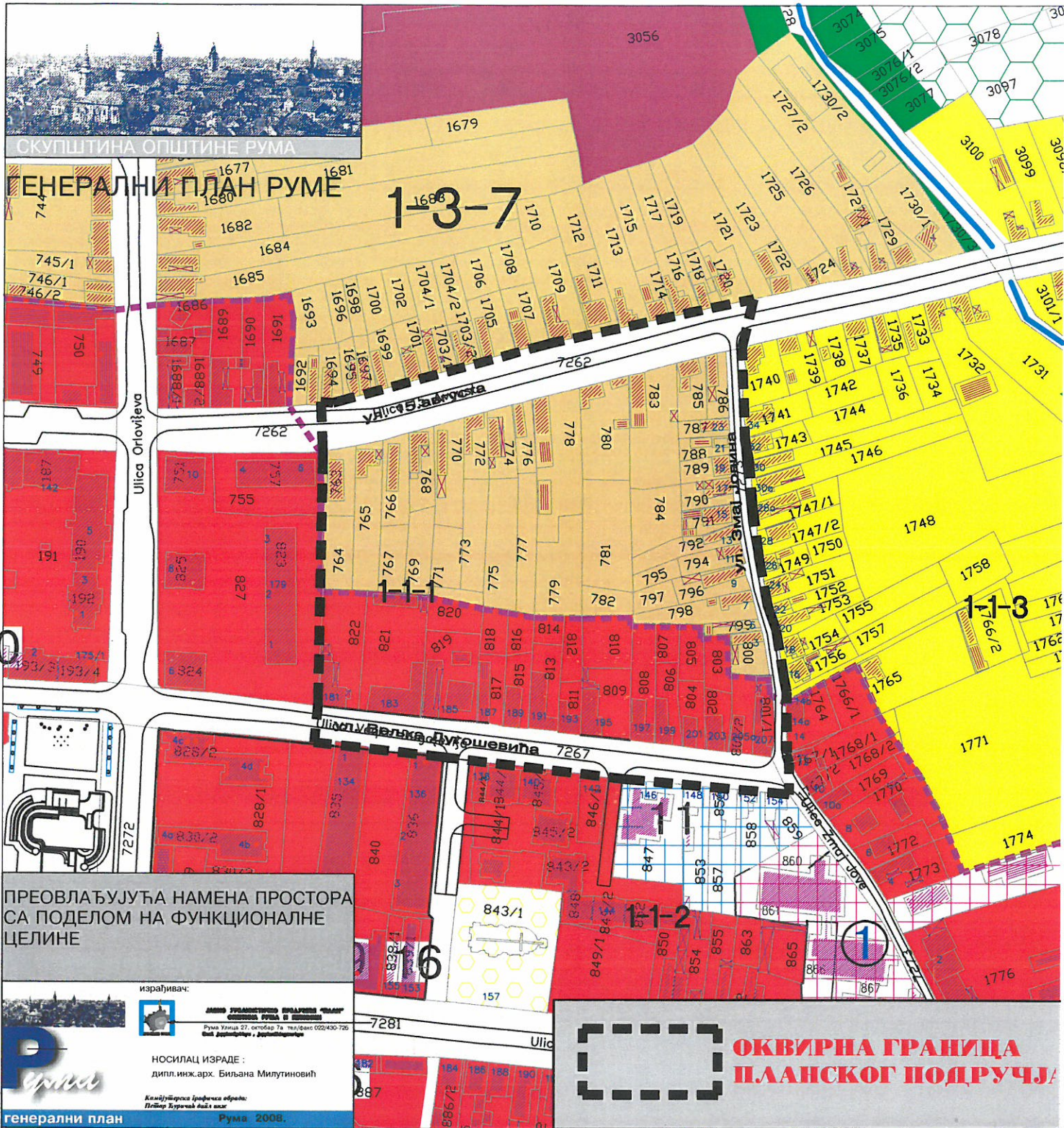
-Урбанистички пројекат може да се ради и за изградњу на другим парцелама, где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

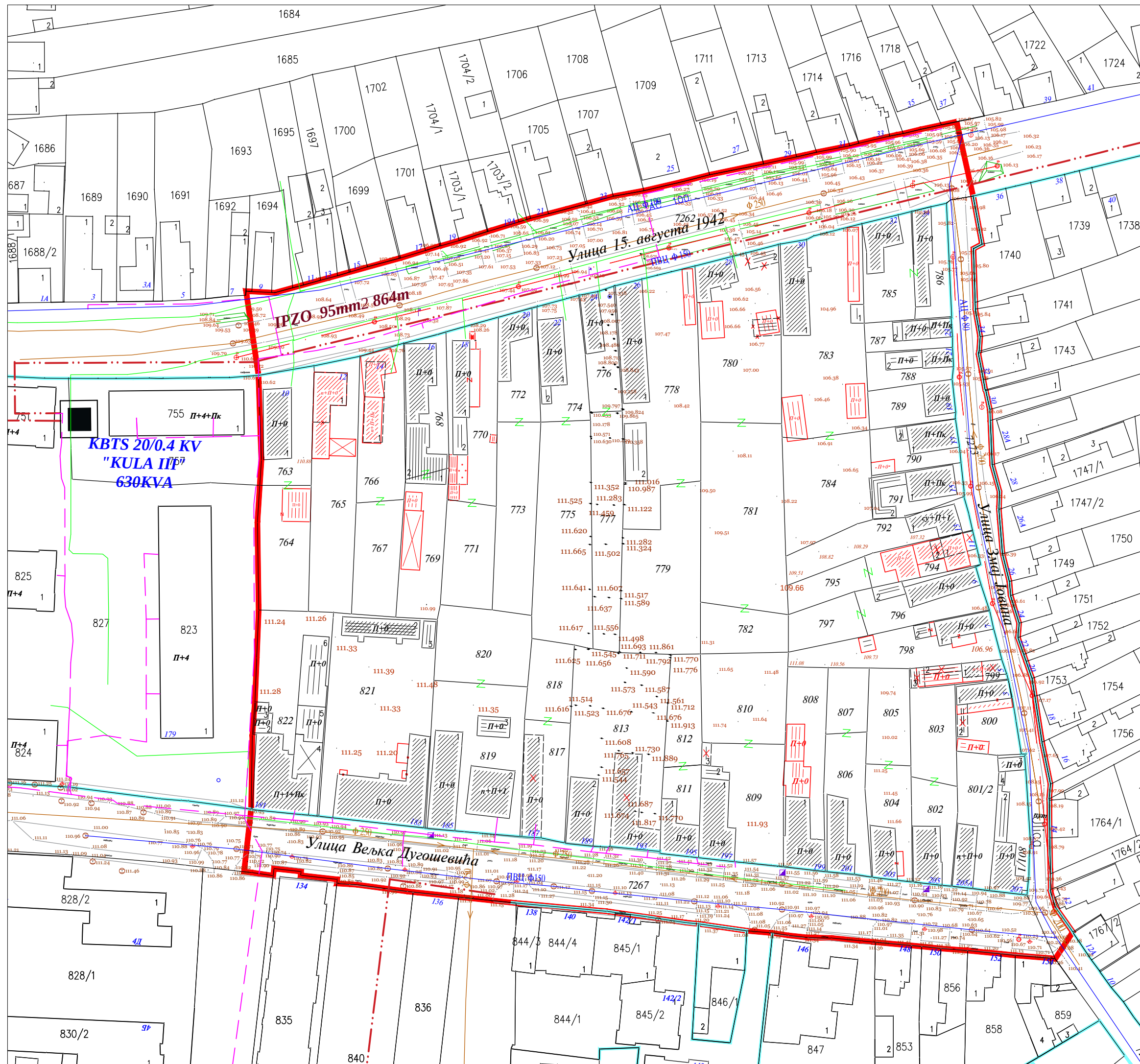
Реализација планиране изградње, условљена је динамиком реконструкције постојеће водоводне и мреже фекалне канализације, како би се створили услови за обезбеђење довољних капацитета за прикључење планираних објеката.

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

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

ГРАФИЧКИ ДЕО





ознаке:

- ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**

ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛ. ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ

парцеле истог власништва

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)

УКЛОЊЕНИ ОБЈЕКТИ

БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (снямљени)

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

коловод

атм. канал

средње напонска мрежа 20KV

струја - нн мрежа

стубови нн мреже и јавне расвете

гасовод

фекална канализација

телкомуникациона мрежа

водовод

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блока 1-1-1, дела централне зоне" У РУМИ

постојеће стање

ИСТ

ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ

P 1:1000



носилац израде:



**ЈАВНО УПРАВИШТЕВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"ТИАА" ПУЛА**

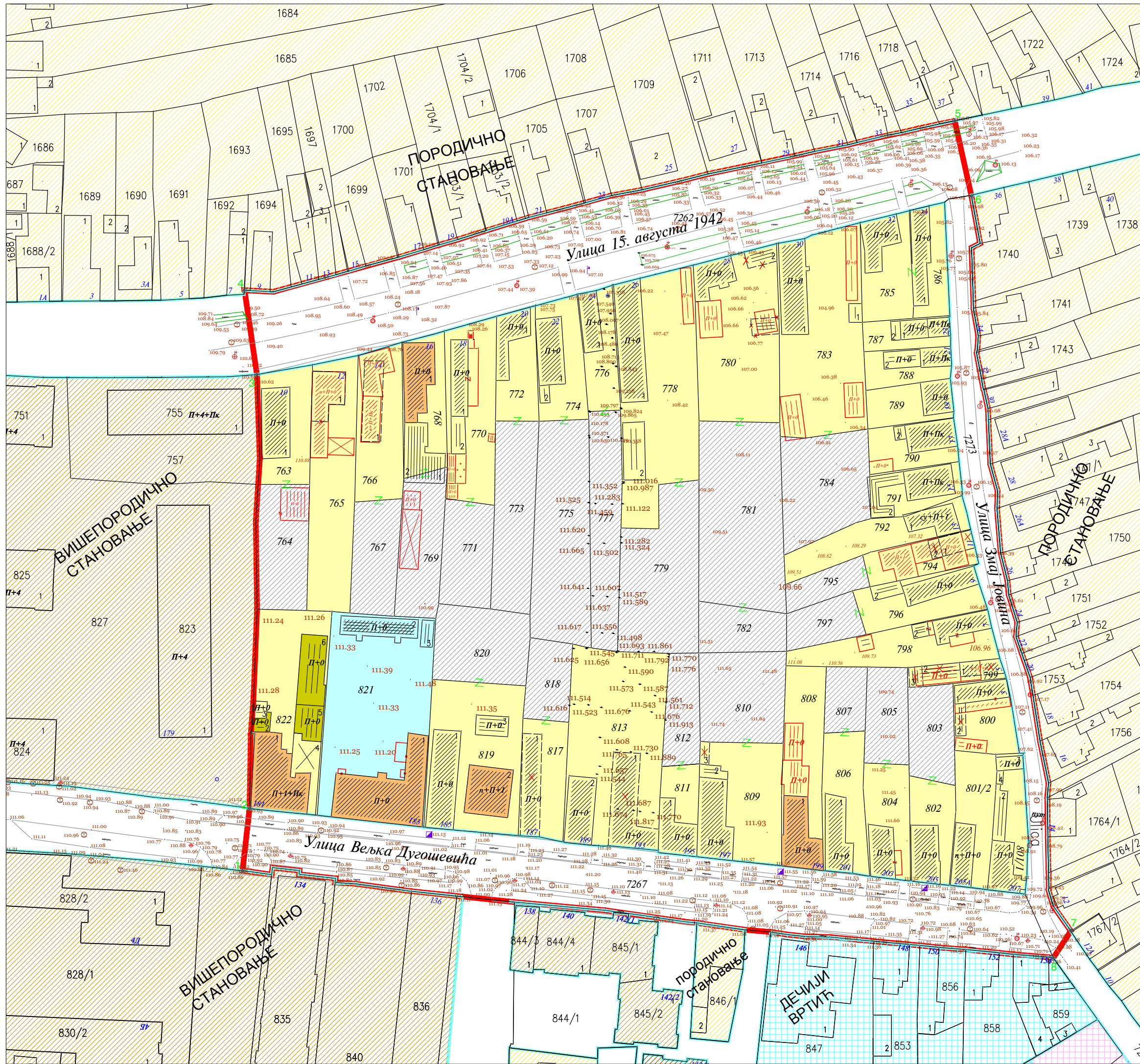
RUMA 27 Oktobra 7a, tel/faks 022 430 726 E-mail: jup@planum.rs

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

САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2017.

1



ОЗНАКЕ:

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛ. ЛИНИЈА

779

ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ

Z

знак за парцеле истог власника

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)

УКЛОЊЕНИ ОБЈЕКТИ

БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (снимљени)

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

пословање у објектима породичног становања

пословни објекти

НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блока 1-1-1, дела централне зоне" У РУМИ

постојеће стање

НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Р 1:1000

носилац израде:

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋИЕ "ПЛАНИР" РУМА
RUMA 27 Oktobra 7a, telefoni 022 430 726 E-mail: jup@planir.rs

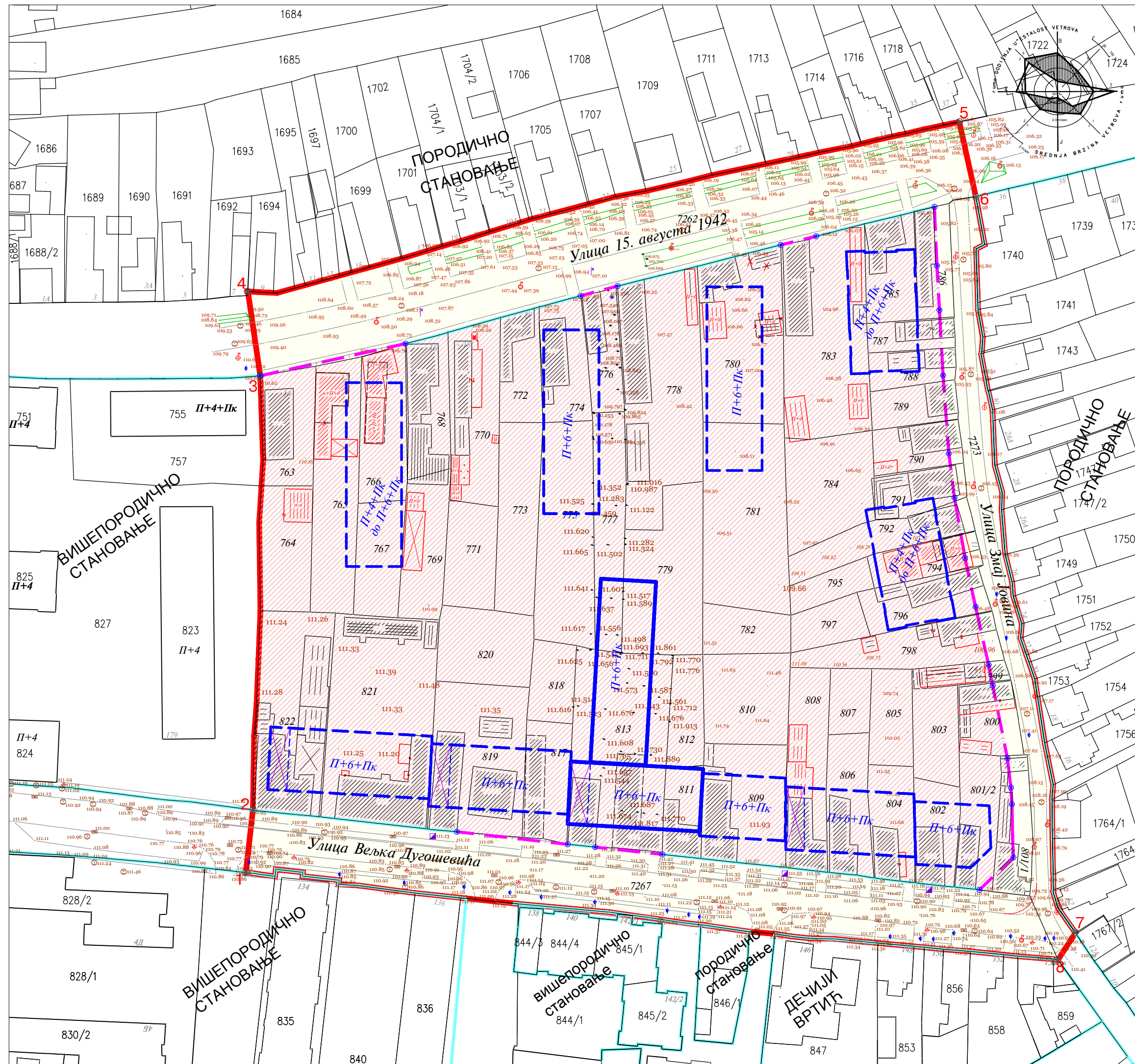
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2017.



ознаке:

1

2

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛ. ЛИНИЈА

ПЛАНИРАНА РЕГУЛ. ЛИНИЈА

НОВЕ ТАЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
(списак координата дат у текстуалном делу Плана)

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
(постојеће и планирано)

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
са или без пословања

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБ. ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ - 2 ламеле
тачан положај - (за објекат израђено ИДР)

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБ./СТАМБ - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ
(могући положај објеката)

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”за део блока 1-1-1, дела
централне зоне” У РУМИ

ЛИСТ

НАМЕНА ПОВРШИНА У
ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА
ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Р 1:1000

3

носилац израде:

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋИЕ
”ПЛАНИР” РУМА
RUMA 27 Oktobra 7a, telefoni 022 430 726 E-mail: jup@planiruma.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

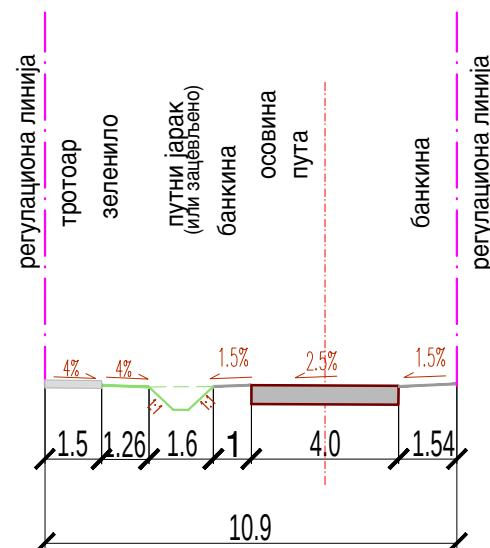
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

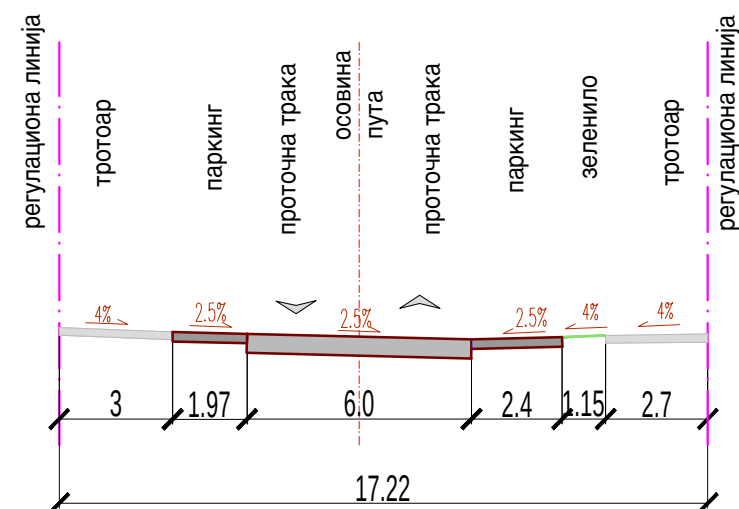
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2017.

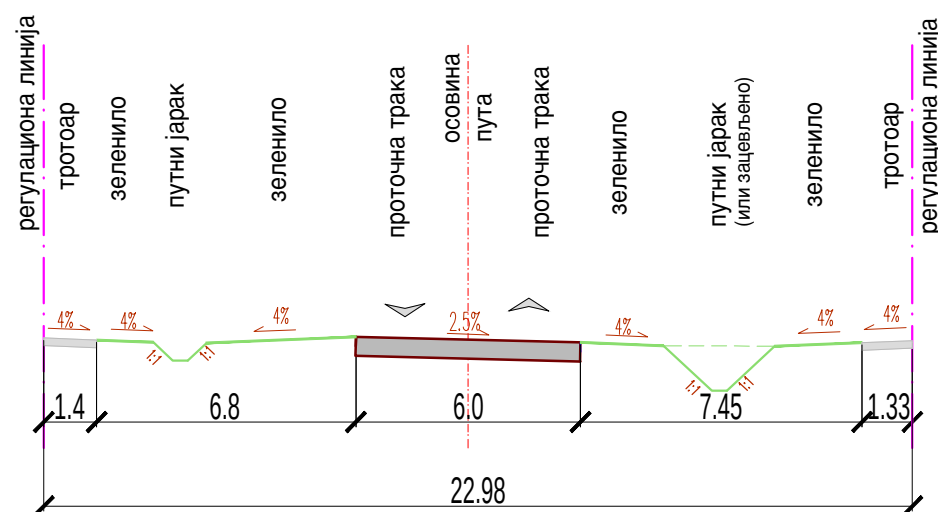
НОРМАЛНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
ЗМАЈ ЈОВИНЕ УЛИЦЕ
А-А



НОРМАЛНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
УЛИЦЕ ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА
Б-Б



НОРМАЛНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
УЛИЦЕ 15. АВГУСТА 1942
Ц-Ц



СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ”за део блока 1-1-1, дела централне зоне” У РУМИ

ЛИСТ

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Р 1:200

5

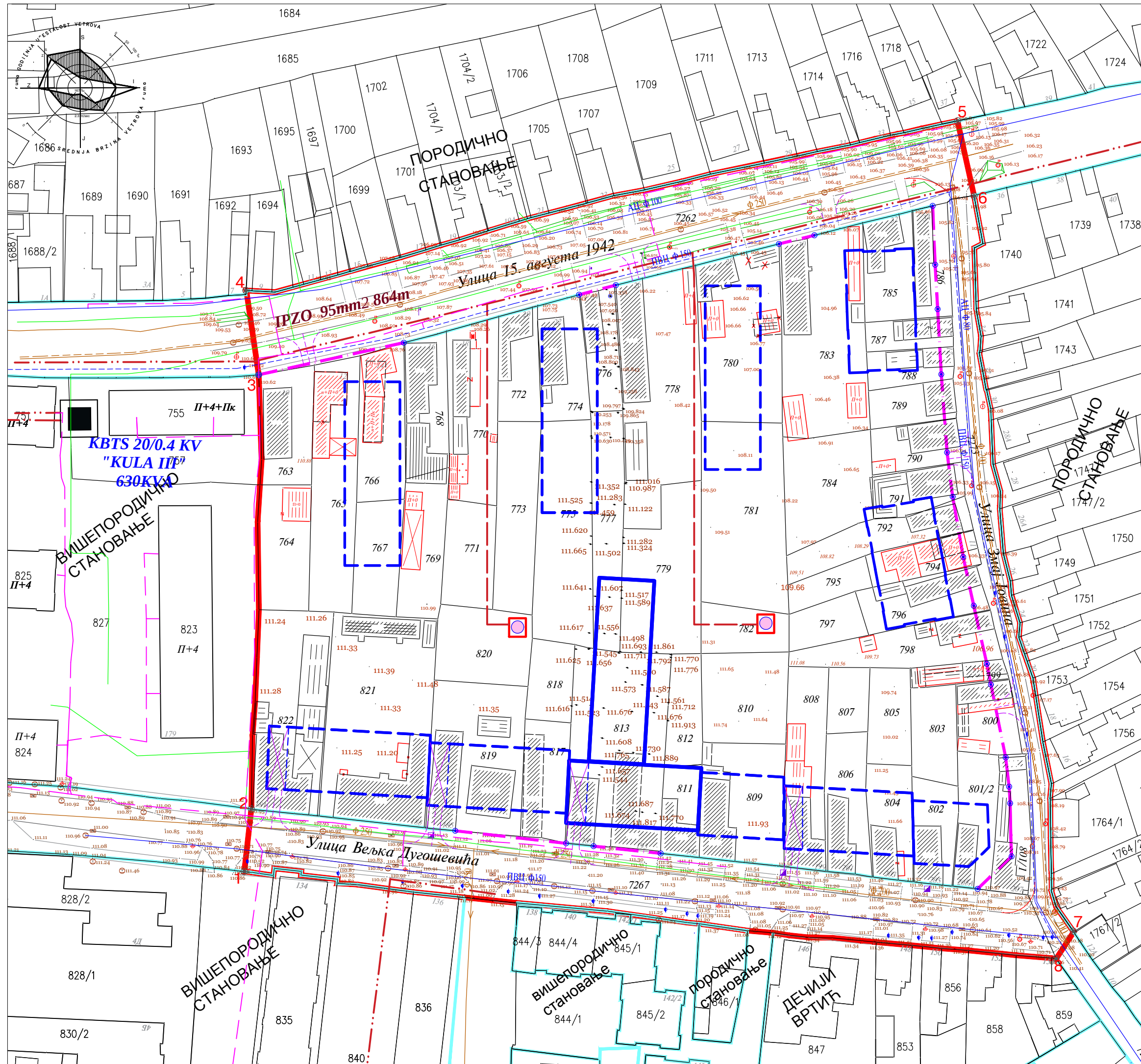
носилац израде:



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

САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Марија Зец, дипл.инж.саобр.

Рума 2017.



ОЗНАКЕ:

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛ. ЛИНИЈА

5

6

НОВА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

коловоз

атм. канал

средње напонска мрежа 20KV

струја - нн мрежа

стубови нн мреже и јавне расвете

гасовод

фекална канализација

телекомуникациона мрежа

водовод

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА:

ПВЦ Ф 150

планирана водоводна мрежа

АЦ Ф 80

реконструкција постојеће АЦ Ф 80 и замена новом ПВЦ Ф 150

ПВЦ Ф 150

реконструкција мреже фек. канализације

средње напонска мрежа 20 KV

МБТС 20/0,4 KV/KV

планирани колски прикључци (предлог положаја)

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”за део блока 1-1-1, дела
централне зоне” У РУМИ

ЛИСТ

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА СИНХРОН ПЛАНOM

Р 1:1000

6

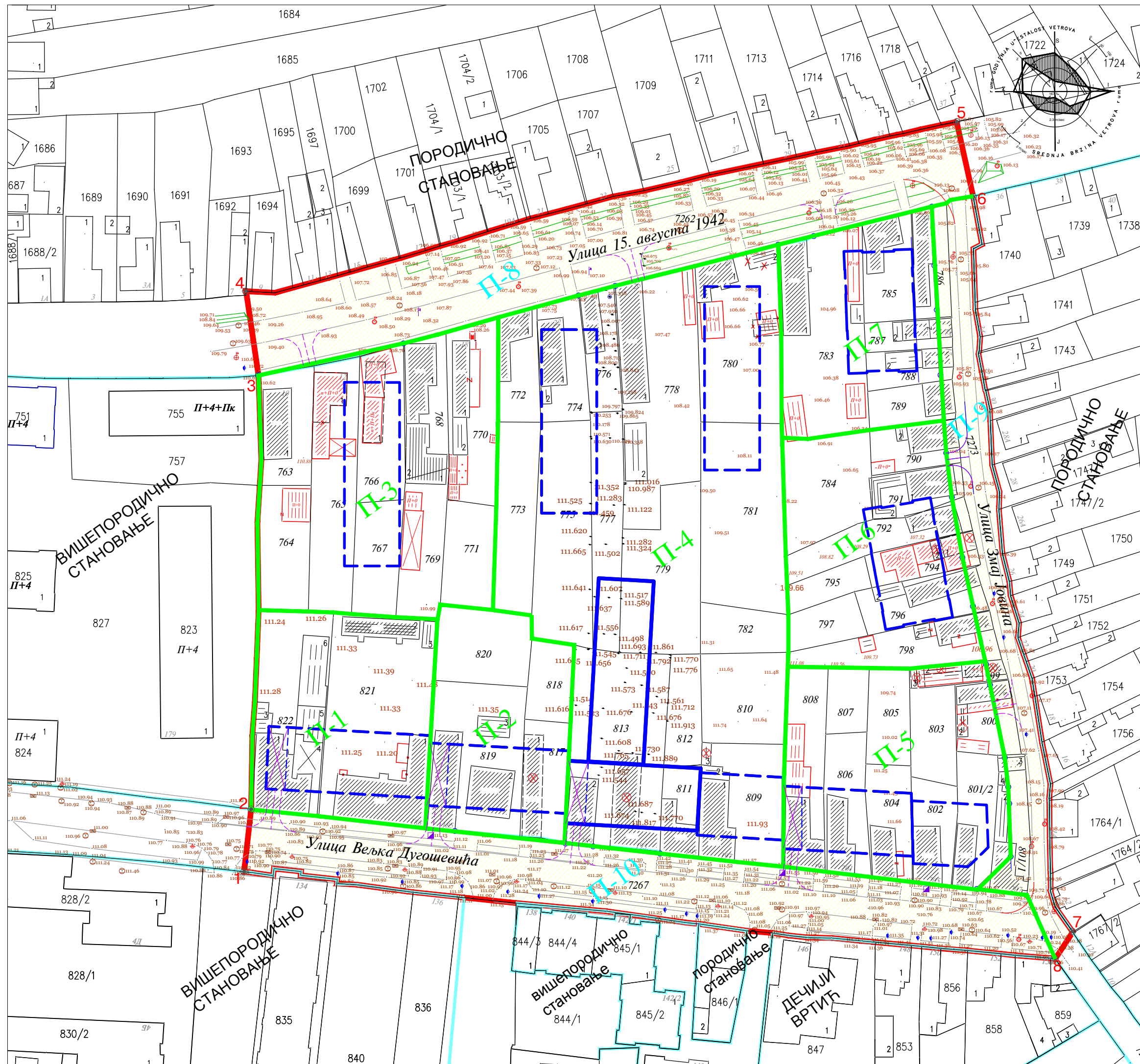
носилац израде:

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЧАЉИШЕ
”ПЛАНИ” РУМА
RUMA 27 Oktobra 7a, telefoni 022 430 726 E-mail: jup@planuma.rs

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

САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2017.



ознаке:

1

2

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

ПОСТОЈЕЋА РЕГУЛ. ЛИНИЈА

ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Спровођење:

- Пројекти парцелације и препарцелације

- Елаборат геодетских радова спајања парцела истог власника (након решених имовинско-правних односа)

- Локацијски услови

- изузетно Урбанистичким пројектом по захтеву инвеститора

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (улични коридори):

Спровођење:

- Пројекти парцелације и препарцелације

- Елаборат геодетских радова исправке границе парцела и спајања парцела истог власника (након решених имовинско-правних односа)

- Локацијски услови за реконструкцију и изградњу инфраструктуре и других елемената саобраћајнице унутар регулације

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

”за део блока 1-1-1, дела централне зоне” У РУМИ

ЛИСТ

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

СА СМЕРНИЦАМА

ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Р 1:1000

7

носилац израде:

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПЛАЊИШТЕ

”ПЛАЊИШТЕ”

РУМА 27 Октобра 7а, телефони 022 430 726 Е-пошта: jup@plamruma.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.

Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2017.

ПРИЛОЗИ

REPUBLIKA SRBIJA
REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD
Služba za katastar nepokretnosti Ruma
Broj: 953-1/2017-264
Datum: 27.06.2017. godine

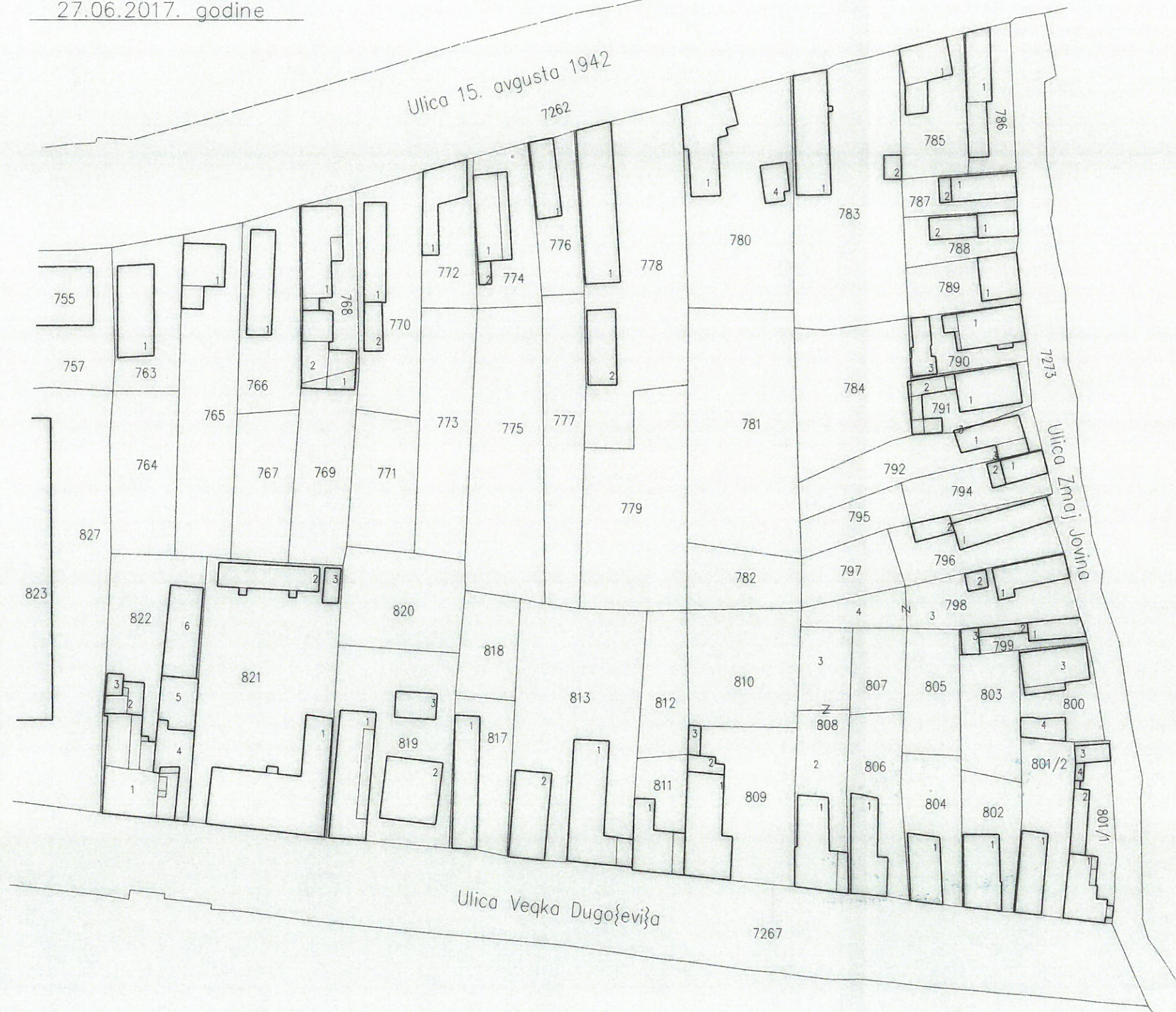
KOPIJA PLANA

Razmera 1: 1000

Kat. parcela broj: 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770,
771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778,
779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786,
787, 788, 789, 790, 791, 792, 794, 795,
796, 797, 798, 799, 800, 801/1, 801/2,
802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809,
810, 811, 812, 813, 817, 818, 819, 820,
821, 822, 7262-deo,
7267-deo, 7273-deo

Katastarska opština: Ruma

Broj LN-a: 432, 4497, 9790, 1837, 169,
2847, 3060, 4039, 3991, 3982,
10091, 3091, 139, 1790, 4189,
2985, 5093, 7306, 7089, 2548,
3894, 1342, 2465, 9539, 11109,
1665, 1228, 2025, 6598, 5511,
6123, 4342, 1237, 541, 239,
12242, 2504, 11880, 3325



C

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Број 953-1/17-264
07.07.2017.
РУМА

Kopija plana je verna radnom originalu katastarskog plana.

Kopirao: Hrgović Ivana
U Rumi, 03.07.2017. godine

Ovlašćeno lice SKN Ruma:

Tabaković Zoran

REPUBLIKA SRBIJA
REPUBLIČKI GEODETSKI ZAVOD
Služba za katastar nepokretnosti Ruma
Broj: 956-01-80/2017
Datum: 27.06.2017. godine

KOPIJA PLANA VODOVA

Razmera 1: 1000

Kat. parcela broj: 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770,
771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778,
779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786,
787, 788, 789, 790, 791, 792, 794, 795,
796, 797, 798, 799, 800, 801/1, 801/2,
802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809,
810, 811, 812, 813, 817, 818, 819, 820,
821, 822, 7262-deo,
7267-deo, 7273-deo

Katastarska opština: Ruma

Broj LN-a: 432, 4497, 9790, 1837, 169,
2847, 3060, 4039, 3991, 3982,
10091, 3091, 139, 1790, 4189,
2985, 5093, 7306, 7089, 2548,
3894, 1342, 2465, 9539, 11109,
1665, 1228, 2025, 6598, 5511,
6123, 4342, 1237, 541, 239,
12242, 2504, 11880, 3325



Kopija plana je verna radnom originalu katastarskog plana vodova.

Kopirao: Čanka Tomićević
U Rumi, 03.07.2017. godine

Ovlašćeno lice SKN Ruma:



КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
локација: блок 1-1-1 К.О. Рума



Р = 1:1000

1

Подаци о снимању
а) метода глобалног позиционирања
Јануар 2017

снимање и обрада:
"ГЕО-СФЕРА" Рума
инжењерске делатности и
техничко саветовање
Стеван Жупунски ПР



JAVNO PREDUZEĆE sa potpunom odgovornošću
ul.Orlovićeva bb, 22400 Ruma

Tel/fax: (022) 479-622
e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs
http://www.vodovod-ruma.co.rs/

tekući računi: 355-1001738-71 Vojvođanska banka A.D. N.Sad;
105-82008-94 AIK banka, 160-193379-96 Banka Intesa Beograd
PIB 101341282 Mat.br. 08099545



Del.br. 1361/1
Dana, 28.07.2017.god.

ЈУП „ПЛАН“ РУМА

ул.27 Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 285-5/2017

Предмет:

Техничка информација за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-1-1 дела централне зоне“ у Руми

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 1-1-1 дела централне зоне“ у Руми, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода, дајемо следећу техничку информацију:

Од времена првих планова везаних за уређење централне зоне Руме, па преко ГУП-а Руме (из 2008.године) до данас, није се много урадило по питању водоводне инфраструктуре и њеног унапређења.

Постојећи систем водоснабдевања, последњих година, услед нараслих потреба становништва и привреде на територији општина Рума и Ириг за здравом пијаћом водом, крајњим напорима се одржава у функционалном стању.

Проблема је више:

- Недовољна пропусна моћ транзитног цевовода од фабрике воде до ц.с. "Борковац"
- Смањен капацитет изворишта водоснабдевања
- Планови развоја насеља се не усклађују са условима водоснабдевања
- Постојећа водоводна мрежа је стара преко 40 година, изграђена већим делом од азбестцементних цеви профила који не задовољавају прописе везане за противпожарну заштиту, са честим кваровима
- Становници у вишим (северним) деловима града имају проблеме са ниским притисцима - углавном IV и V спрат, нарочито у часовима вршне потрошње
- Резервоарски простор у "Борковцу" се у току ноћи пуни, али ретко до максимума

Техничко стање система се погоршало задњих 15 година с обзиром на старост постојеће азбестцементне мреже (40 година стара), да је у том периоду грађена канализациона мрежа у Руми, реконструисане поједине улице што је довело до слегања тла и учесталијег пуцања цеви.

Уско "грло" система представља Магистрални цевовод Ø500 од "Фишијевог Салаша" до Руме чија пропусна моћ није довољна да обезбеди потребну количину воде за све потрошаче у општини Рума и Ириг у летњем периоду (овај проблем датира последњих 17 година).

Средства која се обезбеђују (у ранијем периоду и сада) су мала и недовољна за побољшање услова водоснабдевања.

Ово Предузеће за потребе израде планских аката издаје услове из своје надлежности, који буду уграђени у планска акта, али не и реализовани код спровођења плана. Углавном се „црпи“ постојеће стање система водоснабдевања кроз „прелазна“ решења која на жалост прерасту у стална, због чега ће трпети сви нови објекти и сдржаји планирани на територији града и општине.

Проблеми постоје и код система каналисања и одвођења отпадних вода. Наиме, део градских колектора је преоптерећен и неопходна је њихова реконструкција, део је „урушен“ услед радова на санацији коловоза у појединим улицама и на крају градски уређај за пречишћавање отпадних вода не ради.

Сви горе наведени проблеми одражавају се и на локацију „за део блока 1-1-1 дела централне зоне“ у Руми.

С обзиром да се предметним Планом детаљне регулације предвиђа широки комплекс вишепородично стамбено пословних објеката, спратности и до П+6+Пк (400 +350 стамбених јединица), са великом „резервом“ можемо говорити о условима водоснабдевања и каналисања отпадних вода, уколико се генерално не побољша стање читавог система.

На ситуацији у прилогу дат је шематски приказ постојеће водоводне и канализационе мреже на локацији ПДР-е, односно:

- у ул. Вељка Дугошевића, која представља јужну границу „дела блока 1-1-1“, водоводна мрежа ПВЦ Ø150 простира се јужном страном улице
- у ул. Змај Јовина (источна граница Плана), водоводна мрежа АЦ Ø80 пружа се западном страном улице
- у ул. 15. августа (северна граница Плана), водоводна мрежа АЦ Ø100 пружа се северном страном улице

1. Постојећи капацитети водоводне мреже у ул. Змај Јовина и 15. августа су недовољни за прикључење планираних објеката на овом потезу.

1.1. За задовољење санитарно хигијенских и противпожарних потреба, кроз пројектну документацију, треба планирати реконструкцију постојеће (у ул. Змај Јовина) и доградњу нове водоводне мреже (на јужној страни ул. 15. августа), која ће се прстенасто увезати кроз постојеће и/или планиране уличне коридоре у систем водоснабдевања. Напајање, само из ул. В. Дугошевића не може задовољити потребе свих објеката.

2. Локација ПДР-е припада различитим канализационим сливовима тј. ул. Змај Јовина и део ул. В. Дугошевића (преко ул. Змај Јовина) улива се у колектор у Главној улици. Канализација из ул. 15. августа преко препумпне станице код Борковачког канала, па уз канал води до улива у ул. Главна. Изведено стање канализационе мреже са дубинама и профилима дато је кроз ситуације у прилогу.

2.1. Канализациона мрежа у делу ул. В. Дугошевића има проблема код отицања због слегнуте канализације у делу ул. Змај Јовина, од ул. В. Дугошевића до ул. Главна (снимак канализације урађен 2015 године).

Неопходна је реконструкција постојеће канализације у ул. Змај Јовина са преиспитивањем профила цевовода због количине отпадне воде која се очекује од изградње нових објеката.

2.2. Канализациона мрежа у ул. 15. августа са препумпном станицом је пројектована за садашње кориснике-индивидуалне стамбене објекте.

За потребе нових корисника- објеката колективног становања у границама ПДР-е, неопходно је повећати капацитет препумпне станице и доградити/реконструисати постојећу канализацију у ул.15.августа.

За објекте (две ламеле) у оквиру ПДР-е, који су означени као објекти за које је израђено Идејно решење а орјентисани су на ул.В.Дугошевића, прикључење ће се извршити на постојећи систем водовода и канализације у ул.В.Дугошевића.

Свака наредна фаза изградње унутар „дела блока 1-1-1 дела централне зоне“ у Руми мора бити пропраћена са одговарајућом техничком документацијом, условима овог предузећа, дозволама од стране надлежног општинског органа као и самим извођењем радова на уличној-јавној водоводној и канализационој инфраструктури (а све у сврху стицања услова прикључења).

Испуњењем услова из тачака 1.1. и 2.1. задовољиће се основни услови за повезивање на водоводну и канализациону инфраструктуру планираних објеката у границама ПДР-е.

Генерално, водоснабдевање ће зависити од решавања свих побројаних проблема у првом делу информације, односно од услова водоснабдевања у тренутку градње планираних објеката.

Општи услови прикључења објеката колективног становања и пословања на инфраструктурно уређеним локацијама су:

- Сваки објект мора имати засебан прикључак на водоводну мрежу. Димензија прикључка се дефинише кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити. За објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.
- На једном објекту може се поставити више водомера у случају да се вода користи за различите намене. Тако на пример за стамбено пословне објекте, мора се обезбедити засебно мерење захваћене количине воде за стамбени део објекта, засебно мерење за сваку пословну јединицу (локал) и засебно мерење за хидрантску-противпожарну воду.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ø3/4" димензије 1,0x1,0 м, за Ø50 дим.1,50x2,20 м, за Ø80 дим.1,50x2,50). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.
- Прикључак на канализациону мрежу се изводи ПВЦ цевима Ø160 на постојеће или новоотворене шахтове уличне канализације. У дворишту стамбеног блока треба да

постоји довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији.

- Прикључак од ревизионог окна па до шахта на уличној канализационој мрежи изводи се управно са падом од 2%.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.
- У месну канализацију могу се упуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.
- За евентуалне технолошке отпадне воде предвидети сепаратни систем пречишћавања, до прописаног квалитета за упуштање у месну канализацију у складу важећих одлука и правилника из ове области.

Обрадила:

W. Wardelowski
Неда Марђеловски, дипл.инж.грађ.

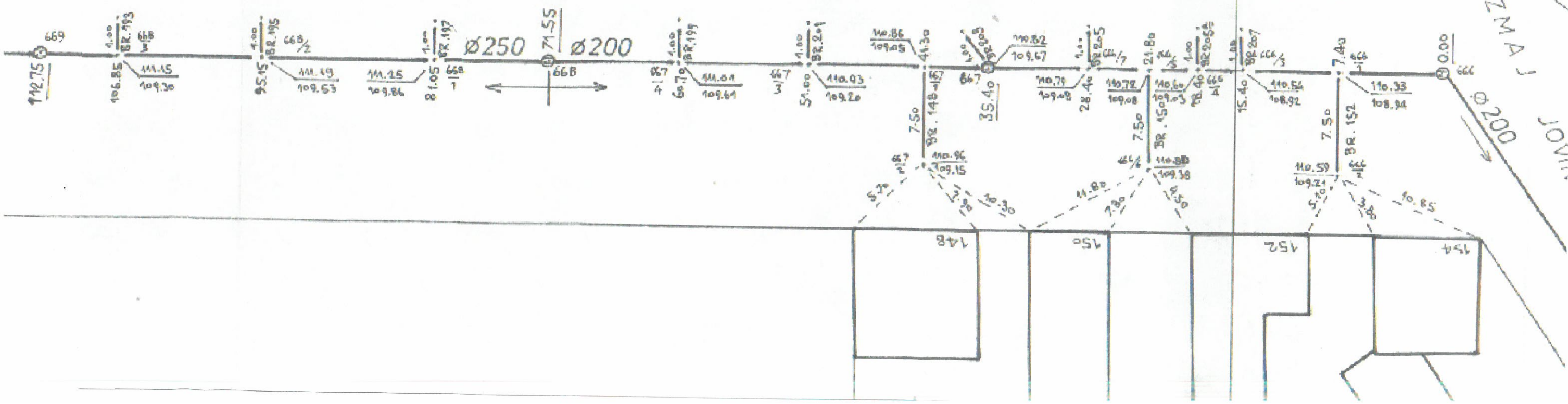
Директор
Слободан Станић
Слободан Станић, дипл.инж.маш.



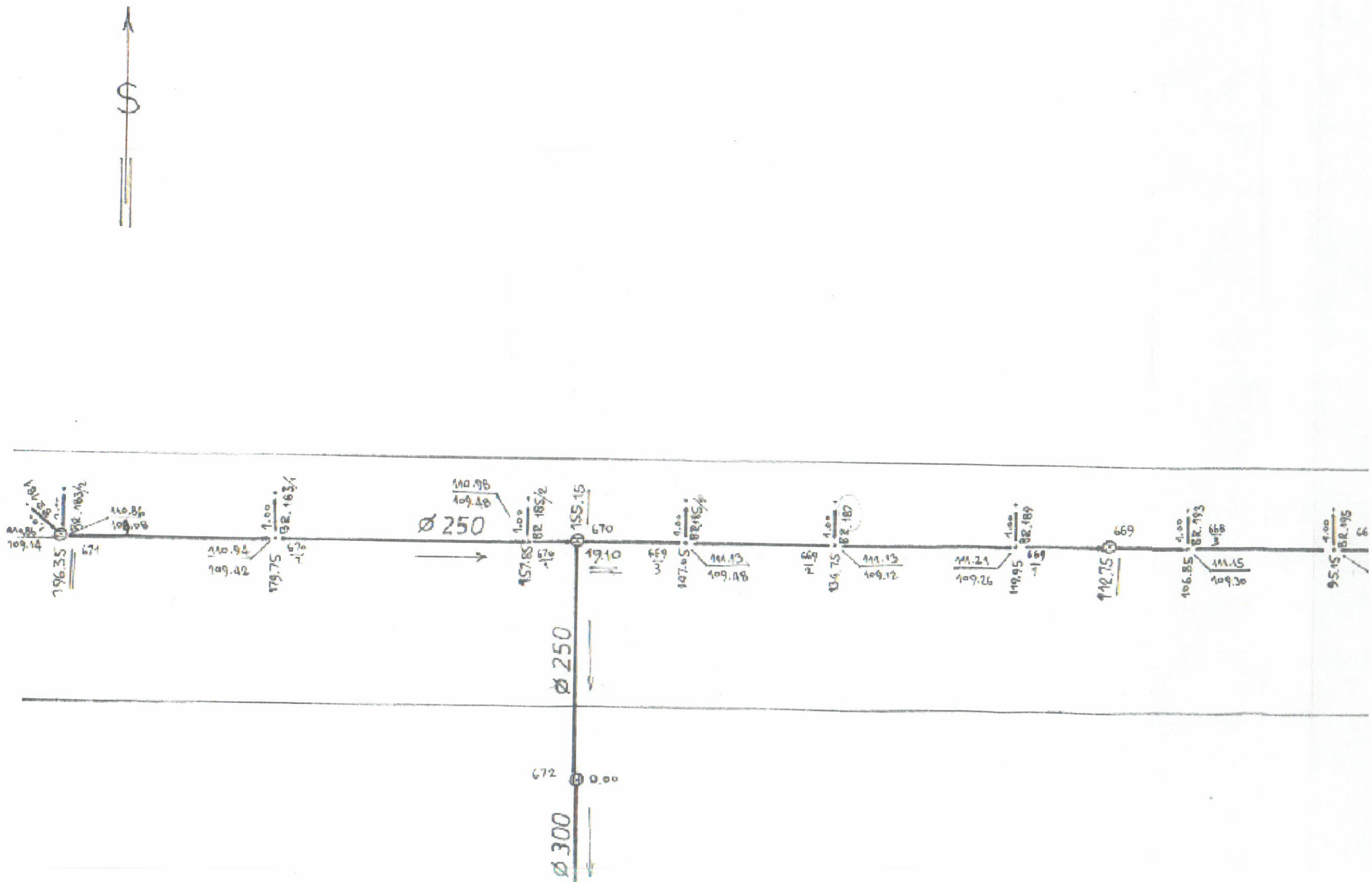
Situacija vodovodne i kanalizacione mreže
na lokaciji PDR-e za deo bloka 1-1-1, dela
centralne zone u Rumi

KANALIZACIJE SA KUĆNIM PRIKLJUČCIMA **OD P.V.C. Ø 200 ODNOSNO Ø 160** **500**

SITUACIJA FEKALNE
KANALIZACIJE U DELU
UL. V. DUGOŠEVIĆA



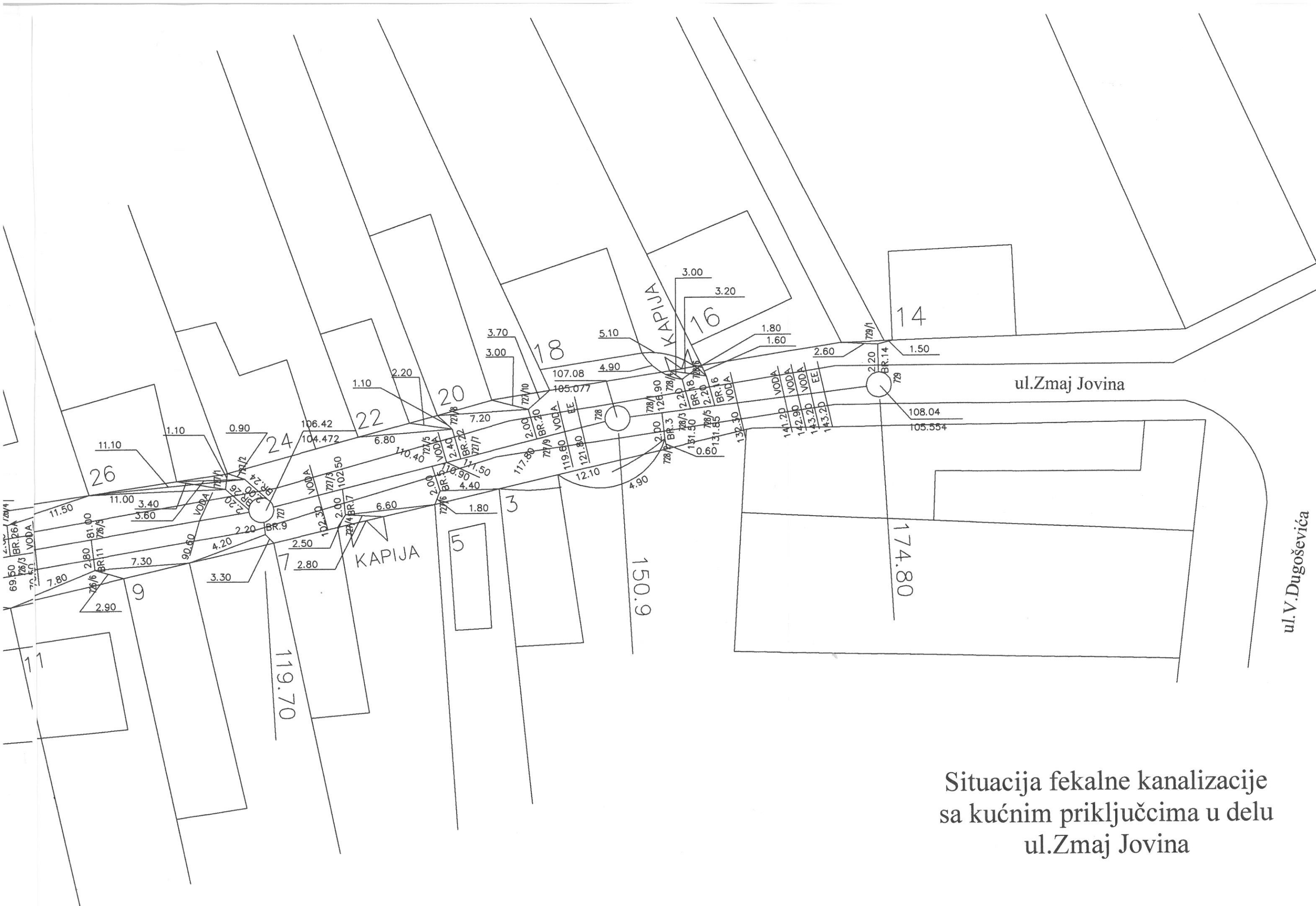
ŠEMATSKI PRIKAZ FEKALNE KANALIZACIJE SA KU
ZA ULICU V. DUGOŠEVIĆA **OD P.V.C. Ø 2**
R = 1 : 500





Situacija fekalne kanalizacije sa kućnim
priključcima u delu ul.15 Avgust





Situacija fekalne kanalizacije
sa kućnim priključcima u delu
ul. Zmaj Jovina





Огранак Електродистрибуција Рума

Рума, Индустриска 2 А, телефон +381 22 400200, телефакс +381 22 471581

ЈУП "ПЛАН" РУМА

Рума, 29.06.2017

Број 3-07-2017
Р У М А

Број: 88.1.1.0.-Д-07.17.-162791-17

ЈУП "ПЛАН"

27.ОКТОБРА 7а

22400 РУМА

Оператор дистрибутивног система „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрило захтев поднет у име ДОО "С&М ИНВЕСТ", РУМА, АТАНАСИЈА СТОЈКОВИЋА бр. 70, (у даљем тексту: Странка). На основу Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 40. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 8/10), издају се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за потребе израде ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део блока 1-1-1 дела централне зоне у Руми.

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

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

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

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

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14).

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица КТС 20/0,4 kV "Кула III" инсталисне снаге до 630kVA, ЗТС 20/0,4 kV "Венац" инсталисне снаге до 630kVA,. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена кабловски у улици Вељка Дугошевића, а надземно у улици 15.Августа И Змај Јовиној улици. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

2. Будуће стање:

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

Приликом изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању, треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 0,4 kV од приступачних делова објекта (нпр. балкон) износи 1,25 м.

Грејање објекта: Није дозвољено да се за загревање будућих вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању користи електрична енергија. Мора се предвидети централно грејање применом другог енергента (гас, мазут итд.).

Да би обезбедили напајање ел. енергијом будућих вишепородичних стамбено-пословних објеката на горе наведеној локацији, потребно је у складу са урбанистичким условима изградити монтажну бетонску трафо станицу (МБТС) типа ЕВ41 инсталисане снаге до 2х630 kVA. МБТС опремити ВН блоком конфигурације; две изводне кабловске ћелије опремљене учинским растављачима и ножевима за уземљење, две трафо ћелије опремљена учинским растављачем и осигурачима. МБТС опремити у првој фази једним трансформатором снаге 630 kVA. НН блок треба да је стандардни дистрибутивни са 16 извода НВО 400 А. За смештај нове МБТС обезбедити потребан простор димензија 6,30мх7,10м (ширинахвисина). Локацију будуће МБТС утврдити тако да буде што ближе тежишту будућег оптерећења, при чему до нове МБТС, кроз парцелу на којој ће се налазити, мора бити обезбеђено право службености пролаза у корист Електродистрибуције.

Да би обезбедили снабдевање будуће МБТС 20 kV напоном потребно по принципу "улаз-излаз" са постојеће 20 kV кабловске мреже (извод Брег из ТС 110/20kV/kV Рума 1) која се расеца на релацији КТС 20/0,4 kV "Кула III" - ЗТС 20/0,4 kV "Содол" у улици 15.Августа, положити 20 kV кабловски вод типа ХНЕ 49-А 3х(1х150mm²) до водних ћелија у новој МБТС,

Од НН сабирница нове МБТС 2х630 kVA до КПК на фасади будућих објекта по важећим техничким прописима положити потребан број кабловских водова каблом типа 1 kV РР00-А пресека 4х150 mm². На почетној тачки сваког од кабловских вода поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

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

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

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

Димензије металних ормана мерног места су:

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

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

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

Врата МОММ су метална и закључавају се типском бравицом надлежне ЕД са отворима у нивоу бројила за визуелну контролу стања бројила и стања осигурача. Конструкције МОММ се могу међусобно повезивати. Орман се монтира тако да се дно МОММ код свих изведби налази на висини 0,5м од тла. У зиду грађевинског објекта (улазни ходник,) потребно је предвидети отвор за смештај одабраног МОММ. Димензије отвора у зиду (дужина и ширина) треба да су веће за 10цм од одговарајућих димензија примењеног МОММ, док је потребна дубина 220мм.

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

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

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

- израде документације за потребе израде ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део блока 1-1-1 дела централне зоне у Руми, и у друге сврхе се не могу користити.

5. Ови Услови не ослобађају странку обавезе прибављања **Услови за пројектовање и прикључење** на основу одредби члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски ситем.

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

ПРИЛОГ: Карта садашњих електроенергетских објеката на предметном подручју

С поштовањем,

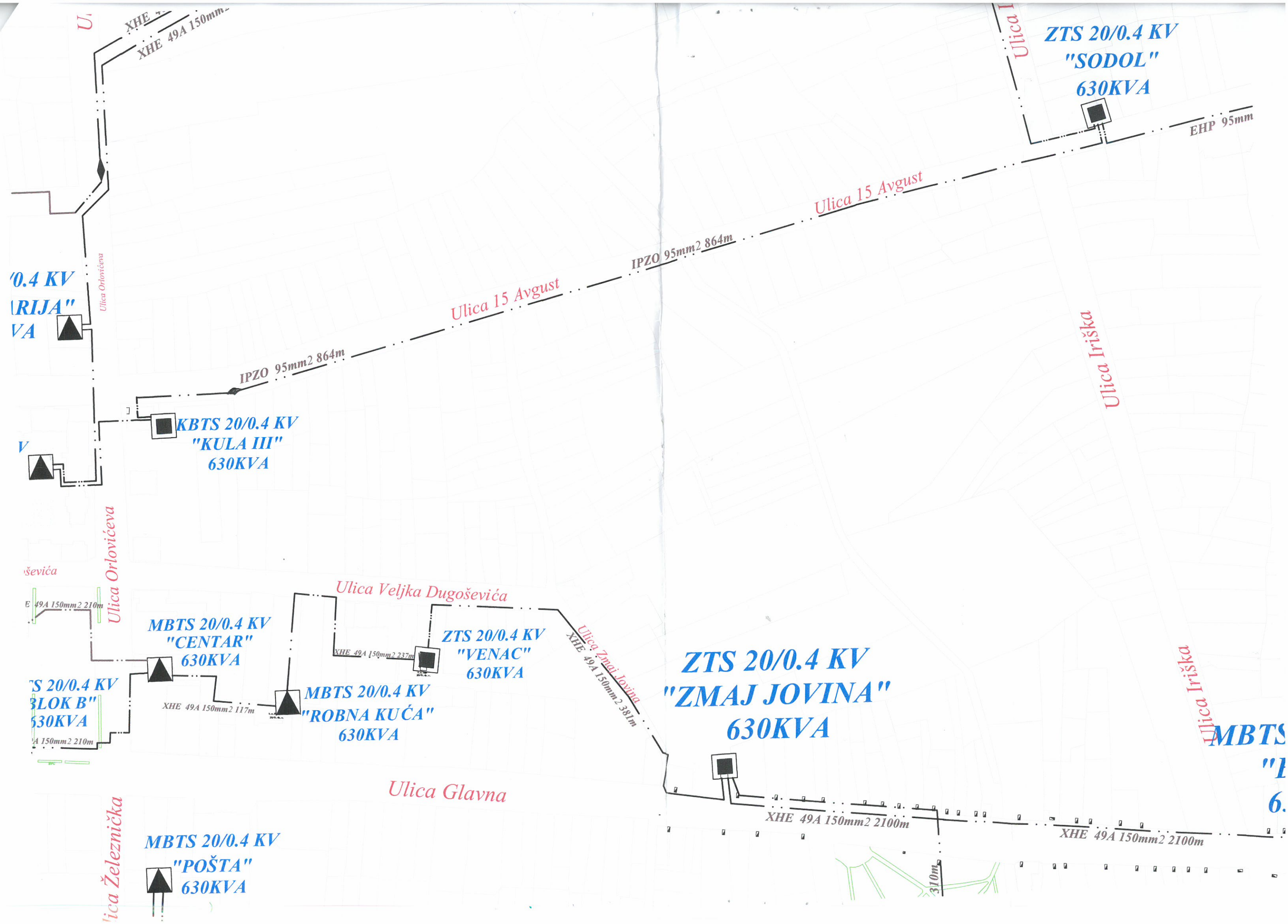
Доставити:

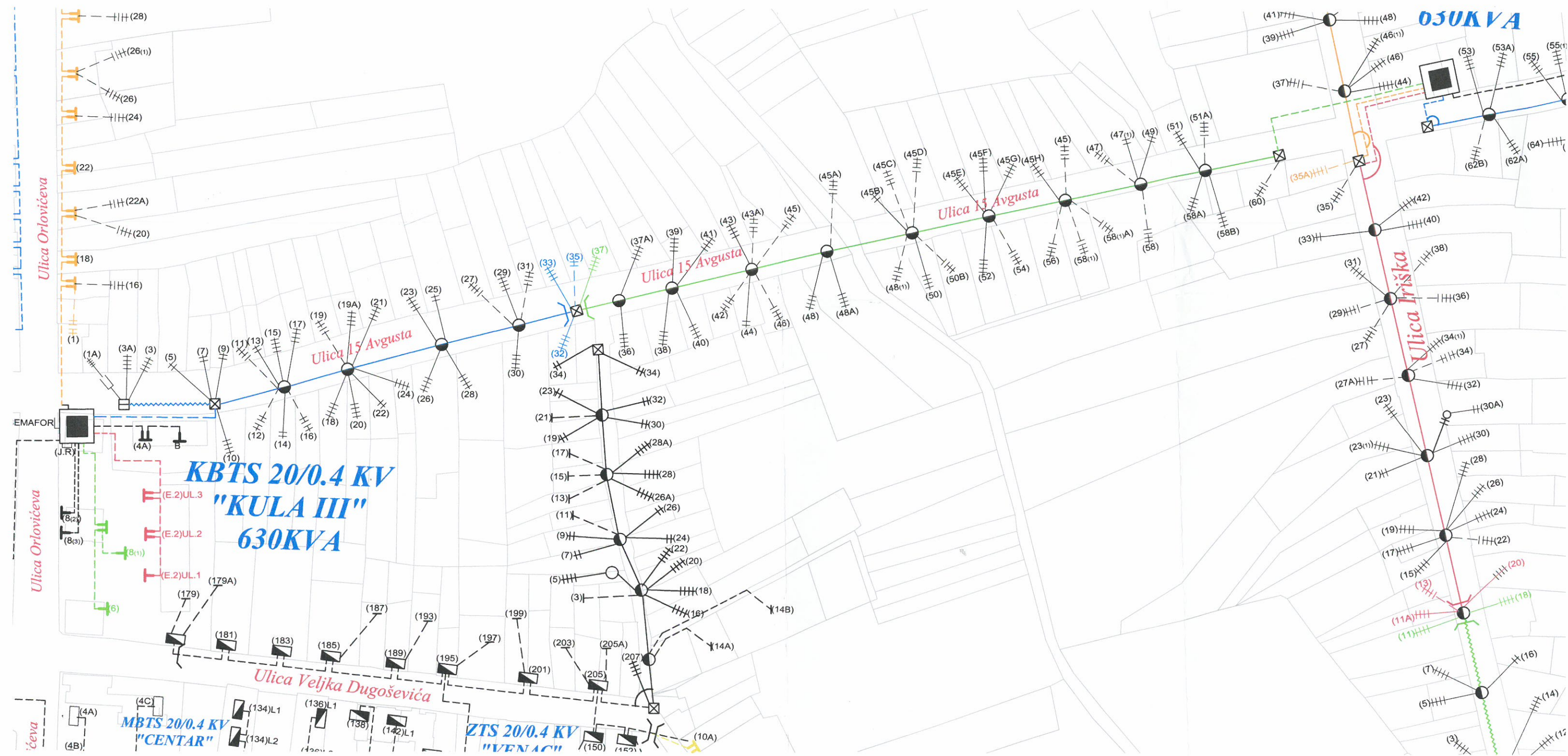
1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор

Марин Драган, дипл. инг. ел.





Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09/30/2 Број 217-8781/17
Дана 03.07.2017. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈУП "ПЛАН" РУМА
Број 309
5.07.2017
РУМА

Јавно урбанистичко предузеће "План" Рума
Рума ул. 27 Октобра бр. 7а

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, на основу чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), решавајући по захтеву Јавног урбанистичког предузећа "План" Рума из Руме ул. 27 Октобра бр. 7а, број захтева 285-1/2017 од 26.06.2017. год. у поступку израде плана детаљне регулације за део блока 1-1-1 дела централне зоне у Руми, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

за израду плана детаљне регулације за изградњу и уређење комплекса за део блока 1-1-1 дела централне зоне у Руми, инвеститора „С&М ИНВЕСТ“ доо из Руме, ул. Вука Караџића бр.85.

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

Издати услови у погледу мера заштите од пожара могу бити саставни део локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи, које је потребно доставити овом Одељењу у складу са чл. 138 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14).

Сходно чл.123 Закона о планирању и изградњи, а у складу са одредбама Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16) и члану 33 и члану 34 Закона о заштити од пожара („Сл. гласник РС“, бр. 111/09 и 20/15) потребно је, пре отпочињања поступка за утврђивање подобности објеката за употребу, доставити на сагласност пројекте за извођење објеката, чији је саставни део и Главни пројекат заштите од пожара.

Такса у износу од 1.600,00 динара утврђена је сходно тарифном бр. 46а Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15 и 50/16).

/ДН/

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
главни полицијски саветник
Стеван Пејић



Матични број: 08593205 ПИБ: 102133040 Регистарски број: 22908593205 Шифра делатности: 3522

Наш знак / Our ref. : 20.33
Датум / Date : 30.6.2017.г.
Ваш знак / Your ref. : 285-6/2017 од 21.6.2017.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈУП "ПЛАН" РУМА

Број 307
1. 07 2017 год.
РУМА

ЈУП "План"
ул.27 октобра 7а
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези података и услова за потребе израде Плана детаљне регулације за део блока 1-1-1 дела централне зоне у Руми како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата предметног плана поседује 1. разводни челични гасовод средњег притиска ($6 < p < 12 \text{ bar}$) дуж улице В.Дугошевића са њене леве стране, 2.дистрибутивни полиетиленски гасовод ниског притиска ($1 < p < 4 \text{ bar}$) обострано по улицама зоне са припадајућим гасним прикључцима. Гасоводи су изведени према одобреној пројектно- техничкој документацији и имају употребне дозволе за изграђене деонице.

Приказ (извод) из развојног плана везано за подручје насеља

Није предвиђено ширење како разводне тако и дистрибутивне гасне мреже ван до сада пројектованог обима, али се планира интензивнија изградња типских, индивидуалних и групних (зграде колективног становања) гасних прикључака на гасифицираном подручју.

Правила уређења и грађења и мере заштите простора

Везано за претходни став немамо посебних захтева по питању правила уређења и грађења и мера заштите простора. Код планирања и извођења објеката потребно је придржавати се техничких услова из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR, (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г.).

Расположива планска документација

УТУ бр.1-21/91 из 1992.г. ЈУП "План" Рума

Главни пројекат дистрибутивне гасне мреже из 1991.г. ("Пројект" Рума)

Главни пројекат разводног гасовода и регулационих станица Руме из 1991.г. ("Пројект" Рума)

Трошкови издавања

Ова информација се не наплаћује.

Обрадио

Дражић Горан, дипл. маш. инж.

доставити:

1. наслову
2. архиви



Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

Београд, Таковска 2

ИЗВРШНА ЈЕДИНИЦА СРЕМСКА МИТРОВИЦА
УЛ. КРАЉА ПЕТРА ПРВОГ БР.2
22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА
ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: 7069-235393/1-2017
ДАТУМ: 26. 06. 2017.

ЈУП „ПЛАН“ РУМА
Број 302
30. 06. 20 17
РУМА 2017.

ЈУП „ПЛАН“ РУМА

27. Октобра 7а
22400 Рума

ПРЕДМЕТ: Сагласност и технички услови

Поступајући по вашем захтеву број:285-2/2017 од 26.06.2017. године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама „Службени гласник РС“ број 44 од 2010. године и Законом о планирању и изградњи, „Службени гласник РС“, бројеви 72/2009, 24/2011, 132/2014 и 145/2014 а у циљу заштите телекомуникационих водова, Извршна јединица “Сремска Митровица”, Предузеће за телекомуникације “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А.Д. БЕОГРАД, издаје

САГЛАСНОСТ – ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ УСЛОВЕ

за потребе израде ПГР за део блока 1-1-1 дела централне зоне у Руми

Телеком Србија а.д. Извршна јединица Сремска Митровица на подручју обухваћеном овим Планом има изграђену телекомуникациону инфраструктуру а корисници на овом подручју су везани на комутациони центар каблом број 10. Ова ТК мрежа својим квалитетом и капацитетом задовољава потребе садашњих корисника телекомуникационих услуга али ће променом намене површине капацитет постојеће ТК мреже бити недовољан. Разводна мрежа за постојеће кориснике је подземна. Поред каблова у ископан ров су положене резервне цеви ПЕ фи 40мм.

Променом намене површина, односно изградњом објеката вишепоропдничког становања уместо досадашњих објеката индивидуалног становања, створиће се потреба за ширењем и унапређивањем телекомуникационе мреже.

Из тих разлога планом развоја „Телекома“ предвиђа се:

- * обезбеђење потребног броја телефонских прикључака за све постојеће и будуће кориснике (становање и привредни субјекти),
- реконструкција постојеће и изградња нове ТК мреже високог квалитета, поузданости и расположивости изградњом јединствене транспортне мреже,
- проширење међумесног телекомуникационог систем, за осигурање квалитета како међумесних веза довољног капацитета, тако и међународних,
- полагање оптичких каблова чиме се омогућава савремен систем преноса,
- замена дотрајале опреме и модернизација ТК мреже,
- увођење нових телекомуникационих услуга увођењем оптичких каблова у месне мреже,

Реконструкција постојеће ТК мреже или изградња нове ТК мреже зависиће од динамике изградње планираних објеката а капацитет ТК мреже ће се ускладити са стварним потребама будућих корисника телекомуникационих услуга. Прикључење објеката на ТК мрежу вршиће се појединачно за сваки изграђени објекат. Начин прикључења ће се накнадно дефинисати а инвеститор је у обавези да за сваки објекат затражи претходне услове и да се 6 месеци пре завршетка планираног објекта писменим путем обрати Телекому Србије, Извршној јединици Сремска Митровица са исказаним стварним потребама за телекомуникационим услугама, како би се благовремено приступило реализацији прикључењу истих.

Важност ових услова је годину дана од дана издавања. По истеку овог рока, или уколико дође до одступања од предложене ситуације-локације, инвеститор је у обавези да обнови захтев за ТК услове-сагласност, односно тражи израду нових.

Представници Извршне јединице „Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, дипл. инж. (Руководилац одељења за планирање, инжењеринг и инвестициону изградњу транспортне мреже), телефон 022/610-639, (моб. тел. 064/614-1332) и Милорад Павловић, техн. тел. 022/610-831, (моб. тел. 064/6522-483).

С поштовањем

и Координатор И.Ј. Сремска Митровица



др Борислав Коларић

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 357-07/17-5
Датум: 28.07.2017. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈУП "ПЛАН" РУМА
Број: 338/17
РУМА 20. 8. 2017.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 285-7/2017 од 21.06.2017. године ЈУП "ПЛАН" Рума из Руме, 27. Октобра број 7а, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације "за део блока 1-1-1 дела централне зоне" у Руми, утврђује следеће:

УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 1-1-1 ДЕЛА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ У РУМИ

Простор обухвата плана налази се између улица Вељка Дугошевића, Змај Јовине и 15. Августа и катастарских парцела 755 и 827 К.О. Рума. Површина планског подручја је око 3 ха.

На основу увида у документацију са којом Завод располаже можемо констатовати да на простору обухвата плана нису констатована добра под претходном заштитом. На широј територији насељеног места Бачинци констатован је већи број археолошких налаза стога је неопходан археолошки надзор приликом извођења земљаних радова на подручју обухваћеним Планом.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

За израду концепта Плана детаљне регулације за део блока 1-1-1 дела централне зоне у Руми, неопходно је применити следеће услове и мере заштите:

- Обавезно је прибављање појединачних услова утврђених по сваком захтеву Инвеститора за изградњу на подручју обухвата Плана;
- Обавезан археолошки надзор од стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи;
- ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 2 дана пре почетка пријави овом Заводу извођење земљаних радова.

Нацрт Плана детаљне регулације пре усвајања доставити Заводу за заштиту споменика културе Сремска Митровица на мишљење.

Доставити:
подносиоцу;
документацији;
архиви.



в. д. Директора

Љубиша Шулаја