

УВОД

План детаљне регулације "за део блока "1-1-3 у Централној зони" у Руми обухвата грађевинско земљиште у грађевинском подручју Руме. Површина планског подручја износи 2 ha 90 a 29,3 m².

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са наменом простора, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, врши подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште.

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

ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС" бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020, 52/2021),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019);
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока "1-1-3 у Централној зони" у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр. 30- /21)

2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема, бр. 32/ 21).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према одредбама Плана генералне регулације Руме, део блока 1-1-3 припада централној зони (примарни градски центар) са основном наменом централни садржаји, а други део блока 1-1-3, зони породичног становања. Овим планом је обухваћен део који припада Централној зони.

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

"ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

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

Планови разраде

- Обавезна израда планова разраде за блокове ужег градског центра: 1-1-1, 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5 и 4-1-6, а радиће се и за све остале блокове намењене централним садржајима у којима ће се, до доношења планова разраде, уређење и

изградња, зависно од намене, вршити према правилима утврђеним урбанистичким пројектима или директном применом плана.

Директно спровођење:

- До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА СТАНОВАЊА

- На постојећим парцелама породичног становања са или без пословања, могућа је реконструкција, адаптација и доградња постојећих, као и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

- Индекс заузетости за објекте породичног становања је макс. 60%, за чисто стамбене парцеле, ако се у оквиру објекта или парцеле се налази пословање индекс заузетости макс.70%. Индекс изграђености макс.2,0. Максимална спратност главног: стамбеног, стамбено-пословног, пословно стамбеног објекта је П+2, помоћних објеката П+0, уколико се парцела на којој се гради не налази зони заштићене културне целине где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације. За такве објекте услове изградње прописује Завод за заштиту споменика културе .

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

- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА ЗА ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА , ОБЈЕКТИМА ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА И ОБЈЕКАТИМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Врста и намена објеката који се могу градити

- Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање ове целине и да су компатибилни са наведеном наменом.

- Главни објекат: објекат намењен образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, верски, пословни и пословно-стамбени. Дозвољене су све врсте комбинација.

- Главни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката,

односно објекта у функцији коришћења главног објекта, а који својом наменом не угрожавају главни објекат и објекте на суседним парцелама.

- Други објекат се гради као пратећи објекат уз главни. Може бити пословни, стамбени, и сл. Дозвољене су све врсте комбинација.
- Помоћни објекти: гараже и оставе, ограда, трафо станице, мернорегулационе станице и сл.
- Забрањена је изградња економских објеката, објеката трговине на велико, као и све производне и складишне делатности.

ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА

- Минимална ширина фронта грађевинске парцеле чистог пословања је 16,0m, минимална површина парцеле је 600,0 m².
- Индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености је макс. 1,8.
- Дозвољена спратност главног објекта: макс. П+1+Пк, макс. висине 12,0m, другог објекта на парцели је макс. П+Пк, висине макс. 9,0 m.
- Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П+0, максималне укупне висине 6,0 m.
- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле 3,0 m или 6,0 m, зависно од специфичности конкретне локације.
- Удаљеност објекта од осталих граница парцеле као и други специфични услови, утврдиће се појединачно за сваки случај у зависности од конкретне пословне делатности израдом Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације.
- За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе."

3. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Границом плана обухваћен је део блока 1-1-3 у Централној зони у Руми са деловима наслањајућих улица, Главне са јужне стране, Змај Јовине са западне и Борковачког потока са источне стране. Са северне стране обухват се поклапа са наслањајућим парцелама школског комплекса.

План детаљне регулације обухвата простор од 2 ha 90 a 29,3 m².

Граница планског подручја дефинисана је тачкама прелома чије су координате :

1			7407973.16	4985529.94
2			7407981.67	4985525.85
3			7408060.99	4985550.07
4			7408067.99	4985533.68
5			7408113.22	4985550.12
6			7408177.10	4985571.90
7			7408227.34	4985432.42
8			7408226.19	4985401.76
9			7407989.39	4985439.85
10			7407992.96	4985467.24

Опис границе обухвата за ПДР за део блока 1-1-3

Линија обухвата ПДР за део блока 1-1-3 полази од тачке број 1, која се налази на преломној тачки између источне границе К.П. 867 и К.П. 7273 (улица Змај Јовина).

Од тачке 1 иде ка југо-истоку ,сече уличну парцелу 7273 до тачке број 2.Тачка 2 се налази на тремеђи парцела 1775, 1776 и 7273.

Од тачке 2 линија обухвата наставља на на исток, северном границом парцеле 1776 до тачке 3 која је на северо-источном темену исте парцеле.

Даље наставља тако што се ломи на југ до тачке број 4. Тачка 4 се налази на следећој преломној тачки К.П. 1776.

Обухват даље наставља на исток, северном границом К.П. 1776 па 1777 до тачке број 5, која се налази на северној тачки прелома К.П. 1777.

Од тачке број 5 линија се ломи према југу, прати северну границу К.П. 1777, сече у правцу поток Борковац (К.П.7381) до следеће тачке 6.

Тачка број 6 се налази на источној граници К.П. 7381 (поток Борковац). Наставља на југ, источном границом К.П.7381 и 1778/1 до тачке број 7, која се налази на тремеђи К.П. 1778/1, 3148 и улице Главна (К.П. 7281).

Наставља у истом правцу, сече улицу Главна (К.П. 7281) до тачке број 8.

Тачка 8 се налази на тремеђи К.П. 7380, 7281 и 3150 (градски парк).

Од тачке број 8 линија обухвата иде према западу, прати јужну границу улице Главна (К.П. 7281) до тачке 9.Тачка број 9 је на тремеђи К.П. 7281, 1801 и 7295 (улица Гробљанска).

Обухват се даље ломи на север, сече улицу Главна до тачке број 10, која се налази на тремеђи К.П. 868, 7281 и 7273 (улица Змај Јовина).

Линија даље иде у правцу северо-запада, западном границом К.П. 7273 до почетне тачке број 1.

Све тачке линије обухвата плана од 1 до 10 дате су координатама.

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

редни број	број к.п.	Својина,	Површина / м ²	начин коришћења земљишта
1	1776	ELIT LUX ДОО	57 03	Земљиште под зградом и другим објектом
2	1777	ELIT LUX ДОО	38 47	њива 1. класе
3.	1800	Гавриловић,Иван, Владимир	3 21	Земљиште под зградом и другим објектом
4	1799	Регодић, Драшко, Милорад Савановић, Ранко, Петар	8 95	Земљиште под зградом и другим објектом
5	1798	Георгијева-Таневић (Александар)Лидија Табак (Томислав) Синиша	6 46	Земљиште под зградом и другим објектом
6	1797	Лазаревић (Милорад) Душан Мајсторовић(Бранислав) Живан Мајсторовић (Сава) Јелена Мирић (Лазар) Јелена Штимац (Милорад) Љиљана	10 53	Земљиште под зградом и другим објектом
7	1796	Ковјанић (Петар) Милан	5 11	Земљиште под зградом и другим објектом
8	1795	Ђуровић (Борислав) Гордана Марковић (Борислав) Милорад Тодоровић (Јаков) Јелена	5 25	Земљиште под зградом и другим објектом
9	1794	Орловић (Илија) Петар	5 46	Земљиште под зградом и другим објектом

10	1793	Босиљковић (Боривој) Јелисавета	2 24	Земљиште под зградом и другим објектом Њива 1. класе
11	1792	Босиљковић (Боривој) Јелисавета	4 78	Земљиште под зградом и другим објектом
12	1791	Пујић (Јован) Светлана	3 12	Земљиште под зградом и другим објектом Њива 1. класе
13	1790	Пујић (Јован) Светлана	4 88	Земљиште под зградом и другим објектом
14	1789	Ивановић (Милица) Драган	2 94	Њива 1. класе
15	1788	Ивановић (Милица) Драган	585	Земљиште под зградом и другим објектом
16.	1786	Травица (Павле) Вида	6 40	Земљиште под зградом и другим објектом
17	1785	Хорват (Ђорђе) Јелена Хорват (Стеван) Дарко	5 60	Земљиште под зградом и другим објектом 18
18	1784	Вукмановић (Светислав) Весна	12 60	Земљиште под зградом и другим објектом Њива 1. класе
19	1783	Вукмановић (Светислав) Весна	5 04	Земљиште под зградом и другим објектом
20	1782	Шијачки (Душко) Милан	2 67	Њива 1. класе
21	1781	Шијачки (Душко) Милан	3 97	Земљиште под зградом и другим објектом
22	1780	Табак (Драгорад) Бранкица	4 65	Њива 1. класе
23	1779	Табак (Драгорад) Бранкица	4 49	Земљиште под зградом и другим објектом
24	1778	Мушицки (Владислав) Вера Мушицки (Владислав) Радивој	5 30	Земљиште под зградом и другим објектом

У обухвату плана улазе и површине јавне намене, односно делови наслањајућих улица наспрам предметне локације, и део Борковачког потока.

редни број	број к.п.	Својина,	Површина / м ²	начин коришћења земљишта
1	7273	Општина Рума	24 06	Улица Змај Јовина
2	7281	Општина Рума	9 16 56	Главна улица
3.	7381	ЈВП "Воде војводине"	93 26	Борковачки поток

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Земљиште у планском подручју је изграђено грађевинско земљиште. Терен је под нагибом са благим падом према северу и већим падом од запада према истоку, односно Борковачком потоку, са висинским котама од 110,00 на западу до 107,30 мнв на истоку.

Највећу површину у планском подручју заузимају катастарске парцеле број 1776 и 1777.

На катастарској парцели 1776 има више изграђених објеката:

Објекат 1 - 176 m²- породична стамбена зграда;

Објекат 2 – 145 m²- породична стамбена зграда;

Објекат 3 - 172 m²- стамбено-пословна зграда;

Објекат 4 - 88 m²- помоћна зграда;

Објекат 5 - 305 m²- помоћна зграда;

Објекат 6 - 238 m²- помоћна зграда;

Објекат 7 - 476 m²- помоћна зграда;

Објекат 8 - 191 m²- зграда за који није позната намена;

Објекат 9 - 40 m²- зграда за који није позната намена.

На катастарској парцели 1777 изграђен је један објекат :

Објекат 1 - 229 m²- зграда за који није позната намена.

На парцелама је изведена инфраструктура за снабдевање постојећих објеката.

На осталим парцелама од броја 1778/2 - 1800 имамо изграђене стамбене породичне објекте са или без пословања. Од пословних простора углавном су заступљене трговинске радње са робом различите намене.

Приступи парцелама (колски и пешачки) су обезбеђени из Главне улице са јужне стране.

Површине јавне намене

У планском подручју, површине јавне намене су парцеле постојећих улица Главне и Улице Змај Јовине, односно к.п. бр. 7281 и 7273 (односно делови поменутих парцела који су у обухвату планског подручја).

Регулација Главне улице, просечне ширине у планском подручју од 22-30 м, са изграђеним двосмерним коловозом ш=7,0м, обостраним тротоарима који су довољно конфорни, подужним паркиралиштима са обе стране коловоза и дрворедом са обе стране улице. У уличном коридору је изведена комплетна мрежа комуналне инфраструктуре (водоводне мреже АЦØ100, фекална канализација, надземна нн мрежа, подземни средњенапонски кабл, телекомуникациона мрежа, гас, атмосферска канализација, јавна расвета).

Регулација улице Змај Јовине износи од 3,70м у најужем делу до макс.5.80м, једносмерним коловозом ширине 3,0м и комуналном инфраструктуром (водовод АЦØ80, фекална канализација и надземна нн мрежа). Змај Јовина улица је слепа улица и не постоји колски приступ на Главну улицу. Између ове две улице успостављена је само пешачка комуникација.

Јавно земљиште у обухвату плана представља и део к.п. 7381 који припада Борковачком потоку.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У Главној улици са северне стране постоји водоводна мрежа АЦ Ø100, а са јужне стране транзитни цевовод АЦ Ø250.

У Змај Јовиној улици водоводна мрежа АЦ Ø250 се пружа западном страном улице. Постојећи капацитет водоводне мреже у Змај Јовиној улици је недовољан за прикључење планираних објеката на овом потесу.

Фекална канализација

У ул. Змај Јовиној изграђен је колектор фекалне канализације Ø200. На истом постоје улегнућа које показује снимак камером, сачињен 2015. године.

Источном границом обухвата плана, уз Борковачки канал, изграђена је фекална канализација, која води отпадне воде из Улице 15. август, преко препумпне станице до улива у Главној.

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

У Улици Главна, на делу који се налази у обухвату плана, јужном страном, пружа се стари колектор АЦЦ Ø300. Идејним решењем (Пројекат бироа "Хидра" из Руме) предвиђена је изградња једног крака фекалне канализације са северне стране Главне улице, и то на деоници од уласка у двориште бившег "Земалка" ка Тргу ослобођења. Сврха изградње овог крака јесте стварање техничких услова за прикључење објекта колективног и породичног становања на овом потесу. Новопроектовани крак фекалне канализације се прикључује на постојећу цев АЦЦ Ø300.

Атмосферска канализација

У постојећем стању, у Главној улици, у делу који се налази у обухвату плана изведена је атмосферска канализација и то, обострано, зацевљено са северне и јужне стране. Змај Јовина улица нема адекватно решену атмосферску канализацију.

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у обухвату планског подручја напајају се из дистрибутивних трансформаторских станица ЗТС 20/04 kV "Змај Јовина", инсталисане снаге до 630 kVA, МБТС 20/0,4 kV "Брег", инсталисане снаге до 630 kVA. Постојећа НН мрежа (04 kV) у предметној зони изведена је подземно кабловски у улици Главној, а надземно у улицама Иришкој и Змај Јовиној.

Постојећа ВН (20 kV) мрежа изведена је кабловски.

Гас

На простору који се налази у обухвату План-а изведена је гасна мрежа по ободима зоне.

Телекомуникациона мрежа

Део блока 1-1-3 припада телекомуникационој мрежи Рума – центар, кабловском правцу број 8. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета али са променом намене површина и изградњом нових објекта неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена.

5. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА И ОСНОВНА ОГРАНИЧЕЊА

Предметна локација се може сматрати за средње повољну локацију за изградњу објекта вишепородичног становања.

Основна ограничења се односе на близину школског комплекса и ширину Улице Змај Јовине у делу који припада обухвату плана.

Једно од ограничења је и тај што се предметна локација граничи са Борковачким потоком који представља еколошки коридор од локалног значаја.

Ограничења су везана и за културно историско наслеђе Руме и за одредбе у Плану генералне регулације које се односе на њихову заштиту.

С обзиром на чињеницу да је планом, између осталог, предвиђена изградња вишепородичних стамбених објеката, ограничења за изградњу на предметном простору могу да буду везана за услове геомеханичке и хидротехничке природе.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се три урбанистичке целине односно зоне:

- **Урбанистичка целина број 1** - намењена вишепородичном становању; Обухвата парцеле број 1776 и 1777;

Намењена изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката, чисто пословних и пратећих помоћних објеката.

Део ове урбанистичке целине припада заштитном зеленом појасу потока Борковац у коме није предвиђена изградња објеката.

- **Урбанистичка целина број 2** - намењена породичном становању са пословањем;

Обухвата преостали део који се налази у обухвату плана а не представља јавно грађевинско земљиште;

Намењена изградњи породичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката, чисто пословних и пратећих помоћних објеката.

- **Урбанистичка целина број 3** - коју чине површине јавне намене;

Део постојеће парцеле улице Главне и део Змај Јовине улице наспрам планске локације.

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

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

а/ површине јавне намене које чине саобраћајни постојећи коридори улица .

б/ површине осталих намена и намењене су:

- вишепородичном становању, за изградњу вишепородичних стамбено пословних објеката ;

- породичном становању , за изградњу породичних стамбених објеката у преосталом делу блока (са или без пословања)

Биланс површина у границама планског подручја:

редни број	намена површина	површина	проценат
1	вишепородично становање	9590.7	33%
2	породично становање	11645.5	40%
3	површине јавне намене	7793,1	27%
	УКУПНО:	29029.3	100%

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

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

Постојеће јавно земљиште: к.п. бр. 7281 и 7273 (постојеће улице) и к.п. 7381 (Борковачки поток).

Нема нових парцела планираних за јавно земљиште.

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

1.4.1 План регулације

Регулационе линије улица Главне и Змај Јовине се задржавају као у постојећем стању.

1.4.2.План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад ка северу и то од +107.71 мнв колико је највиша кота према +104,24мнв, односно од запада према истоку и то од +110.24 мнв колико је највиша на коловозу Змај Јовине улице према +104,24мнв на крајњем делу обухвата плана на истоку.

Нивелете постојећих коловоза у наслањајућим улицама се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља постојеће нивелете у односу на које ће да се планирају нови интерни 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), где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

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

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

1.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Трасе саобраћајница

Према категоризацији улица, улица Главна представља главну насељску саобраћајницу која се налази у оквиру градских улица које леже на траси ванградских путева и сем најважнијих градских саобраћајних токова прима и транзитне токове:

Улица Змај Јовина спада у приступне насељске саобраћајнице, које се налазе у оквиру стамбених и сервисних улица у граду и које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје.

Задржавају се постојеће регулације улица Главне и Змај Јовине.

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 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).

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

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.

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката изградиће се нови саобраћајни прикључак, пројектован у складу са новом наменом.

Постојећи колски прикључак катастарској парцели к.п. 1800. се задржава до реализације новог прикључка комплексу вишепородичног становања.

Интерне саобраћајнице са површинама унутар блока за мирујући саобраћај - паркинг места на отвореном/гараже ће се преко колског приступа повезати на коловоз у Улици Главној.

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 одвојење кишних вода.

Паркирање возила

Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених 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 објекта (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

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

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

1.5.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

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

Прикључци на јавну комуналну мрежу морају се обезбедити и за парцеле на којима се планира породично становање.

Водоводна мрежа

За задовољење санитарно хигијенских и противпожарних потреба, кроз пројектну документацију треба планирати реконструкцију постојеће АЦØ80, водоводне мреже у ул. Змај Јовиној са водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100 и водоводне мреже АЦØ100 на северној страни Главне улице са водоводном мрежом ПВЦ или ПЕ цеви профила Ø100.

Општи услови за прикључења објеката колективног становања на водоводну мрежу:

- Сваки објекат мора имати засебан прикључак на водоводну мрежу. Димензија прикључка се дефинише кроз пројектну документацију у складу са хидрауличким прорачуном и Законом 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 1,0x1,0m, за Ø50 димензије 1,5x2,2m, за Ø80 димензије 1,5x2,5m). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије макс.2,0m, а од суседних парцела макс.1,5m.
- 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.
- Власник, односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објекта, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уређују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету – ормарић, који је причвршћен за зид, сачињен од метала или неког погодног материјала који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради читавања и одржавање индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује ЈП "водовод" Рума зависно од пречника и броја водомера. Инсталације унутар објекта, постављене до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП "водовод" из Руме.
- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.) део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- 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.

- Извођење прикључка на водоводну мрежу, искључиво је у надлежности ЈП Водовод Рума.

Фекална анализациона мрежа

Неопходна је реконструкција постојеће мреже фекалне канализације у ул. Змај Јовина са преиспитивањем профила цевовода због количине отпадних вода која се очекује од планираних објеката из дела Блока 1-1-1 у Центалној зони и евентуално нових корисника у делу Блока 1-1-3.

Потребно је изградити огранак фекалне канализације на северном делу Главне улице, и то на деоници од уласка у двориште "Земалка" ка Тргу ослобођења. Сврха изградње овог крака јесте стварање техничких услова за прикључење објеката колективног и индивидуалног становања на овом потесу. Овај крак прикључити на постојећу цев АЦЦ Ø300.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- 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.
- 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.

Атмосферска канализација

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

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

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

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је обезбедити коридор ширине 1,5 m за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабл 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 4 kV од приступачних делова објекта (напр, балкон) износи 1,25 m.

Да би се обезбедило напајање електричном енергијом будућих вишепородичних стамбено – пословних објеката на предметној локацији, потребно је у складу са урбанистичким условима изградити монтажну – бетонску трафостаницу (МБТС) типа ЕВ-21, инсталисане снаге до 1000 kVA. МБТС опремити ВН блоком конфигурације, две изводне кабловске ћелије опремљене учинским растављачима и ножевима за уземљење, једна трафо ћелија опремљена учинским растављачем и осигурачима. МБТС опремити трансформатором снаге до 1000 kVA. НН блок треба да је стандардни дистрибутивни са 12 извода НВО 400А. За смештај нове МБТС обезбедити потребан простор 6,30 x 5,55 m. 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 Змај Јовина из ТС 110/20 kV/ kV Рума 1) која се расеца између ЗТС 20/0,4 kV " Змај Јовина" – МБТС 20/0.4 kV" Брег" на предметној локацији, положити 20 kV кабловски вод типа ХНЕ 49А 3x(1x 150 mm²) до водних ћелија у новој МБТС.

У случају да је постојећу ЗТС 20-0,4 kV " Змај Јовина" неопходно изместити уколико смета, да би обезбедили напајање електричном енергијом садашњих и будућих објеката на предметној локацији, може се у складу са урбанистичким условима изградити монтажну – бетонску трафостаницу (МБТС) типа ЕВ-41, инсталисане снаге до 2 x 1000 kVA. МБТС опремити ВН блоком конфигурације, три изводне кабловске ћелије (две из постојеће ЗТС 20-0,4 kV " Змај Јовина" + једна нова) опремљена учинским растављачима и осигурачима. МБТС опремити трансформатором снаге до 630 из постојеће ЗТС 20-0,4 kV " Змај Јовина") за постојеће потрошаче и једним трансформатором снаге 1000 kVA за нове потрошаче. НН блок треба да је стандардни дистрибутивни са 12 извода НВО 400А. За смештај нове МБТС обезбедити потребан простор 6,30 x 7,10 m (шитина x висина). 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 је постојеће кабловске водове наставити до водних ћелија у новој МБТС.

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

У улазном ходнику, на лако приступачном месту заштићеном од снега, кише и сунца, у приземљу вишепородичних стамбено – пословних објеката обезбедити простор за смештај одговарајуће комбинације 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).

1.5.4. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Пошто постојећи капацитети телекомуникационе мреже не могу задовољити будуће кориснике неопходно је проширити постојећу мрежу изградњом уређаја (mIPAN-a IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN-a IPAN-a, GPON-a) са комуникационим центром извршиће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга.

Ситуација постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре и то: оптички каблови, бакарни каблови у приступној мрежи, подземни бакарни разводни каблови до саваког објекта и кабловска канализација са припадајућим окнима (резерве по цеви 40 mm) приказани су на графичким прилогу бр 5.

Кабловска канализација (ПВЦ, пе цеви) се могу користити за увлачење нових капацитета када се укажу потребе за прикључење будућих објекатана јавну ТК мрежу.

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

На предметном подручју не постоје ПП коридори фиксне телефоније које су у надлежности "Телеком Србије".

На предметно подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија - систем за мобилну телефонију. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објекте. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњу оптичких приводних каблова до њихових локација.

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

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, прибавити услове – сагласност " Телекома Србија "

1.5.5. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депоноване 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 на за то одређеним просторима или 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).

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

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

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

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

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

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној

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

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

1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

Према условима Покрајинског завода за заштиту природе (број 020-3220/2 од 22.10.2021. године) у обухвату Плана детаљне регулације нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора од међународног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

У обухвату плана се налази еколошки коридор Борковачки поток, утврђен као локални еколошки коридор у документационој бази Завода. Да би се обезбедила функционалност еколошког коридора неопходно је:

- Водно земљиште уредити и одржавати применом планских и техничких решења којима се обезбеђује блиско - природно стање корита и континуитет травне вегетације приобалног појаса као и проходност терена за животињске врсте водених и сувоземних станишта, са посебним акцентом на слабо покретљиве, ситне кичмењаке влажних и травних станишта;
- Планирана намена предметног простора не сме да угрожава минимални одрживи поток који је неопходан за опстанак и развој водних биоценоза, а у складу са водним билансом;
- Минимална удаљеност нових објеката и саобраћајница са тврдом подлогом за моторна возила треба да буде 20 m од обале водотока.;
- Садржаји који су потенцијални извори буке, вибрације и/или других видова узнемиравања живог света треба да буду смештени ван зоне директног утицаја на водоток;
- За изворе ноћног осветљења који се налазе на отвореном, одабрати моделе расвете за директно осветљење са заштитом од расипања светлости, којима се обезбеђује усмереност светлосних снопова према жељеним садржајима и спречава расипање светлости према небу (према ваздушним коридорима миграције) и према еколошком коридору за осветљење користити светлосна тела постављена на најмањој могућој удаљености од тла (најниже могуће);
- На простору еколошког коридора и у зони директног хидролошког утицаја (50 m од обалског појаса) није дозвољено складиштење свих врста опасних материја, непрописно одлагање чврстог отпада и других загађујућих материја.

На граничном делу површина на којима је планирана намена пословања и околних просторних целина планирати подизање заштитног зеленила, у функцији очувања биодиверзитета урбаних површина и заштите квалитета ваздуха.

У саставу сађеног зеленила дати предност аутохтоним врстама, које су највише прилагођене локалним, педолошким и климатским условима.

Планирати примену одговарајућих мера за очување квалитета вода, а у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама ("Сл. гласник РС бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018, 95/2018 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи рецепијент, при чему:

- квалитет пречишћеног енфлуента мора задовољити прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи рецепијент, према Уредби о гранични вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковама за њихово достизање ("Сл. гласник РС " бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016.);

- зауљене воде треба одвести са манипулативних асфалтних површина, до места одговарајућег предтретмана истих (преко сепаратора уља и таложника брзоталожних примеса) пре упуштања у рецепијент.

1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

Према условима Завода за Заштиту споменика културе који су уграђени у План генералне регулације Руме, јужни део обухвата плана налази се у Просторно-културно-историјској целини Центар Руме

Граница целине Центар Руме је:

Северна ивица КП 227/1, 227/2, источна ивица КП 227/2 до пресека са северном ивицом КП на броју Главна 113, северна ивица КП на адреси Главна 113 до пресека са западном ивицом КП 260/2, западна ивица КП 260/2, северна ивица КП 260/2, 260/1, 259, источна ивица КП 259 до пресека са северном ивицом КП 258/1, северна ивица КП 258/1, 258/2, 257, западна ивица КП 257, северна ивица КП 257, 256, 255, 254, 253 до пресека са западном ивицом КП 252/2, западном ивицом КП 252/2, северном ивицом КП 252/2, источном ивицом КП 252/2 до пресека са северном ивицом КП 251/4, северном ивицом КП 251/4, западном ивицом КП 251/4, северном ивицом КП 251/4 до пресека са западном ивицом КП 251/3, западном ивицом КП 251/3, северном ивицом КП 251/3 до пресека са западном ивицом КП 245, западном ивицом КП 245 у правцу до пресека са осовином улице Вељка Дугошевића, осовином улице Вељка Дугошевића на исток до пресека са осовином улице Орловићева, осовином улице Орловићева на југ до пресека са правцем северне ивице КП 829, северном ивицом КП 829, источном ивицом КП 829 до пресека са северном ивицом КП 831/1, северном ивицом КП 831/1, источном ивицом КП 831/1 до пресека са северном ивицом КП 832/1, северном ивицом КП 832/1, 834, 838/1, 839/1 до пресека са источном ивицом КП 836, источном ивицом КП 836 до пресека са правцем северне ивице КП 843/1, северна ивица КП 843/1, 843/2, источна ивица КП 843/2, северна ивица КП 848, 849/2, 852, 850, 854, 855, источна ивица 857 до пресека са северном ивицом КП на адреси Главна 177 /ОШ ЈЈ Змај/, северна ивица КП на адресу Главна 177 у правцу до пресека са осовином улице Змај Јовина, осовином улице Змај Јовина на југоисток до пресека са правцем северне ивице КП 1776, северном ивицом КП 1776, источном ивицом КП 1776, северном ивицом КП 1776, источном ивицом КП 1776 до пресека са северном ивицом КП 1797, северном ивицом КП 1797, 1796, 1795, 1794, источном ивицом КП 1794 до пресека са северном ивицом КП 1792, северном ивицом КП 1792, источном ивицом КП 1792 до пресека са северном ивицом КП 1790, северном ивицом КП 1790 до пресека са западном ивицом КП 1788, западном ивицом КП 1788, северном ивицом КП 1788, источном ивицом КП 1788 до пресека са северном ивицом КП 1786, северном ивицом КП 1786, источном ивицом КП 1786 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на запад до пресека са осовином улице Гробљанска, осовином улице Гробљанска на југ до пресека са правцем јужне ивице КП 871, јужном ивицом КП 871, 872, западном ивицом КП 872 до пресека са јужном ивицом КП 873, јужном ивицом КП 873, 874, 875/2, 876, 877, 878, 879, источном и јужном ивицом

КП 879, јужном ивицом КП 879, 880, западном ивицом КП 880 до пресека са јужном ивицом КП 881, јужном ивицом КП 881, 882, 883, 884, западном ивицом КП 884 до пресека са јужном ивицом КП 885, јужном ивицом КП 885, 886/1 до пресека са источном ивицом КП 897/1, источном ивицом КП 897/1, јужном ивицом КП 897/1, западном ивицом КП 897/1 до пресека са јужном ивицом КП 888, јужном ивицом КП 888, 889 до пресека са источном ивицом КП 892, источном ивицом КП 892, јужном ивицом КП 892 до пресека са источном ивицом КП 893, источном ивицом КП 893, 894/1 до пресека са северном ивицом КП 894/2, северном ивицом КП 894/2, источном ивицом КП 894/2, 895/2 у правцу до пресека са осовином улице ЈНА, осовином улице ЈНА на запад до пресека са правцем источне ивице КП 973/1, источном ивицом КП 973/1, 974/2, 974/1 до пресека са северном ивицом КП 975, северном ивицом КП 975, источном ивицом КП 975, 976, јужном ивицом КП 976 у правцу до пресека са осовином улице Жељезничка, осовином илице Жељезничка у правцу југа до пресека са јужном ивицом КП 1970, јужном ивицом КП 1970, 1971, западном ивицом КП 1971 у правцу до западне ивице КП 981, западном ивицом КП 981, 982, 983, 984/1 у правцу до пресека са западном ивицом КП 281, западном ивицом КП 281, 279 до пресека са јужном ивицом КП 274, јужном ивицом КП 274, 272/3, 271, 270, 268, 266, 265, западном ивицом КП 265 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на запад до пресека са правцем западне ивице КП 227/1, западном ивицом КП 227/1 до полазне тачке.

Међу евидентираним непокретностима у просторно – културно – историјској целини центар Руме налазе се следећа непокретна културна добра :

- **Стамбено/пословни објект “Земалко” (бивши “Херцегов подрум”),** Главна 183/Змај Јовина;
- **Стамбено/пословни објект (кућа “Петричевић”, тзв. “готика”),** Главна 187;
- **Кућа са ћепенком** породице Јерковић, Главна 201;

УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА, ЕВИДЕНТИРАНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И ЊИХОВЕ ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ

Приликом планирања и изградње објекта неопходно је применити следеће услове и мере заштите:

А/ општи услови и мере заштите

- општи услови се односе на сва непокретна културна добра по свим врстама и категоријама;

- **обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;**

- **обавезно очување постојећих визура и непокретних добара као реперних објеката;**

- **обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације и извођење свих врста интервенција и промена на објектима непокретних културних добара, евидентираних добара и добра која уживају претходну заштиту и њиховој заштићеној околини, као и за све врсте инфраструктурних радова и изградње у посматраном простору Плана генералне регулације.**

Б/ посебни услови и мере заштите

- посебни услови и мере заштите се односе на одређене врсте непокретног културног наслеђа и дефинишу посебна ограничења у складу са споменичким својствима, а која се примењују обједињено са општим условима и мерама заштите;

- **обавезно очување амбијенталних вредности и просторне организације, постојеће хоризонталне и вертикалне регулације у зони просторно-културно историјских целина, појединачних објеката и зони заштићене околине;**

- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање простора у зони просторно-културно-историјских целина, непокретних културних добара, евидентираних непокретности, добара под претходном заштитом и заштићеној околини по појединачним условима заштите;

- обавезно очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара на непокретним културним добрима и евидентираним добрима у саставу целина и под појединачним заштитом;

- забрањује се извођење радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објекта непокретних културних добара, евидентираних добра и добра под претходном заштитом у саставу целина и под појединачном заштитом, у зони добра и њиховој заштићеној околини;

- дозвољена обнова, адаптација, санација, реконструкција, конзервација и рестаурација свих непокретних културних добара, евидентираних добара и добара под претхоном заштитом (у саставу целина и под појединачном заштитом), у целини или у деловима по појединачним условима заштите;

- дозвољена промена намене непокретних културних добара и евидентираних добра, у деловима или у целини, по појединачним условима заштите, а која неће угрозити споменичка својства предметног објекта;

- дозвољена замена, уклањање или изградња нових објеката, који нису обухваћени режимом заштите, у оквиру заштићених парцела и заштићене околине по посебним условима заштите, а у складу са општим и посебним условима;

- за непокретна културна добра и евидентирана добра која припадају групи А, а која су у зони просторно-културно-историјских целина или под појединачном заштитом обавезно очување хоризонталног и вертикалног габарита објекта, основне просторне организације, конструктивног система, стилских одлика и оригиналног изгледа фасада, декоративних елемената ентеријера и екстеријера и оригиналне материјализације делова и целине, није дозвољена примена савремених материјала осим у смислу конзервације;

- за непокретна културна добра и евидентирана добра која припадају групи Б, а који су у зони просторно-културно-историјских целина, обавезно очување вертикалног габарита објекта, основне просторне организације и конструктивног система, стиских одлика и композиције фасада, декоративних елемената ентеријера и екстеријера и материјализације декоративних елемената, дозвољава се доградња дворишног анекса чија површина не прелази 30 % површине постојећег објекта и 50% ширине дворишне фасаде, уз обавезно апсолутно поштовање постојеће висинске регулације непокретног културног добра или евидентираног добра чија се доградња врши;

- забрањује се изградња објекта у зони просторно-културно-историјских целина и зони заштићене околине који својом архитектуром, хоризонталним и вертикалним габаритом или наменом могу угрозити непокретна културна добра, евидентиране непокретности и добра под претходном заштитом, ако и визууре ка истим;

- у зони просторно-културно-историјских целина и зони заштићене околине дозвољава се изградња нових објекта на припадајућим парцелама, на минималној удаљености од 10 м у односу на најистуренију тачку објекта у статусу непокретног културног добра или евидентираног добра, уз апсолутно поштовање постојеће висинске регулације непокретног културног добра или евидентираног добра;

- у зони непокретних културних добара и евидентираних добра, добра под претходном заштитом, просторно-културно-историјских целина и зони заштићене околине забрањује се складиштење отпадних, запаљивих и штетних материја и организовање производних делатности које својим неповољним утицајима (бука, вибрације, отпадне материје и сл.) могу угрозити споменичка својства и непокретности;

- На преосталом делу обухвата Плана приликом изградњи инфраструктурних прикључака (гасовод, топловод, водовод, канализација, електроурежа, антени, предајници, путеви и сл.) обавезно је рекогносцирање целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем ових радова које врши стручна служба овог Завода;

- Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици;

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

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

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

1.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

За смањење буке и аерозагађења као последице моторног саобраћаја и планираних садржаја планирано је формирање нових зелених површина.

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

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

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

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

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

1.7.4. УСЛОВИ 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.

Појачана сеизмичка активност на територији Србије у последњих десетак година указује на повећану угроженост од земљотреса.

На карти макросеизмичке рејонизације територија општине Рума, а самим тим и град Рума, се налази у зони максимално могућег турсног померања тла од 8° Меркали-Канкани-Зиберове скале, што значи да при градњи објеката нису неопходне посебне заштитно-сигурносне мере.

Међутим, неопходна је израда карте сеизмичке микрорејонизације подручја Руме. па и за саме локације, како би се добили конкретнији улазни подаци за пројектовање и изградњу објеката.

Релативно ниска просечна спратност објеката у Руми до П+4 смањује могућност општих већих последица од земљотреса. Много је ризик већи код стамбених вишеспратница изнад П+4, када се морају примењивати противсеизмичке мере у у пројектовању и грађењу објеката.

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса су уграђене у сама просторна решења Плана генералне регулације : зонирање, оптималне густине насељености и степени изграђености, системи изградње, умерена спратност објеката, саобраћајни систем с кружним токовима, оптималне ширине улица где је то простор дозвољавао, прилази и пролази, обавезни пролази код приватних кућа у дубину парцеле, слободне и зелене површине за разне намене у случају потребе.

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. Систем водовода и хидрантске мреже планирати за ПП потребе.

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, 09/29 број 217-14232/21 од 17.09.2021 год.

На парцелама породичне стамбене градње и даље ће се условљавати одговарајући пролаз у дубину парцеле и прописна удаљеност разних помоћних и других објеката од стамбених, што се посебно односи на пољоривредна домаћинства. Вишепородична стамбена градња реализоваће се углавном у блоковима затвореног или полуотвореног типа, у комбинацији с пословним објектима. То донекле повећава пожарну осетљивост, али се оптималним густинама настањености, размацама између трактова и обезбеђењем прилаза, пролаза, слободних површина и техничким мерама иста умањује. Посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене.

Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима. У начелу, паркинге треба груписати за 5-7 возила с размаком између група, како би се обезбедио простор за противпожарних возило.

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.

С обзиром на чињеницу да се предметна локација граничи са Борковачким потоком, приликом пројектовања и изградње објеката посебну пажњу обратити на евентуално изливање воде из корита у случају неких ванредних ситуација.

Иако ретко, евентуално бујично понашање румских потока је генерално регулисано изградњом језера из система подфрушкогорских акумулација и то изведеног Кудошког и Борковачког и планираног Јеленачког језера. Поред тога, неопходно је константно одржавање и уређивање водотокова ради спречавања задржавања воде, еродирања обала и угрожавања околног простора и садржаја. Саме акумулације представљају потенцијалну опасност за насеље, посебно Борковачка, која је северно (узводно) и непосредно уз град (у поглављу Заштите од елементарних непогода).

Неопходно је применити одговарајуће превентивне мере заштите при евентуалном рушењу бране Борковачког језера. Према Студији поплавног таласа (Институт за грађевинарство и геодезију ГФ у Београду, 1976.), екстремна варијанта је да се при пуном језеру (+124,95m), брана изненада сруши и да поплавни талас висине 3-5 m, брзином 2-4 m/s, на удаљеност од 2,00 km (правац Лењинове улице) стигне за око 10 минута.

Стога у Борковачкој долини до Ул.15.августа није предвиђена никаква нова градња, низводно такође треба избегавати сваку нову градњу у близини Борковачког потока, а постојеће објекте обезбедити од утицаја поплаве.

Превелике и прејакe кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај и поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама. Плану треба да следи израда пројекта атмосферске канализације на основу кога би се реконструисала и доградила постојећа мрежа и изградила нова.

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.

1.8. 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).

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта вршиће се:

- a) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76cm;
- b) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

Рампе

- нагиб рампе не сме износити више од 5% (1:20), док за кратка растојања (до 6m) нагиб рампе може износити до 8,3% (1:12);
- највећа укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;
- рампе дуже од 6m, а највише 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm, док је најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз 90cm а за двосмеран пролаз 150cm, са одговарајућом подлогом. Код двокраких рампи потребно је обезбедити подест најмање величине 150x170cm;
- рукохвати рампи су продужени у односу на наступну раван рампе за 30cm;
- рампе заштити ивичњацима са спољне стране висине 5cm и ширине 5-10cm и опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Степенице и степеништа

- најмања ширина степенишног крака је 120cm;
- најмања ширина базишта је 33cm, док је највећа дозвољена висина степеника 15cm;
- опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Лифт

- прилаз лифту на нивоу улаза у зграду треба да има слободан простор димензија 150x200cm;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110x140cm;
- врата кабине лифта, која су смичућа или се отварају према спољној страни, имају ширину чистог отвора најмање 80cm;
- опремити кабину лифта као и под испред кабине у складу са Правилником.

За савладавање висинских разлика у стамбеним зградама и објектима за јавно коришћење, ако није могућа примена степеница и степеништа или рампи, примениће се подизне платформе.

Вертикално подизне платформе

- подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110cm до 140cm са погонским механизмом, ограда заштитном оградом висине до 120cm.

Косо подизна расклопива платформа

Косо подизна склопива платформа користи се као елемент приступачности за потребе савладавања висинске разлике веће од 120cm искључиво у стамбеним јединицама.

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

- испред улазних врата обезбедити раван пешачки плато димензија најмање 150x150cm;
- светла ширина улазних врата код јавних објеката мора износити најмање 183cm;
- остале елементе објеката јавне намене и других (стамбени објекти) пројектовати у складу са правилником;

- јавне телефонске говорнице поставити тако да под кабине и платоа испред телефонске говорнице димензија 150x150cm не буде вишљи од 2cm од оклиник површина. Уколико је висинска разлика већа од 8cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80cm.

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Тротоари и пешачке стазе

- нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm;
- у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;
- делови зграда као што су еркери, балкони, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину тротоара;
- клупе треба да имају седишта на висини од 45cm и рукохвате на висини од 70cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110cm са 140cm за смештај помагала за кретање;
- површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;
- уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

Пешачки прелази и пешачка острва

- место пешачког прелаза треба да се јасно разликује од подлоге тротоара, и поставља се под правим углом према тротоару;
- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, у ширини пешачког прелаза са максималним нагибом закошеног дела 8,3%, изузетно 10%;
- пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза у ширини пешачког прелаза. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозорења, на целој површини пролаза кроз острво;
- на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спуштеног дела пешачког прелаза.

Места за паркирање

- места за паркирање возила особа са инвалидитетом извести у близини улаза у стамбене зграде, објекте за јавно коришћење и других објеката;
- за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место. На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан, обезбедити најмање једно место за паркирање. На паркиралиштима уз домове здравља, обезбедити најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање 2 места за паркирање. Свако обележено паркиралиште мора имати обезбеђено најмање једно приступачно место за паркирање.;
- најмања површина места за паркирање возила особе са инвалидитетом износи 370cm x 480 cm;

- место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm;
- уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са пешачком стазом, тада је потребно обезбедити приступ спуштеном пешачком стазом максималног нагиба 8,3% и најмање ширине 140 cm;
- Приступачно паркинг место се пројектује у хоризонталном положају, а никад у уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од највише 2%.

Системи за оријентацију

- знакови и табле за обавештавање и натписне плоче морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви;
- опрема и графичка обрада треба да буде у складу са Правилником;
- у складу са Правилником постоје знакови оријентације (скице, планови, макете и сл.), путокази и функционални знакови којима се дају обавештења о намени појединих простора (паркиралишта, гараже, лифтови, санитарне просторије и др.);
- знакови на зидовима се постављају на висини од 140cm до 160cm изнад нивоа тла.

1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У складу са Законом о планирању и изградњи прописане су мере енергетске ефикасности. Енергетска ефикасност подразумева квалитетно коришћења разних видова енергије, стварањем одрживих решења избегавањем (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности. Енергетска ефикасност се може реализовати у области производње, потрошње (енергије, материјала...) и одржавања. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, уређењу, изградњи, коришћењу и одржавању грађевинског земљишта насеља и објеката.

УРБАНИСТИЧКЕ МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ СУ:

- Утврђивањем правилне матрице улица у односу на стране света и ружу ветрова;
- Правилним груписањем објеката и одређивањем оптималног одстојања између објеката;
- Увођењем већег броја зелених површина, озелењавањем уличних коридора, као и самих грађевинских парцела;
- Изградња енергана или постројења који користе чисту енергију (сунчева енергија) и производе обновљиве видове енергије (биогаз, биомаса), с обзиром на делатности које се обављају у насељу;
- Коришћење обновљивих видова енергије (биогаз, биомаса, сунчева енергија, геотермални извори и сл.) с обзиром да насеље обилује сировином;
- Избегавати фосилна горива за загревање објеката;
- Оптимизовати јавну потрошњу енергије уградњом штедљивих сијалица;
- Оптимизовати потрошњу у домаћинствима и пословању уградњом квалитетних нискоенергетских уређаја.

МЕРЕ ЗА ПОСТИЗАЊЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ У ПРОЈЕКТОВАЊУ И ИЗГРАДЊИ ОБЈЕКТА ДАТЕ СУ ПРАВИЛНИКОМ О ЕНЕРГЕТСКОЈ ЕФИКАСНОСТИ ЗГРАДА ("СЛУЖБЕНИ ГЛАСНИК РС", БР. 61/2011) И ТО:

- Оријентација и функционални концепт зграде где је потребно положај објекта прилагодити намени и климатским условима (инсолација и ружа ветрова);

- Облик и компакност зграде где је потребно габарит објекта прилагодити технолошким процесом и потребом за задржавањем топлоте или потребом за бржим хлађењем објекта или дела објекта;
- Топлотно зонирање зграде, где је потребно одредити функционални концепт објекта, зонирати просторије у односу на стране света, топлотним захтевима и комфора и међусобну везу са другим просторијама (подела на хладне и топле прсторије и веза између њих);
- Максимално коришћење природног осветљења и осунчања, где је повољна јужна оријентација, оријентација исток-запад, као и северна оријентација за делатности које зхтевају константно осветљење у времену и интезитету (галерије, атељеи и сл.);
- Оптимизација система природне вентилације за хлађење објеката, избегавати електричне уређаје (клима уређаји), у склопу зидова извести вентилационе канале да доводићење и одвођење ваздуха-природна вентилација, а величину и број канала прорачунски одредити у односу на величину и намену објеката, односно просторија.;
- Оптимизација структуре зграде;
- Коришћење пасивних (Тромбов зид, и други фасадни системи) и активних система (соларне плоче на кровним равнима и зидовима, и сл.);
- Услови за коришћење вода. Уколико је могуће оптимизовати потрошњу санитарно-хигијенске воде и увести и технолошке воде за купање, тоилет и сл. Где је то могуће воду загревати обновљивим видовима енергије (соларне плоче). уколико постоје геотермалне воде користити за загревање објеката.;
- Правилном употребом (рачунска) материјала и елемената у изградњи у складу са климатским условима и планираним или потребним нивоом комфора и др. Климатским условима којима насеље Рума припада односно климатској зони је потребан прорачун за коефицијент топлотне проводљивости за поменућу зону, као и употребом двоструких највише троструких вакумских прозора са ужом или широком кутијом (дрвене конструкције, комбинација дрво-алуминијум, уколико је конструкција од профила тада је потребно у профиле стављати термоизолацију). Употреба стабилних паропропустљивих изолационих материјала у изградњи или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих или унутрашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице и сл.). Као и употреба других материјала (конструктивни елементи, облоге и друго) који ће допринети уштеди енергије како у самом процесу производње материјала тако и применом поменутих материјала.

Одредбе овог правилника се не примењују на зграде за које се не издаје грађевинска дозвола, зграде које се граде на основу привремене грађевинске дозволе као и на зграде које се граде на основу грађевинске дозволе за припремне радове, радионице, производне хале, индустријске хале које се не греју и климатизују, зграде које се привремено користе током зимске или летње сезоне.

Поред енергетске ефикасности потребно је и испунити и друге услове комфора у зависности од намене просторија:

- Ваздушни комфор;
- Топлотни комфор;
- Светлосни комфор;
- Звучни комфор.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

- на парцелама вишепородичног становања је могућа изградња:
 - вишепородичних стамбених објеката
 - вишепородичних стамбено-пословних објеката

- пословно стамбених објеката
 - пословних објеката и
 - помоћних објеката уз становање или пословање.
- на парцелама породичног становања са пословањем је могућа изградња:
 - породичних 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 постојећим објектима је могућа реконструкција, доградња, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката.

2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

- Парцелацијом се од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, према планом утврђеним параметрима.
- Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу 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 закупца 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 вишепородичног становања

- Под грађевинском парцелом за вишепородично становање подразумева се једна катастарска парцела са директним приступом на јавни пут.
- По правилу, грађевинска парцела има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима.
- Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле које нису правилног облика и које немају међусобно управне границе, с тим да се изградња објеката прилагођава облику парцеле, у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.
- У зависности од постављања стамбеног објекта на грађевинској парцели, парцеле могу бити:
 - самостална парцела за један објект (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката - по правилу у зони мешовите стамбене градње или у зони мешовитих садржаја у центру,

- самостална парцела за више стамбених објеката (слободностојећих, у низу, полуатријумских), са или без нестамбених објеката, - по правилу у зони мешовитих садржаја у центру,

- парцеле под габаритима стамбених и нестамбених објеката у оквиру заједничке, интерне јавне површине (парцеле у блоку) - по правилу стамбени комплекс.

- Површина грађевинске парцеле за вишепородично становање може да износи мин. 600 m², улична ширина мин 20,00m.

- Најмања површина комплекса износи 1500m², улични фронт мин.30,0m.

- Максимална величина парцеле није ограничена из разлога што с на њој може градити већи број вишепородичних објеката у зависности од просторних могућности.

- Правило је за све парцеле вишепородичног становања, било да су појединачне парцеле или комплекси, да се целокупна активност се мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле.

- Површине и уличне ширине односно друге димензије парцеле, као и примена урбанистичких показатеља, зависиће од услова конкретног простора, програма основног објекта и просторних потреба пратећих функција.

- На катастарској парцели 1800, која се налази у зони вишепородичног становања могући радови су на реконструкцији објекта и текућем одржавању. У случају рушења објекта и евентуално градње новог неопходно је померање грађевинске линије према Улици Змај Јовиној на 6 m.

Парцеле породичног становања

- Под грађевинском парцелом за породично становање подразумева се једна катастарска парцела са директним приступом на јавни пут . Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

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

- Изузетно, за градњу се могу користити и парцеле које нису правилног облика и које немају међусобно управне границе, с тим да се изградња објеката прилагођава облику парцеле, у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.

- За градњу се могу користити постојеће парцеле и ако не испуњавају услов у погледу ширине парцеле и површине уколико се такве у затеченом стању, уколико имају приступ на јавни пут или остваре право службености пролаза.

- Код нове парцелације површина парцеле и њена улична ширина мора да испуњава услов :

- за *слободностојеће објекте* 300-600 m² / 12-20,00 m,
- за *традиционалне објекте у низу* 300-600 m² / 12-20,00 m,

Парцеле намењене чистом пословању

- Код постојећих парцела могућа је адаптација стамбених објеката у чисто пословање и ако парцела не испуњава услов у погледу ширине и величине парцеле, уколико објекти испуњавају техничке прописе за ту намену.

- Код будуће парцелације минимална ширина фронта грађевинске парцеле чистог пословања је 16,0m, минимална површина парцеле је 600,0 m².

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

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

Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима, планираним објектима,

- Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.
- Вишепородични стамбени објекти се постављају према одговарајућој схеми која одговара блоку отвореног, полуотвореног или затвореног типа.
- Предња грађевинска линија према Улици Змај Јовиној се утврђује на минималном растојању од 6,0m од регулације.
- С обзиром на чињеницу да је део зоне вишепородичног становања и зона породичног становања одређена овим планом, део Просторно културно – историјске целине Центер Руме, који је у статусу евидентираних непокретности, предња грађевинска линија за обе врсте објеката се утврђује се на 0,0m од регулације, односно у духу традиционалног низа објекти се постављају уличном фасадом у пуној дужини на регулацију.
- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до 2,00 m, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,20 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 m и стрехе испуштене до 1,00m.
- Објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор, по правилу се постављају на растојању од 0,00 m од регулационе линије.
- Основни габарит објекта у оквиру и у духу традиционалног низа може да има продужетак (дворишно крило) дуж бочне границе са једним суседом, у поретку какав је заступљен у том уличном потезу, дужине оптимално до 1/2 дужине (дубине) основног објекта, ширине до 1/2 основног објекта, ниже, исте или више спратности (до макс. дозвољене) основног објекта.
- У односу на *границе према суседним парцелама*, слободностојећи објекти се постављају на мин. 4,00 m од истих, уз услов да се увек задовољи услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама.
- За објекте у низу подразумева се да су уграђени између бочних граница суседних парцела, односно удаљавају се за ширину дилатације, док завршни објекти у низу, према суседним парцелама на којима се налазе објекти који се задржавају, морају бити удаљени мин. 4,00 m од границе парцеле.
- Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објеката на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних објеката од стамбеног не може да буде мања од 4,00 m.
- Код одмицања објеката од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.
- За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

- Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити објекте на сопственој и 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 .
- 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.

- Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

- Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту који је постављен на растојању мањем од 4,0m од границе парцеле могу бити само за вентилацију и нужно осветљавање помоћних просторија, са парапетом мин.1,8m од коте готовог пода просторије или отвори са непровидним елементима (за осветљавање степенишног простора).

- Објекти у низу, за које је дозвољено постављање на границу суседне парцеле, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник димензија 1,0m x 1,0m.

2.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Индекс заузетости за објекте **породичног становања** је макс. 60%, за чисто стамбене парцеле, ако се у оквиру објекта или парцеле се налази **пословање** индекс заузетости макс.70%. Индекс изграђености макс. 1.5.
- За објекте **вишепородичног становања** индекс заузетости је 50%. индекс изграђености макс. 3,0
- **За објекте пословања** у зони породичног становања са пословањем, индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености је макс. 1,8.

2.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- **за породичне стамбене, стамбено пословне објекте**

- С обзиром на чињеницу да се зона породичног становања налази у зони заштићене културне историјске целине Центер Руме, где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације, максимална спратност главног: стамбеног, стамбено-пословног, пословно стамбеног објекта мора бити усклађена висином објекта са споменичким својствима (висине поткровног венца и слемена и нагиба кровне равни ка улици). Максимална спратност износи П+1, помоћних објекта П+0. Код исходавања дозвола за градњу неопходно је прибавити услове Завода за заштиту споменика културе .

- **за пословне објекте**

- За објекте који се граде на уличној регулационој линији према Главној улици максимална спратност је као и код породичних стамбених објекта.

- **за вишепородичне стамбене објекте**

- *Спратност вишепородичног стамбеног објекта (с/п, п/с) објекта према Главној улици може да буде највише П+ 1 +пк , с тим да будући објекти не прелазе висину слемена постојећих објекта и се испоштују визуре према објектима са споменичким вредностима као реперних.*

- *Спратност вишепородичног стамбеног објекта (с/п, п/с)* објекта према Змај Јовиној улици може да буде највише П+ 2 , с тим да висина објекта не прелази висину објекта Змај Јовине школе као реперног објекта. Објекти могу бити грађени са или без подрума (По), ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.

- *Спратност вишепородичних слободно стојећих стамбених објеката (с/п, п/с)* објекта на северном делу локације може да буде највише П+ 4 +пк или П+4+ пс (повучени спрат) с тим да оријентација прозора буде према сопственом дворишту односно не дозвољава се оријентација прозора према школском комплексу, осим оних са високим парапетом. Објекти могу бити грађени са или без подрума (По), ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе. Максимална укупна висина ових вишепородичних објеката може бити до 21,00 m.

- Помоћни објекти могу бити само приземни (у изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), са или без подрума или сутерена.

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

2.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

- У зони породичног становања са пословањем, помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објект или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0.5 m од граница било које суседне парцеле.

- У зони вишепородичног становања помоћни објекти постављају се на одстојању од најмање 1,0 m од граница било које суседне парцеле.

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

- Подразумева се *оптимални стандард* да грађевинска парцела са вишепородичним стамбеним објектом/објектима (с/п, п/с), породичним стамбеним објектима и нестамбеним објектима има директан приступ на јавну саобраћајницу. улични коловоз са тврдом подлогом.

- *Колски приступ* самосталној парцели (комплексу) од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин. 3,00 m.

- Колски приступ залеђу парцела код савременог низа може се обезбедити заједничком интерном саобраћајницом када није неопходан колски пролаз са улице.

- Код објеката у непрекинутом низу обавезан је ("ајнфорт") - покривени колски пролаз у дубину парцеле (комплекса, блока) начелно ширине 3,5 m, висине 4,00m (или већих димензија ако се услови из архитектонских или функционално-техничких разлога).

- Код парцела вишепородичног становања *колски пролаз* у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 4,00 m.

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

- Број пм/гм за потребе пословања додаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
 - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца,
- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

Према условима Јавног предузећа за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума број 881-2 од 26.10.2021 приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључивања објекта потребно је придржавати се следећих услова:

1. Прилазе објекту са саобраћајнице у Улици Главној могуће је остварити преко колских прилаза ширине до 5.0 m;
2. Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима;
3. Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеном прилаза, инвеститор нема права на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној изградњи или реконструкцији улице – пута не може захтевати изградњу истог приступа уколико он не буде главним пројектом одређен;
4. Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање;
5. За све последице које могу да пристекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је инвеститор објекта.

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

Посебна правила:

- Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као *јединствена функционална и обликовна целина*, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени (с/п, п/с), пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према *типском* или *нарученом пројекту*, према *програму инвеститора*, у складу са урбанистичко-техничким и другим условима у урбанистичкој дозволи.
- Објекат може да буде пројектован као *целина састављена од појединих делова* који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки *накнадни радови* којима се допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.
- Могуће су *различите комбинације стамбеног и пословног простора* у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.
- У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, *пословни простор на стамбеним етажама* нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- Тачан програм садржаја објеката ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- Етаже и намена етажа ВпСО (с/п, п/с) објекта :
 - *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
 - *сутерен* - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
 - *приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже ;
 - *високо приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
 - *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
 - *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
 - *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље, ако постоје просторни и други услови,
- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2m од коте изведеног или пројектованог тротоара.
- Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2m до 0,5m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).
- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објеката.
- Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40m - 2,70m, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2m.
- Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

- Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин.5,50m.
- У поткровљу наиздак од макс 1,8m, 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 објеката 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.
- Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова, поткровља и мансарди се не дозвољавају, изузев ако се комбинују с отворима и другим елементима (пот) кровне етаже.
- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.
- Поткровна етажа се осветљава кровним прозорим хоризонталним или вертикалним (кровна баца). Могући и мањи отвори за осветљење тавана, искључиво на дворишној страни објекта. Димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.
- *Кровне тарасе* се не препоручују ; не препоручује се па и ограничава изградња *лођа* и *балкона* на уличним фасадама објеката, посебно у центру, а ако се пројектују, морају бити застакљене или имати готове рамове за накнадно уједначено устакљивање.
- *Степенишни простор* мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.
- Уличне фасаде објеката пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
- Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).
- Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на тавану планираних објеката.
- Препоручује се да се у стамбеним објектима , посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.
- Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, 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.

Испусти на објектима

- Код објеката који су постављени на уличну или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :
 - у приземљу : само један приступни степеник, излози до 0,20 m (само ако је ширина тротоара већа од 1,50m), а уколико је у објекту предвиђена или одобрена гаража, крила врата не смеју да се отварају упоље, што се односи и на крила врата и прозора,
 - на спратним етажама, односно изнад висине од 3,00 m : стрехе до 0,80 m, балкони, еркери и сл. до 1,00 m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде.,
- Објекти који садрже пословни простор у приземљу могу имати конзолне рекламе, испуштене до 1,20 m, платнене или пластичне надстрешнице на лакој (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 m, све изнад мин. 2,50 m од коте тротоара.
- Забатни зидови на растојањима од 4,00 m до бочних граница парцеле, у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратној и етажи поткровља могу имати појединачне испусте до 0,50 m, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте.
- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,00 m уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.
- Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,00 m, подрумски зидови до 0,15 m и стопе темеља до 0,50 m, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

2.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

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

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом, уколико објекат није под заштитом Завода за заштиту споменика културе.
- Радови на постојећим објектима дозволиће се само уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објеката.
- Могућа адаптација објеката, односно делова објекта у оквиру намена утврђених овим Планом.
- *Доградња* стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.
- Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.
- Дограђени део на постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

- Доградња над објектом - *надзиђивање* постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.
- Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћим и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.
- Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.
- При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то $\pm 1,0$ m, подизање коте пода приземља до 1,2 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.
- Код реконструкције је могуће одступање од броја етажа прописаних овим планом у оквиру постојећег волумена и габарита објекта, код објеката изграђених до доношења овог плана.
- *Адаптација* ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.
- У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.
- Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :
 - ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 m може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова.
 - ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова.
 - ако су називи већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.
- Није дозвољено адаптирање постојећих објеката у просторе за држање домаћих животиња, у зонама где је то забрањено ПГР-ом, општинским или другим прописима.
- Претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.
- *Доградња, реконструкција и адаптација* у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потпуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.
- Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

2.10. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

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

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

Приликом планирања и изградње објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у

случају појаве земљотреса, као што су индекс изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др. , односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних померања јачине 8° МЦС.

2.11. УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

- Заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не оградају, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина.
- Самосталне парцеле, у зони породичног становања оградају се са три унутрашње стране.
- За *ограђивање* парцела примењују се услови аналогни онима за ПСт.
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе (при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде).
- Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, према улици начелно. уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).
- Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

2.12. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

- Коришћење и уређење *партерних површина* заједничке парцеле може да врши градска служба као и сами станари, а коришћење и уређење *самосталне* парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле , све уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.
- Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност.
- Слободне, неангажоване површине парцеле (комплекса) по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, дечјих игралишта, простора за одмор, са или без надстрешница.
- Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.
- Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.
- Проценат озелењености парцела намењених вишепородичном становању треба да буде најмање 30%.

2.13. УСЛОВИ ЗА ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

- Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.
- Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа.

- Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.
- Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.
- Помоћни објекти, односно места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објеката, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0m.
- Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за пражњење контејнера.

2.14. 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).

2.15. 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. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 600m ² улични фронт мин. 20,0m
Комплекс објеката са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 1500m ² улични фронт мин. 30,0m
Породично становање са пословањем за <i>традиционалне објекте у низу</i>	површина парцеле мин 300-600m ² улични фронт 12-20,0m (постојеће парцеле су грађевинске и ако не испуњавају задате параметре)
Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	- На северном делу парцеле П+4+пк (пс) (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) -Према Главној улици П+1-пк -Према Змај Јовиној улици П+2
Породични стамбени објекти	П+1

за помоћне објекте - гараже	Су+П+0 (у изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње)
пословни објекти	П+1
Максимални индекс заузетости на парцели и индекс изграђености	
за вишепородично становање /становање са пословањем за парцеле на којима се граде и главни и помоћни објекти	индекс заузетости макс. 50%, индекс изграђености макс 3,0
за породично становање са пословањем	индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености макс 1,5
за чисто пословање	индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености макс 1.8
Минималан проценат зеленила	
- вишепородично становање /становање са пословањем	30%
- породично становање са пословањем	30%
- чисто пословање	30%
Грађевинске линије	
вишепородично становање /становање са пословањем	
предња грађ. линија	• према Главној улици од регулације ул. – на уличној регулационој линији • према Змај Јовиној улици- мин. 6,0m од регулационе линије
бочна грађ. линија	• за слободностојеће објекте у зони вишепородичног становања - мин.4,0m 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.4,0m од границе са суседом под условом да се обезбеди мин. растојање објекта које износи 1/2 висине вишег објекта • за помоћне објекте, мин 1,0m
породично становање са пословањем и чисто пословање	
предња грађ. линија	• на регулационој линији
задња грађ. линија	• за помоћне објекте, мин 0,5 m
бочне грађ. линије	• за објекте у низу уз Главну улицу - на граници са суседом, осим дворишног крила • за помоћне објекте, мин 0.5 m

3. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројекта парцелације, односно препарцелације, издавање информације о локацији и локацијских услова за потребе прибављања грађевинске дозволе.

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

Услови надлежних органа и организација прибављени за израду овог плана не могу се користити за исходовање урбанистичке и грађевинске дозволе.

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.

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

