

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”Становање у атару - Циглана”
у К.О. Рума**

Рума, септембар, 2015.године

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА	1
1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА.....	1
2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	1
2.1. СПИСАК ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	1
3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	6
 II ПЛАНСКИ ДЕО.....	8
4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....	8
4.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ.....	8
4.1.1 ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	8
4.1.2 ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂ. ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	9
4.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	10
4.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	10
4.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	10
4.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА.....	10
4.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	12
4.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	13
4.5.1. САОБРАЋАЈНИЦЕ.....	13
4.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	15
4.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.....	16
4.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО -ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	17
4.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	17
4.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....	17
4.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	18
4.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА.....	18
4.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ.....	18
5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	19
5.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА.....	19

5.2.	ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА.....	20
5.3.	ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	21
5.4.	НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	21
5.5.	НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА.....	22
5.6.	НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА.....	22
5.7.	УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	23
5.8.	УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА.....	24
5.9.	АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ.....	24
5.10.	УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ.....	26
5.11.	УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА.....	27
5.12.	ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ.....	29
5.13.	УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ.....	30
5.14.	ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА.....	30
6.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ.....	30
7.	ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	31

ГРАФИЧКИ ДЕО

Лист 1а	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА	
Лист 1б	ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ	
Лист 2.	ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ У ШИРЕМ ОКРУЖЕЊУ.....	P1:5000
Лист 3.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА.....	P1:1000
Лист 4.	ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	P1:1000
Лист 5.	РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ.....	P1:1000
Лист 6.	ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	P1:1000
Лист 6.1 и 6.2	ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА.....	P1:100

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009- исправка, 64/2010- одлука Уставног суда и 24/2011, 121/2012, 42/2013-Одлука Уставног суда, 50/13-Одлука уставног суда, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", 31/2010, 69/2010 и 16/2011)
- Просторни план Општине Рума (Сл.лист општина Срема, бр.19/2007);
- Генерални план Руме (Сл.лист општина Срема, бр.35/2008);
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "Становање у атару- Циглана" у К.О. Рума ("Сл. лист општина Срема" бр. 20/2014)

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око 14,4ha.

Граница обухвата плана има следећи ток :

Почетна тачка границе планског подручја је тачка Т-1, која се налази у југозападном темену к.п. бр. 10729/2. Од тачке Т-1 граница води ка северу западном границом к.п. бр. 10729/2 до краја те границе -тачка Т-2. У тачки Т-2 граница се ломи ка западу и води јужном границом к.п. бр. 10174 до краја те границе у тачки Т-3 где се граница ломи ка северу и води западном границом к.п. бр. 10174 и 10173 до северозападног темена к.п. бр. 10173 у тачки Т-4. Од тачке Т-4 граница се ломи ка истоку и води северном границом к.п. бр. 10173 до тачке Т-5, где се ломи ка југу и води источном границом к.п. бр. 10173 и 10174 до пресека са јужном границом к.п. бр.10174 у тачки Т-6. Од тачке Т-6 граница води ка истоку јужном границом некатегорисаног пута (к.п. бр. 12713) до Т-7 која се налази у пресеку те границе са источном границом к.п. бр.10799/4. Од тачке Т-7 граница се ломи ка југу и води источном границом к.п. бр.10799/4 до пресека са северном границом к.п. бр. 12666 (ДП 2а реда бр.126) где се формира тачка Т-8. Граница наставља даље у истом правцу и сече пут (к.п. бр. 12666) до тачке Т-9 формиране у пресеку са јужном границом к.п. бр. 12666. Од тачке Т-9 граница ломи ка западу и води јужном границом парцеле 12666 до тачке Т-10 формиране у пресеку те границе са правцем продужетка западне границе к.п. бр. 10724. Од тачке Т-10 граница ломи ка северу и сече пут (к.п. бр. 12666) у правцу западне границе к.п. бр.10724до пресека са северном границом к.п. бр. 12666 у тачки Т-11. Од тачке Т-11 граница води ка истоку, северном ивицом к.п. бр. 12666 до почетне тачке Т-1.

2.1. СПИСАК ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Табела бр.1

редни број	Својина	Површина m ²	Начин коришћења земљишта	врста земљишта
10729/2	АД ИГМ "РУМА"	8.616	остало вештачки створено неплодно земљиште	остало земљиште
10730	Бабурски Борислав, Рума	811	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10731/1	Лапчић Славко, Рума	1.345	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10732	Јанић Милица, Рума	779	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја

10733	Кљајић Лазо, Рума	748	беправно изграђен објекат - 82м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10734		676	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10735	Перенчевић Славко, Рума 4/16 Перенчевић Милка, Рума 3/16 Нагл Љуба, Рума 3/16 Будимчић Нада, Рума 3/16 Ивић Вера, Соко Бања 3/16	722	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10736	Радосевић Душко, Рума	754	беправно изграђени објекти 86м ² и 36м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10737	Јанић Богданка, Рума	763	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10738/1	Болић Нела, Рума	694	њива 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10738/2	Пуач Ненад, Рума	695	бесправно изграђен објекат - 88м ² њива 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10738/3	Лазич Драган, Рума	2.028	њива 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10739	Болић Душан, Рума	833	беправно изграђени објекти - 107м ² и 60м ² виноград 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10740	Милаковић Живко, Рума	660	беправно изграђени објекти - 91м ² и 85м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10741/2		48	њива 1.класе део објекта - 3м ² део објекта - 14м ²	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10753/6		160	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10741/1	Мишчевић Марко, Рума 1/2 Мишчевић Добрила, Рума 1/2	754	беправно изграђени објекти - 64м ² и 100м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10753/8		232	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10742	Мишчевић Боро, Рума 1/2 Мишчевић Свјетлана, Рума 1/2	740	беправно изграђени објекти - 93м ² и 39м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10743	Жежел Предраг, Београд	689	беправно изграђен објекат - 85м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10745	Кљајић Сава, Рума	719	беправно изграђен објекат - 46м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10746		705	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10747	Кљајић Раде, Рума 1/2 Кљајић Мара, Рума 1/2	719	воћњак 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10748		760	беправно изграђени објекти (61м ² и 70м ²) воћњак 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10749/1	Општина Рума	763	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја

10749/2	Богуновић Жарко, Рума	716	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10749/3	Михајловић Сава, Нови Сад	715	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10750	Михајловић Живан, Рума	688	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10751	Тубоњић Љубомир, Рума 1/2	663	воћњак 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10752	Тубоњић Грозда, Рума 1/2	997	воћњак 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10753/1	Гладовић Милан, Рума 1/2 Гладовић Рајко, Рума 1/2	3.529	беправно изграђени објекат - 93м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10753/2	Здјелар Драган, Рума	1.218	беправно изграђени објекат - 95м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10753/4	Кљајић Раде, Рума	439	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10753/7		557	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10753/5	Мишчевић Свјетлана,	944	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10754	Нишевић Драган, Рума	779	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10756		738	беправно изграђени објекат - 81м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10757	Пајевић Сњежана, Београд	1.333	беправно изграђени објекат - 25м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10758	Поповић Драгана, Путинци	707	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10782		730	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10759	Денић Предраг, Рума	613	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10760	Гранулић Недељко, Рума 6/30 Гранулић Мирослав, Рума 6/30 Гранулић Драгољуб, Рума 6/30 Новаковић Милан, Рума 2/30 Новаковић Дарко, Рума 2/30 Новаковић Данијела, Рума 2/30 Гранулић Предраг, Рума 3/30 Гранулић Наташа, Рума 3/30	616	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10761	Павковић Милош, Рума 5/6 Павковић Вера, Рума 1/6	751	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10744	Богуновић Мирко, Рума	770	изграђен беправни објекат - 95м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10762		683	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10764		669	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10763	Гагић Никола, Рума	617	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја

10765	Богуновић Јован, Рума	712	изграђен беправни објекат - 28м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10766	Златановски Станка, Прхово	743	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10767	Кулпинац Миодраг, Рума	677	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10768	Добрић Милан, Рума	647	изграђен беправни објекат - 74м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10769	Ђеран Ђуро, Рума	697	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10770	Новоселац Милан, Рума	625	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10771/1		540	виноград 3.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10771/2		159	воћњак 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10772		662	воћњак 2.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10773	Рајчевић Босилка, Рума 1/3 Рајчевић Марина, Рума 1/3 Рајчевић Жељко, Рума 1/3	698	изграђен беправни објекат - 92м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10774	Тубоњић Данијела, Рума	664	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10775	Фаркашић Жељко, Рума	838	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10776	Исић Осман, Тузла 1/2 Исић Делвета, Тузла 1/2	792	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10777	Радић Бора, Рума	807	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10778		791	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10779	Јовановић Радослав, Рума 1/2 Јовановић Живан, Суботица 1/2	779	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10780	Медић Здравко, Рума Медић Јадранка, Рума	780	изграђен беправни објекат - 31м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10781	Станић Горан, Рума	795	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10783	Тубоњић Предраг, Рума	749	изграђен беправни објекат - 120м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10784	Станојевић Ангелина, Рума	767	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10785	Загорац Марко, Ириг	763	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10786	Видаковић Павле, Рума	752	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10787	Шовљански Богољуб, Рума	746	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10788		767	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја

10749/2	Богуновић Жарко, Рума	716	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10789	Тепић Душко, Рума	724	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10790	Катанић Драго, Рума 1/2 Мазинјанин Жељко, Рума 1/2	792	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10791/1	Хајдуковић Стеван, Рума	382	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10791/2		382	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10792	Видић Жарко, Рума	778	изграђен беправни објекат - 31м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10793	Гајић Јадранко, Рума	769	виноград 3.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10794		805	виноград 3.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10795	Гладовић Мијат, Рума	6.103	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10796		6.570	изграђен беправни објекат - 16м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10797/1	Мијатовић Димитрије, Ириг	4.312	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10797/2	Јанковић Радинка, Рума	4.300	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10798	Зебић Милан, Рума	6.077	изграђени беправни објекти - 113м ² , 162м ² , 113м ² и 65м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10799/1	Грубјешић Драган, Мали Радинци	4.964	изграђени беправни објекти - 84м ² и 68м ² њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10799/2	Чаљкушић Татјана, Рума	3.663	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10799/3		3.303	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10799/6		1.296	виноград 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10799/4	Радић Гојко, Рума 1/2 Радић Милка, Рума 1/2	3.306	њива 1.класе	грађевинско земљиште изван грађ. подручја
10173	АД ИГМ "РУМА" Рума	18.046	њива 2.класе	пољопривредно земљиште
10174	ОПШТИНА РУМА	1.494	некатегорисани пут	остало земљиште
12666 (део)	ЈП "ПУТЕВИ СРБИЈЕ", БЕОГРАД	84.985 (11.266)	регионални пут	грађевинско земљиште
12711	ОПШТИНА РУМА	5.976	некатегорисани пут	грађевинско земљиште изван грађ. подручја

Подаци прибављени од Службе за катастар непокретности 15.7.2014.год.

У случају неслагања списка парцела у тексту и графичком делу, меродаван је графички приказ.

3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Планско подручје обухвата грађевинско земљиште изван граница грађевинског подручја Руме (Просторним планом Општине Рума утврђено као становање у атару), затим две парцеле радне зоне у атару (ископиште глине) - к.п. бр. 10729/2 и 10173 преко којих се врши приступ изграђеним објектима, као и пољопривредно земљиште (северни део парцела 10795, 10796, 10797/1, 10797/2, 10798, 10799/1, 10799/3, 10799/4 и 12711, односно део парцела према северу изван ширине од 100м утврђене од јужне границе парцела). Планско подручје обухвата и део коридора државног пута 2А реда бр 126 у дужини од 420м. Од укупно 70 парцела које су у обухвату плана, на 25 катастарских парцела изведени су бесправни објекти породичног становања или нека врста помоћних објеката, док је на к.п. бр. 10798 поред стамбеног објекта изведени и пословни објекти (радионица за производњу столарије). На к.п. бр. 12666 изведена је јавна саобраћајница државног пута, а к.п. бр. 12711 и 10174 представљају постојеће некатегорисане путеве. Део парцела бр. 10729/2 и 10173 је захваћен позајмиштем глине са затеченом веома стрмом обалом која је скоро вертикална, те је одсечени део висински нижи и до 15,0м.

Постојеће саобраћајно решење простора у обухвату плана засновано је, условно речено, на принудној матрици која је утврђена позицијом постојећих изграђених објеката, односно импровизованих улица (земљани пут). Коловозне површине немају никакав застор. Путна канализација не постоји. У уличним коридорима делимично је смештена јавна комунална инфраструктура према врсти и позицији. Дрвореди нису формиран.

Саобраћајни прикључак простора у обухвату плана у целини на државну путну мрежу у постојећем стању је неуређен у смислу одредби Закона о путевима.

Прибављени су сви неопходни технички услови и сагласности надлежних јавних предузећа и установа који су од утицаја на планско подручје. Поменути услови ће се уградити у Нацрт плана, односно кроз правила и услове за уређење и изградњу, као и кроз мере заштите.

У делу планског подручја, у коридору ДП 2А реда бр. 126, изведена водоводна мрежа - транзитни цевовод Ø200НП 6 бара који се пружа са јужне стране у односу на коловоз државног пута, као и водоводна мрежа унутар зоне становања која водом снабдева око 50 објеката (прикључака).

У планском подручју не постоји изграђена канализациона мрежа.

На предметној локацији постоји изведена стубна трафостаница, са припадајућом нисконапонском надземном мрежом као телекомуникациона подземна мрежа, а све само уз постојећи земљани пут у западном делу планског подручја. Остали објекти су углавном на непрописан начин повезани индиректно на постојећу инфраструктуру. Стубна трафостаница је постављена на површини која ће Планом бити предвиђена за саобраћајницу, што значи да је неопходно њено измештање. Постојећа инфраструктурна мрежа може се користити за продужење и надоградњу ка коридорима нових улица.

Планско подручје не припада простору под заштитом природе нити предвиђеном за заштиту од стране Покрајинског завода за заштиту природе.

У оквиру планског подручја нема констатованих археолошких локалитета.

Према прикупљеним подацима и условима надлежних јавних предузећа и установа, као и анализирањем планског подручја у постојећем стању, утврђене су погодности али и ограничења за израду Концепта плана.

Планско подручје лоцирано уз ДП 2.А реда бр. 126, чини погодност у смислу повезивања локације на јавни саобраћај.

С обзиром да је у планском подручју реализација већ започета бесправном изградњом одређеног броја стамбених и других објеката, те је концептуално решење првенствено у саобраћајном погледу, изнуђено постојећим стањем.

Неповољности су везане за комунално опремање зоне планског подручја. То се првенствено односи на тренутно не постојање могућности повезивања зоне на колектор фекалне канализације што захтева радове на извођењу главног колектора фекалне канализације у јавном простору државног пута у дужини од око 1300м (од Источне радне зоне у грађевинском подручју Руме). Значајнији радови односе се и на постојећу нн мрежу и постојећу стубну трафостаницу, односно захтева њено измештање. Изведена водоводна мрежа у планском подручју је недовољног капацитета те захтева планирање потпуно нове мреже.

Близна стрме обале постојећег ископа глине са запада и севера представља неповољност и захтева одговарајуће геотехничко решење као и обезбеђење саобраћајно-техничким мерама да би се заштитило подручје планиране градње и учесника у саобраћају.

Повољна околност за реализацију Концепта јесте и то што не постоје ограничавајући фактори у смислу заштићених природних подручја нити археолошких локалитета.

Такође, погодност представља и могућност проширења постојећих капацитета инфраструктуре и допуна новим.

Табела бр.2 - Сагласности надлежних предузећа и установа:

1.	ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ БЕОГРАД	Бр.953-2585/15-1 од 11.3.2015.год.
2.	ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ Нови Сад -мишљење	Бр. I-246/2-15 од 11.2.2015.год
3.	Министарство одбране РС сектор за материјалне ресурсе управа за инфраструктуру Београд	Бр. 375-2 од 10.2.2015.год.
4.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту	Бр. 217-813/15 од 26.1.2015.год
5.	ЈП Дирекција за изградњу Руме	Бр. 315-1/2015 од 17.3.2015.год
6.	Електровојводина, ЕД "Рума" Рума	Бр. 7.30.4-22/15 од. 20.2.2015.
7.	ЈП ВОДОВОД Рума	Бр. 89/1 од 2.2.2015.год
8.	Телеком Србија Извршна јединица Ср. Митровица	Бр. 7069-26841/1-2015 од 23.1.2015.год.
9.	Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица	Бр. 22-7/15-3 Од 28.1.2015.год.
10.	ЈП Гас-Рума, Рума	Бр.93/1 од 23.1.2015.год.

II ПЛАНСКИ ДЕО

4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

4.1.1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

- **ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА**

Ову зону чине блокови 1, 2 и 3 намењене изградњи објеката породичног становања са или без пословања. Пословање у оквиру зоне могуће само као пратеће уз становање уз услов да делатности ни у којој мери не угрожавају основну функцију - становање.

Изузетно чисто пословање на парцели је могуће само у затеченом стању, односно дозволиће се легализација постојећих чисто пословних објеката.

- **ЗОНА ЈАВНИХ ПОВРШИНА - САОБРАЋАЈНИЦЕ**

Циљ саобраћајног решења је формирање савремене, конфорне уличне мреже која ће опслуживати урбанистичке садржаје унутар планског подручја и повезати се на транзитну путну мрежу.

Изузетно мале ширине коридора у затеченом стању, морају се оспособити за пријем планираног саобраћаја.

То је тежак задатак с обзиром на захтеване урбанистичко-техничке нормативе и стандарде.

Применом скромнијих / минималних вредности постижу се задовољавајућа решења. То се пре свега односи на садржаје попречног профила односно њихове габарите, распоред у профилу, нагибе и сл.

Притом се мора очувати саобраћајни капацитет и пропусност, као и приступачност урбанистичким садржајима.

Успостављање једно/двосмерног режима саобраћаја такође је последица поменутих ограничења.

Систем одводњавања мора подржавати услове скучених уличних коридора.

У преостали простор у путном коридору сместити остале јавне комуналне инфраструктуре и дрворед.

Прикључење на државни пут 2.А реда бр.126 остварити према условима ЈП Пuteви Србије.

Успостављање аутобуских стајалишта је нужност како са аспекта транспортних потреба корисника/становника стамбеног комплекса тако и са аспекта безбедности у саобраћају.

С обзиром на изражену денивелацију у зони уличних коридора С-1 и С-4 (висинска разлика од 8-10 метара) неопходно је планирати геотехничко обезбеђење косине као и саобраћајно-техничко обезбеђење (одбојна-заштитна ограда).

ЗОНА ОСТАЛОГ ЗЕМЉИШТА (ископиште глине и пољопривредне површине)

- **зона ископишта глине**

Остало земљиште чини део радне зоне (ископиште глине) и чиниће га преостали део парцела 10792/2, 10173 и 10174, након утврђивања коридора саобраћајница С-1 и С-4.

- **пољопривредно земљиште**

Пољопривредно земљиште у планском подручју ће чинити цела к.п.бр. 10799/2 и преостали део к.п. бр. 10795, 10796, 12711, 10797/1, 10797/2, 10798, 10799/1, 10799/3 и 10799/4, након одвајања површине намењене становању која је утврђена у ширини од 100м паралелно са северном границом државног пута и то са његове северне стране.

Табела 3. Биланс површина у границама планског подручја:

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина [ha]	%
Породично становање	око 6,1 ha	42,3%
Блок 1	2,8 ha	
Блок 2	1,7 ha	
Блок 3	1,6 ha	
Коридор државног пута	око 1,1 ha	7,6%
Коридори планираних улица (С-1, С-2, С-3, С-4 и С-5)	око 1,5 ha	10,4%
Некатегорисани пут	око 0,03 ha	0,2%
Пољопривредно земљиште	око 3,4 ha	23,6%
Радна зона (ископиште глине)	око 2,3 ha	15,9%
УКУПНЕ ВРЕДНОСТИ	око 14,4 ha	100%

4.1.2. ПРЕДВИЂЕНО ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Предвиђено грађевинско подручје дефинисано је обухватом плана и представља грађевинско подручје (становање у атару) утврђено Просторним планом Општине Рума, а као такво је уграђено и у Генерални план Руме.

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, а чине га: део коридора државног пута 2.А реда бр.126, улични габарити планираних улица са јавним зеленилом и јавном комуналном инфраструктуром и каналима за регулацију атмосферских вода, као и део коридора некатегорисаног пута (излаз у атар).

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

делови парцела: 10173, 10174, 10729/2, 10731/1, 10730, 10752, 10753/1, 10753/2, 10754, 10756, 10757, 10758, 10759, 10760, 10761, 10762, 10763, 10764, 10765, 10766, 10767, 10768, 10769, 10770, 10771/1, 10771/2, 10772, 10773, 10774, 10775, 10776, 10777, 10778, 10779, 10780, 10781, 10782, 10783, 10784, 10785, 10786, 10787, 10788, 10789, 10790, 10791/1, 10791/2, 10792, 10793, 10794, 10795, 10796, 10797/1, 10797/2, 10798, 10799/1, 10799/2, 10799/3, 10799/4, 10799/6, 12666 и 12711 К.О. Рума.

Табела 4. Биланс површина јавне намене и осталог грађевинског земљишта

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	2,6ha
коридор државног пута	око 1,1 ha
планиране саобраћајнице	око 1,5 ha
некатегорисани пут	око 0,03 ha
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ	6,1ha
породично становање	око 6,1 ha

У односу на укупну површину планског подручја (14,4ha), земљиште за јавне намене (2,6ha) заузима 18,2% укупне површине.

4.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

У планском подручју формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ које чине, део коридора, које су регулационим линијама разграничене од осталог грађевинског земљишта. Ове површине сачињавају улични коридори, првствено део коридора ДП 2.А реда бр.126, као и коридори планираних саобраћајница у зони становања

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком прилогу Лист бр. 5 "Регулација, нивелација и саобраћај" приказан у размери Р 1 : 1000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Списак парцела планираних за површине јавне намене дат у тачки 4.1.2.

4.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Земљиште, у планском подручју, је грађевинско, терен је умерено нагнут од северозапада према југоистоку, са висинским котама од 127.13 мнв на североистоку до 119.68 мнв на југозападу (нагиб терена око 1,8%).

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику планираних нивелета, јер у оквиру планског подручја, сем државног пута 2.А реда бр.126, нема изграђених саобраћајница.

Вертикална регулација узима у обзир равничарски терен благо нагнут од северозапада према југоистоку тако да је нивелација конципирана на усклађивање нивелете будућих улица у односу на околни терен, приближно постојећој коти терена.

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу Лист бр.5 - "Регулација, нивелација и саобраћај" Р:1000

4.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

За саобраћајно опслуживање планског простора "Становање у насељу Циглана" успоставиће се систем саобраћајница који ће се положити у уличне коридоре.

У хијерархијском смислу саобраћајнице (C1) до (C4) имаће ранг приступне насељске саобраћајнице а (C5) - сабирне насељске саобраћајнице.

Приступне насељске саобраћајнице опслуживаће урбани садржај стамбених блокова а сабирна насељска саобраћајница сем обезбеђења приступа у уличном коридору (C5) вршиће и сабирање саобраћајних токова из приступних улица и повезаће насеље на транзитну путну мрежу.

Повезивање на транзитну путну мрежу оствариће се преко прикључка сабирне насељске саобраћајнице (C5) на државни пут 2.А реда бр.126 који ће се остварити према условима ЈП Пuteви Србије.

Планиране трасе саобраћајница одређене су правцем пружања дефинисаних уличних коридора (север-југ (C1), (C2) И (C3) између саобраћајница (C4) и (C5)), а (C4) и (C5) правцем пружања исток-запад паралелно државном путу ДП 2.А 126 Рума - Путинци.

Коловози су ширине 3.0м са стабилизованим (окамењеним банкама 2x1,0м) за све приступне саобраћајнице а 5.0м за сабирну насељску саобраћајницу.

Коловоз је јединствена саобраћајна површина намењена за колски, пешачки и бициклически саобраћај. Разлог за овакво опредељење је затечено стање изузетно уских уличних коридора.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин. 6,0м, односно одговарају кривој трагова точкова меродавног возила, меродавно возило је путничко, односно комунално возило.

У попречном профилу осовина коловоза не поклапа се са осовином уличног коридора. Разлог је мала расположива ширина планиране улице и размештај остале јавне комуналне инфраструктуре.

У графичком листу бр. 4 се налазе сви потребни елементи за хоризонталну и вертикалну регулацију исте.

Део обухвата плана који се односи на путни коридор државног пута ДП 2.А 126 Рума – Путинци са освртом на саобраћајни прикључак и аутобуска стајајишта

Саобраћајни прикључак се предвиђа са траком за лево скретање, са полупречницима лепеза у зони прикључка утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни комплекс становања за предвиђено саобраћајно оптерећење на предметном путу, рачунску брзину кретања возила и саобраћајни режим на предметној деоници државног пута у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник РС, бр.50/2011.)

Линије прегледности предвидети према просторним условима предметне локације у складу са чланом 2. став 35. и члан 33. Закона о јавним путевима (Сл.гласник, бр.101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13) у даљем тексту *Закона о јавним путевима*.

Саобраћајни прикључак планирати у складу са чл. 37 Закона о јавним путевима.

Пројектне елементе државног пута у контактном подручју дефинисати у складу са Поглављем VI. Посебни услови услови изградње и реконструкције јавних путева Закона о јавним путевима и важећом законском регулативом, стандардима и прописима за предметну врсту објеката и садржаја.

Планирана сервисна (сабирна) насељска саобраћајница, паралелна државном путу не сме узроковати заслепљивање возача на државном путу, те је неопходно поступити у складу са Техничким упутством - примена система за задржавање возила возила на државним путевима Републике Србије - са обавезном применом - допуњено и измењено издање Београд 2010, 2.7. Додатни уређаји (1) Додатни уређаји на системима за задржавање возила су:

- рукохвати,
- уређаји за заштиту од заслепљивања,
- стубови саобраћајних табли,
- саобраћајна опрема.

(2) Додатни уређаји не смеју нашкодити начину деловања система за задржавање возила. Осим тога, додатни уређаји не смеју проузроковати опасност за путнике у возилима или за трећа лица. Ако се ово не може искључити, потребно је испитивање целокупног система по ЕН-1317.

Додатни уређаји, који треба да делују као део система за задржавање возила (на пример рукохвати или пешачка ограда), морају увек бити испитивани по ЕН 1317-2 до -4 као укупан систем постављањем одговарајуће врсте препрека од заслепљивања или зеленог масива.

Предвидети и обезбедити **заштитни појас и појас контролисане градње**, на основу члана 28., 29. и 30. Закона о јавним путевима.

Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 10.0м поред државног пута, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса (регулационе линије, односно путне парцеле) предметног државног пута.

Утврдити локације постојећих инсталација и заштиту истих, као и планиране трасе нових инсталација са дефинисаним стационажама у односу на предметни државни пут према (претходном) Референтном систему путне мреже Републике Србије.

Према члану 31. Закона о јавним путевима, оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја. За све предвиђене интервенције (саобраћајни прикључак) и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу) предметног пута потребно је обратити се Управљачу државног пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације за изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом.

Аутобууска стајалишта. На ванградској путној мрежи могућ је линијски аутобуски саобраћај мањег или већег интензитета. У циљу обезбеђења пешачких прелаза аутобууска стајалишта је најбоље поставити у зони површинске раскрснице уз одговарајуће интервенције на проточном коловозу, формирањем посебних ниша за аутобууска стајалишта и обраду тротоара и простора за стајалиште сагласно захтевима корисника, (из Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл. гласник РС, бр.50/2011), Прилог 3. тачка 3.5.9.).

Приликом пројектовања и изградње придржавати се одредби Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Сл. гласник РС", бр. 20/96, 18/2004, 56/2005 и 11/2006).

4.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод

За потребе водоснабдевања планира се нова водоводна мрежа одговарајућег профила у коридорима планираних улица, једнострано, која је прстенасто затворена са северне и јужне стране планског подручја. Мрежа ће се дефинисати пројектно техничком документацијом, у свему спрам потреба потрошача и услова снабдевања. Проблеми ниског притиска у мрежи будући потрошачи морају решавати на сопственој парцели.

Фекална канализација

За потребе блокова породичног становања изградиће се систем фекалне канализације у коридорима планираних улица. С обзиром да у близини планског подручја не постоји колектор фекалне канализације, до његове изградње ће се одвођење отпадних вода решавати појединачно на свакој парцели што захтева да отпадне воде санитарно хигијенског порекла зацевљеном мрежом сакупити у водонепропусне септичке јаме које ће празнити за то надлежно предузеће.

Атмосферска канализација

Одвод кишних и регулација подземних вода ће се решавати путем мреже отворених, путних канала, а даље у мелиоративне канале. Део условно чистих атмосферских вода ће се површински усмеравати на зелене површине унутар комплекса

Електроенергетика

У новим улицама треба извести нисконапонску надземну мрежу, а постојећу СТС изместити у траси постојеће нисконапонске мреже. Прикључи објекта су увек подземни. Стубови нисконапонске мреже ће носити и раветна тела јавне расвете.

Гасовод

Иако не постоје услови за гасификацију Планског подручја биће у коридору улица остављетени коридори за полагање цеви гасоводне мреже, ако се у будућности укаже могућност гасификације.

Телекомуникације

Потребна је изградња нове телекомуникационе мреже, која ће оптичким каблом бити повезана са комутационим центром. За потребе нове мреже резервише се коридор са једне стране улице (због мале ширине уличног коридора), а објекти се прикључују преко прикључних ормарића.

КДС је могуће извести преко нисконапонске мреже, или телекомуникационих подземних каблова. Објекти мобилне телефоније могу се поставити, у дубини парцеле, ако за то постоје просторни услови.

4.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

4.5.1. Саобраћајнице

Сви улични коридори имају јединствену саобраћајну површину за колски, пешачки и бициклически саобраћај. Једино коридор сабирне саобраћајнице (С5) има тротоар ш=1,5 м са северне стране.

Између пешачких тротоара и коловоза успоставља се зелени појас у који се смештају инфраструктурни водови и путни канали.

Коловози саобраћајница у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за лако саобраћајно оптерећење какво се очекује у зонама становања. Коловози су ширине 3,0 м са стабилизованим банкама 2х1,0м. Попречни нагиб коловоза је 2.5%, једностран. Највећи дозвољени осовински притисак 6.0т.

Коловоз државног пута пројектовати и изградити са конструкцијом за тешко саобраћајно оптерећење. Коловоз проширити на 7,10 м заједно са ивичним тракама. Попречни нагиб коловоза је 2.5%, једностран. Највећи дозвољени осовински притисак 11.5т.

Све површинске раскрснице, укључујући и саобраћајни прикључак на државни пут пројектовати и изградити у складу са одредбама важећег Закона о јавним путевима и Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута.

У граф.листовима 6, 6.1 и 6.2 дат је приказ попречног профила будућих саобраћајница и положај планираних инфраструктурних мрежа.

Посебна правила за пројектовање и изградњу уличних коридора (С1) и (С4)

Поменути улични коридори налазе се на ободу постојећег комплекса становања и експлоатационог подручја позајмишта земљаног материјала – ископишта глине за потребе рада циглане.

Вертикални засек има променљиву висину од 12 до 15м. Најближи изграђени објект је постављен на 12м од ивице засека. Плато изнад засека у постојећем стању је делом ангажован за саобраћај – насут камен који се користи за пролаз возила а преостали део је затрављен са ретким примерцима високог растиња. Сам засек је претежно вертикалан сем на неким местима где је дошло до одроњавања.

Да би се могло приступити изградњи ових уличних коридора неопходно је :

1. У фази израде пројектне документације извршити геомеханичко испитивање са израдом геотехничког елабората.
Претпоставка је да ће приликом уређења уличних коридора (C1) и (C4) доћи до: додатног статичког и динамичког оптерећења постојећег тла и промене хидролошких и хидрауличких услова отицања кишних вода.
Изградњом планираног коловоза и нових објеката на грађевинској линији као и услед динамичког оптерећења од повећаног саобраћаја допунски ће се оптеретити зона засека.
2. Планираним решењем одводњавања уличних коридора предвиђено је усмеравање тока кишних вода са коловоза, једностраним попречним падом од линије засека ка грађевинској линији (рег.линији) у путне јаркове, а затим подужно ка југу до сабирне насељске саобраћајнице (C5).
Одатле се вода пропушта у путни коридор државног пута и одводи до крајњег реципијента – Канал Јеленци.
На овај начин неће се угрозити стабилност падине засека јер се повећане и убрзане кишне воде са застртих новоизграђених површина најкраћим путем усмеравају ка истоку и југу што даље од проблематичне падине засека.
3. Геомеханичким испитивањима земљаног материјала утврдиће се следеће карактеристике испитиваног материјала које ће послужити за релевантне пропратуне:
 - запреминска тежина
 - консистенција
 - угао унутрашњег трења
 - отпорност на смицање
 - класификациони и идентификациони опити
4. Обавезна је израда геотехничког прорачуна стабилности засека. Користећи параметре из геомеханичког елабората дефинисати мере заштите стабилности косине засека као што су :
 - димензионисање земљане призме у подножју косине која ће се користити као контратерет у сврху статичке стабилизације косине
 - провера потребе изградње потпорне конструкције
 - геометријске интервенције на косини, ублажавање нагиба, зарубљивање врха и сл.
 - дефинисање вредности дозвољеног оптерећења на платоу засека и његова минимална удаљеност од ивице засека
 - провера стабилности већ изграђених стамбених објеката
5. Израда биотехничког пројекта заштите од ерозије падине засека – биотехничке мреже и затрављивање као и повећања стабилности падине употребом биоматеријала-озелењавањем (засад растиња са одговарајућим коренским системом)
6. Обзиром на изградњу коловоза нужно ће доћи до повећања брзина које носи саобраћајно-безбедносни ризик. Неопходно је постављање сигурносне ограде према Техничком упутству - примена система за задржавање возила на државним путевима Републике Србије - са обавезном применом - допуњено и измењено издање Београд, 2010 (*Идентификација. Степен опасности 4. Препреке са угрожавањем путника у возилима.*
На основу блок дијаграма за избор степена задржавања заштитног уређаја треба поставити ограду најмањег нивоа задржавања H2).

4.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

Правила за прикључење и изградњу електроенергетских објеката

За снабдевање објеката електричном енергијом користи се постојећа, или новоизграђена, надземна нисконапонска мрежа, повучена иза постојеће стубне трафостанице. Због изградње путне мреже неопходно је померање постојеће стубне трафостанице, у постојећој траси надземне мреже. Положај нисконапонске мреже је такв да је растојање стубова од коловоза минимално 0,5м, а приказан је на графичким прилозима.

Објекти се прикључују подземним каблом са нисконапонске надземне мреже. Нисконапонска надземна мрежа се користи и за ношење светилкии мреже јавне расвете. Светилке треба изабрати тако да се добије потребан ниво осветљености уличног простора, али и да се уклопе у савремене трендове јавне расвете у смислу мање потрошње електричне енергије(препоручена употреба светилки са натријумовим сијалицама,). Управљање расветом планирати централно и аутоматски са могућношћу искључеља сваке друге светилке и могућношћу полуноћног осветљења.

Могуће је и постављање фотонапонских панела на крову објеката, за делимично снабдевање објеката електричном енергијом.

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

Како не постоји адекватна телекомуникациона мрежа, потребно је извести подземну мрежу, са једне стране планираних улица(због мале ширине уличних коридора). Каблови телекомуникационе мреже могу се положити непосредно поред, или испод тротоара, а прикључење објеката се врши подземно преко прикључних ормарића, постављених поред тротоара, или на регулациону линију.

Мрежа КДС се може извести преко стубова нисконапонске надземне мреже, или преко телекомуникационе мреже.

Објекте мобилне телефоније могуће је поставити само ако својим положајем не угрожавају већ постојеће, или планиране објекте породичног становања.

Правила за прикључење на гасоводну мрежу

С обзиром да не постоји инсталација гасовода остављени су коридори са једне стране улице (због мале ширине уличног коридора).

Правила за прикључење на водоводну мрежу

Поред постојеће мреже потребно је са западне и јужне стране улице извести нову водоводну мрежу, непосредно уз тротоар.

Прикључке планираних објеката извести повезивањем на постојећу и планирану водоводну мрежу у уличном коридуру на који је парцела орјентисана. Будући објекти морају имати шахт са водомером. Шахт лоцирати на доступном месту, на минималном растојању од 1,5м од суседне парцеле.

Сви прикључци морају бити изведени према важећим прописима и стандардима, и према условима датим овим Планом а уз услове водоснабдевања који тада буду на снази.

Правила за прикључење на фекалну канализациону мрежу

До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман уколико је то неопходно. Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Када се створе предуслови, односно када се изгради продужетак колектора фекалне канализације, објекти ће се прикључити на уличну канализацију.

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком. Прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5м од регулационе линије. Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Прикључење будућих корисника извршити на најближи фекални цевовод, а у свему према условима надлежног предузећа.

Одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила за прикључење на мрежу атмосферске канализације

Атмосферске воде ће се са парцеле одводити до уличне атмосферске канализације, односно отворених канала у планираним саобраћајницама, где је на месту прикључења потребно урадити шахт.

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

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Саобраћајни прикључак планирати у складу са чл. 37 Закона о јавним путевима, односно уз сагласност управљача пута. Сагласност садржи нарочито: посебне услове изградње, потребну саобраћајну сигнализацију и опрему.

Међусобна минимална растојања траса појединих инфраструктура дата су у наредној табели, а њихов међусобни положај приказан је на графичким прилозима 5 и 6. Табела не обухвата фекалну канализацију, чија је траса у осовини планираних коловоза и уз западну ивицу коловоза улице С-1.

	Минимално растојање (м)				
	Ивица коловоза	Водовод	Гас	Телекомуника.	НН надземна мржа
Ивица коловоза		1	0.5	0.5	0,5
Водовод	1		1	1	1
Гас	0.5	1		0.5	1
Телекомуника.	0.5	1	0.5		1
НН мржа	0.5	1	1	1	

4.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, а све зависно од њене величине, а у дну може да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.,

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

Партерне површине у обухвата плана представљају дворишта породичних стамбених и других објеката која, поред површина под тврдим застором, подразумевају и зелене површине, као и уређење травњака и цветњака.

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

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

4.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

Депоноване комуналног отпада је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

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

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

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

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

4.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

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

Услови заштите од поплава

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

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

Услови заштите од удара грома

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

4.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

4.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

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

Планско подручје представља простор на коме је обавезан археолошки надзор у складу са законом о културним добрима, приликом извођења било које врсте земљаних радова у овој зони.

Било која врста радова на изградњи инфраструктуре или грађевинских објеката ниско или високоградње, дозвољена је уз претходно прибављање појединачних услова за спровођење мера заштите за конкретну катастарску парцелу, од стране надлежног завода у Сремској Митровици.

4.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

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

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

- Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у

једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу. Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

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

5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

На грађевинском земљишту, 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 утврђеним параметрима за поједине намене.

Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објеката према планираним наменама.

Исправка границе између парцела се врши између парцеле у јавној и парцеле у приватној својини. Исправка границе се врши и између парцела истог власника.

Све новоформиране парцеле обавезно морају да имају директан приступ на јавни пут.

За све парцеле важи да се целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар грађевинске парцеле.

Делови к.п. бр. 10795, 10796, 10797/1, 10797/2, 10798, 10799/1, 10799/3 и 10799/4 К.О. Рума који се налазе изван зоне утврђеног грађевинског земљишта изван граница грађевинског подручја Руме, остају **парцеле пољопривредног земљишта**

Пројектом парцелације ће се од к.п. бр. 10795, 10796, 10797/1, 10797/2, 10798, 10799/1, 10799/3 и 10799/4, поред одвајања површина јавне намене, одвојити и грађевинске парцеле од парцела пољопривредног земљишта и то по утврђеној граници грађевинског земљишта која је утврђена на растојању од 100,0м од регулације државног пута.

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

• Парцеле породичног становања

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле:

- за слободностојеће стамбене објекте, мин. површина парцеле је 300м², а најмања ширина уличног фронта износи 12,0м.
- за двојне стамбене објекте 400м² (две по 200м²), ширине 16,0м (два пута по 8,0м)
- за парцеле које поред стамбеног садрже и засебне радне (пословне) објекте, као и за парцеле на које садрже економске објекте, минимална површина парцеле износи 600м², ширине уличног фронта 16,0м.
- за изградњу два стамбена објекта на парцели (стамбени, стамбено пословни) минимална површина грађевинске парцеле је 600м², ширине мин. 16,0м.

Изузетак чине к.п. бр. 10797/1, 10797/2, 10799/3, 10799/4 које имају улични фронт мањи од 12,0м (од 8,6м до 11,4м), за које је неопходно пројектом парцелације одвојити земљиште које остаје пољопривредно (изван граница грађевинског подручја) и формирати грађевинске парцеле.

Обавезно је спајање к.п. бр. 10741/2 (површине 48м²) са катастарском парцелом 10740 са којом ће чинити грађевинску парцелу.

Обавезно део к.п. бр. 10774 (преостали део након одвајања површина јавне намене) припојити к.п. бр. 10773 са којом ће чинити јединствену грађевинску парцелу.

К.п. бр.10753/8 (површине 232м²) не испуњава услов за грађевинску парцелу већ ће са к.п. бр. 10741/1 чинити јединствену грађевинску парцелу.

К.п. бр.10753/6 (површине 160м²) не испуњава услов за грађевинску парцелу већ ће са к.п. бр. 10740 чинити јединствену грађевинску парцелу.

Уколико се постигне договор између власника к.п. бр. 10753/8 и 10753/6 да се препарцелацијом од ове две парцеле формира јединствена грађевинска парцела, то искључује обавезу припајања парцелама 10741/1 и 10740, како је то наведено у претходна два става.

- **Парцеле површина јавне намене**

Величина парцеле и други параметри везани за парцеле површина јавне намене (планиране саобраћајнице) утврдиће се на основу конкретног захтева према исказаним потребама садржајима.

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

Према претежно дефинисаним наменама зоне (блока) одређује се и намена појединачних парцела, односно намена главног и помоћних (пратећих) објеката на парцели.

- **на парцелама породичног становања** дозвољена је изградња следећих објеката:
 - Породични стамбени објекат
 - Стамбено пословни објекат,
 - Пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.
 - Пословни објекат као други објекат на парцели, пратећи објекат уз становање.
 - Помоћни објекти уз становање и пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и слично.
 - Економски објекти (објекти за сопствене потребе) и пратећи објекти уз економске

На једној грађевинској парцели може се у изузетним случајевима дозволити изградња два стамбена објекта под условом да је површина грађевинске парцеле већа од 600м².

Изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене планом, и чија је ширина уличног фронта мања од најмање утврђене планом може се дозволити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са мах два стана, индекса изграђености до 1,0 или степена заузетости до 60% (у изузетним случајевима до 70%).

Дозвољене су радне (пословне) делатности из области: пољопривреде, занатства, трговине и угоститељства, здравства, забаве и културе и друге различите врсте услуга.

5.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАЊЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- У односу на уличну регулациону линију, главни објекти се постављају предњом грађевинском линијом на растојању од најмање 5,0м од регулације планираних улица С-1 и С-4, односно на растојању од најмање 3,0м од осталих планираних саобраћајница (С-2, С-3 и С-5) изузетно и на неку другу удаљеност уколико, специфични услови објекта или парцеле то захтевају;
- Изузетно, може се дозволити повлачење новог стамбеног објекта и на већу удаљеност од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објект залази у зону помоћних објеката који имају првенство изградње у задњем делу парцеле;
- Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију (која је увучена у односу на регулациону линију) подразумева се да се на њу поставља преовлађујући део фасаде објекта изузев: отворених степеница у приземљу дужине до 2,0м, приступних отворених степеница наслоњених на објект ширине до 1,20м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20м и стрехе испуштене до 1,0м;
- Утврђена грађевинска линија према регулацији улица важи за изградњу свих нових објеката на парцелама.
- Изузетак чине бесправно изграђени објекти на појединим парцелама, за које ће се дозволити да се легализују према затеченом стању, односно предња грађевинска линија за те објекте је ближа регулацији од утврђене. То су следеће парцеле:
 - у односу на регулацију планиране улице С-1: објект на к.п. 10748
 - у односу на регулацију улице С-2: објекти на следећим К.п. бр. 10753/1, 10753/2, 10756, 10765, 10768 и 10773
 - у односу на регулацију улице С-3: објекти на следећим к.п. бр. 10783, 10790 и 10792
 - у односу на регулацију улице С-5: објект на к.п. бр. 10753/1.
- У односу на бочне суседне парцеле, постојећи стамбени и други објекти ће се легализовати према затеченом стању.
- За стамбене објекте грађевинска линија према ближем бочном суседу утврђује се на растојању од најмање 0,5м, а према даљем суседу најмање 2,50м, односно мора се обезбедити нужни колски пролаз ове ширине у дубину парцеле,
- Ако стамбени објект садржи пословање, удаљеност од даљег суседа је мин 3,0м, односно мора се обезбедити колски пролаз у дно парцеле у тој ширини.
- Изузетно, нова слободностојећа стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање до обе бочне границе по најмање 2,5м.
- Двојна стамбена зграда поставља се по правилу на међусобну границу две парцеле, а може и на средину једне парцеле, с тим да се са обе бочне стране мора обезбедити колски пролаз најмање ширине 2,50 м,
- Изузетно, уместо обезбеђења слободног колског пролаза, слободностојећи односно двојни објект може да садржи покривени колски пролаз - "ајнфорт", при чему је објект одмакнут од обе бочне границе парцеле мин. 0,50 м или на граници (границама) уз оверену писмену сагласност суседа.

5.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЊЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- На једној стамбеној грађевинској парцели индекс изграђености може да буде највише 1,6, а ако парцела садржи и пословање, индекс изграђености је највише 2,0.

- Индекс заузетости на парцелама површине до 1000м² је највише 50%, за парцеле до 2000м² 40%, а за веће 30%
- На затеченим парцелама мањим од 400м² заузетост може бити до 60%.
- На парцелама које се налазе на угловима улица, може се дозволити и већи индекс заузетости парцеле, уколико су испуњени сва друга прописана правила уређења и изградње, али не већи од 70%.

5.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Стандардна спратност стамбеног, стамбено пословног објекта може да буде највише П+2 са таваном; са или без подрума или сутерена - према потреби, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Нестандардна спратност подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље, галерија и међуспрат.
- Код породичних стамбених објекта светле висине спратних етажа намењених становању крећу се од најмање 2,40м до 2,70м, а за пословне (радне) просторије према важећим прописима за одговарајућу делатност али не испод 3,0м.
- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних светлих висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.
- Кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбених објекта може да буде од 0,50м до 1,20 м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.
- Кота пода високог приземља, односно етаже над сутереном, може бити највише 2,50 м од коте тротоара.
- Све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели.
- За колске рампе са падом према сопственом објекту планирати да се одвод површинеске воде реши дренажом или на други погодан начин.
- За све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле).

5.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

- Размак између сопственог и суседних стамбених објекта треба да буде најмање 3,00 м (изузетно 2,50 м уколико се објекат поставља на границу са суседом уз обавезну оверену сагласност суседа).
- Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м.
- Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.
- Удаљеност економског објекта од главног објекта на парцели (стамбеног, стамбено пословног) као и од пратећег пословног објекта не може бити мања од 15,0м.
- Удаљеност ђубришта и пољског клозета од стамбеног, стамбено пословног и пословног објекта, бунара или живог извора воде, не може бити мања од 20,0м и то само на на нижој коти.
- Ђубриште се гради на најмање 1,0м од границе суседне парцеле (само уз економско двориште суседне парцеле) уз услов изградње заштитног зида висине 1,0м (да не би дошло до расипања) и да је подлога водонепропусна.

5.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Помоћни, пратећи објекти уз становање су гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.

- Пратећи (помоћни) односно, објекти постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,50 м од граница било које суседне парцеле, односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште,
- Уколико је такав објекат лоциран ширином парцеле а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат се мора обезбедити колски пролаз ширине мин 3,0м за прилаз у дно парцеле.
- Изузетно, уколико преостала ширина парцеле по постављању стамбеног (стамбено-пословног) објекта то омогућава, пратећи (помоћни) се може поставити и поред стамбеног на растојању од 3,00 м (изузетно 2,50 м), на удаљењу од најмање 0,50 м од границе суседне парцеле, а у односу на регулацију на исти начин како је постављен стамбени објекат.
- Спратност помоћних објеката П+0, са или без подрума.
- Нестандардна спратност може да се појави и код пратећих (помоћних) објеката као што су котабање, кошеви за пољопривредне производе изнад надстрешница за смештај пољопривредне механизације и сл.
- Прљави помоћни објекти - морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.
- Гараже, као самосталне објекте, постављати иза стамбеног објекта, а изузетно се могу се постављати и на предњу грађевинску линију, с тим да се крила отварају на унутра, односно нагоре ако су у питању подизна врата.

Пословни, односно радни објекти могу бити из домена терцијарних делатности (услугне делатности, занатске радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, пословни објекти различитих других намена), величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност.

- Пословни објекти се по правилу постављају иза главног (стамбеног) објекта, на удаљености од 2/3 висине стамбеног објекта, али не мање од 3,0м.
- Пословни објекат се може изузетно градити и у продужетку стамбеног објекта, уколико делатност која се одвија у објекту, ни на који начин не ремети становање.
- Изузетно, уколико преостала ширина парцеле по постављању стамбеног (стамбено-пословног) објекта то омогућава, пратећи пословни објекат се може поставити у односу на регулацију на исти начин како је постављен стамбени објекат, односно на предњу грађевинску линију поред стамбеног објекта, с тим што растојање између објекта мора бити најмање 3,00м (или обезбеђен колски пролаз кроз објекат), а од граница суседне парцеле најмање 0,5м.
- За засебне пословне објекте грађевинска линија се утврђује на растојању од 1,0м од ближег и 3,0м од даљег суседа.
- Засебни пословни (радни) објекти могу бити спратности највише до П+1 са или без подрума или сутерена.
- Кота пода приземља пословних (радних) објекта је од 0,20 до 1,0м у зависности да ли је приземље над подрумом или не.
- За пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20м до 0,50м.

- Оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара.

Економски објекти

На парцелама површина преко 600м² могу се поред главног, градити и економски објекти као и пратећи објекти уз економске. Економски објекти се граде у економском делу парцеле, које је обавезно одвојено и формирано у задњем делу парцеле, односно иза стамбеног дворишта.

Економски објекти су објекти за гајење животиња искључиво за сопствене потребе, као и пратећи објекти, испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта објекти за складиштење хране, за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), мањи објекти за смештај пољопривредне механизације, пушнице, сушаре и сл, пољски клозети и др.

Објекти за држање животиња и други нечисти објекти по правилу се смештају у економском дворишту односно у дну парцеле, удаљени од стамбених објеката како на сопственој тако и на суседним парцелама.

Економско двориште искључиво може да се граничи са економским двориштем, односно економским делом наслањајуће парцеле или барем са зоном помоћних објеката суседа. Објекти се од границе суседне парцеле граде на растојању најмање 1,0м

5.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).
- Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.
- Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту стбилности целокупног постојећег објекта.
- Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин. растојању од 4,0м од истог а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (односно за 2/3 висине новог објекта).
- Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м),
- Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

5.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Фундирање објеката вршити у здрав терен.

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.

Главни објекат на парцели је стамбени или стамбено пословни објекат.

Пратећи објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни и могу бити пословни објекти или помоћни објекти у функцији главног објекта (становања или пословања).

Помоћни објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објеката.

Овакви објекти морају у естетском смислу бити у складу са главним објектом на парцели.

Главни објекти (стамбени, стамбено пословни, пословно стамбени)

- На грађевинској парцели изводиће се објекти и уређује се целокупна површина парцеле као једна функционална и обликовна целина, а све према концепту и условима изградње и уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.
- Стамбени, стамбено пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.
- Најмања светла висина стамбених просторија 2,40 м.
- Слободностојећи стамбени објекат подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица.
- Максималан број стамбених јединица на једној грађевинској парцели је 4 и могу бити у оквиру једног стамбеног, стамбено пословног објекта или распоређене у два објекта (уколико парцела задовољава услов за изградњу другог стамбеног објекта).
- Двојни стамбени објекат подразумева два идентична (симетрична) објекта који су по вертикали спојени или наслоњени један на дуги (имају заједнички зид или два зида један уз други); може да садржи 2 до 4 стамбене јединице; изузетно, половине двојног објекта не морају бити идентичне или потпуно симетричне;
- Двојни објекти по правилу се изводе на основу јединственог пројекта, или различитих пројеката, израђених на основу урбанистичких услова, обавезно међусобно компатибилна (уклопљива), при чему кровне равни морају имати идентичне падове и идентичан кровни покривач, фасаде морају бити уједначене концепције и од истог материјала;
- Изузетно, двојни стамбени објекат се може градити на основу два слична пројекта, с тим да смицање по хоризонтали може бити до 1,20 м, а по вертикали за највише 1/2 етажe што зависи од решења подземне етажe : подрум или сутерен и приземља, коте пода приземља треба да буду на приближно истој висини.
- Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронт, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.
- Кровни покривач може бити цреп, теголе, етернит плоче, или неки други адекватан материјал.
- Могуће је извођење лежећих или стојећих кровних прозора.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).

- Код објеката у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 2,50-3,00 м, висине 3,00-4,00 м, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.
- Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује; Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90 м улази у габарит објекта.
- Главне отворе стамбених и других просторија на стамбеном објекту по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).
- Отвори стамбених и других просторија на стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле које је мање 2,5м, начелно се не предвиђају.
- Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија чији је парапет минималне висине 1,80 м од пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.),
- Објекти за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела (уз сагласност суседа), на фасадама које су на поменутој граници није дозвољено отварање никаквих отвора.
- Двојни објекти на заједничкој граници не могу имати никакве отворе, али могу имати светларник за осветљење и вентилацију споредних стамбених односно пословних просторија, и то на рачун сопственог габарита.

Пратећи објекти (пословни, помоћни и др.)

- Пословна (радна) делатност се мора прилагодити просторним, саобраћајним и инфраструктурним условима, тј. радне и пратеће функције могу се обављати искључиво у оквиру сопствене парцеле.
- Пратећи пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена.
- Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
- Пратећи (помоћни), објекти односно простори се пројектују и изводе према техничко-техничким и другим условима зависно од намене и врсте објекта.
- Светла висина помоћних просторија треба да је мин. 2,20м, односно у складу са врстом и наменом објекта

5.10. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати колски приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, минималне ширине 3,0м (оптимално 3,5м)

Колски приступ се мора обезбедити и у дно парцеле.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине мин. 2,5м за чисто стамбене парцеле или 3,0м за парцеле које садрже пословање, као и приступ економском делу дворишта.

Уколико се приступ врши кроз наткривени колски пролаз ("ајнфорт"), ширина ајнфорта је мин 3,0м, висине 4,0м.

Паркирање возила се искључиво одвија на сопственој грађевинској парцели, изван јавне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе власници, стамбених објеката и других објеката, обезбеђују простор на сопственој парцели:

- За становање - једно паркинг или гаражно место на један стан.
- За пословање - број паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности и то по једно паркинг или гаражно место на 70м² корисног пословног простора, односно:
 - за објекте трговине на мало - 1ПМ на 100м² корисног простора;
 - угоститељски објекта - 1ПМ на користан простор за осам столица;
 - хотелијерски објекти - 1ПМ на користан простор за 10 кревета;
 - магацински објекат - 1ПМ на 200м² корисног простора.

Гараже објекта планирају се подземно у габариту, изван габарита или надземно, на грађевинској парцели.

Подземне гараже се не урачунавају у индексе изграђености, односно заузетости.

5.11. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима у времену важења овог Плана.

- **Реконструкција** јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата.

При реконструкцији објекта могу се вршити мање промене габарита објекта и то до макс 1,00 м, затим подизање коте пода приземља до 1,20 м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима,

- **Доградња** јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину;

Доградња постојећих објекта је могућа до дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације;

Доградња над објектом (надзиђивање) је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).

Доградња уз објекат оријентисан према улици се по правилу врши са задње, дворишне стране, може и са бочне стране ако има простора за остављање прописаних размака према бочним границама парцеле, изузетно и са предње стране уколико је објекат одмакнут од регулационе линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације за конкретан улични низ;

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

Уз пословни простор се може доградити простор намењен пословању, као и помоћни простор уз пословање.

Дограђени део уз постојећи објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности, али искључиво до дозвољене максималне спратности утврђене за ту врсту објекта.

Доградња објекта између постојећих стамбених и нестамбених објекта дозволиће се уз поштовање свих осталих услова изградње на тој парцели;

Доградња објекта може се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним индексима заузетости и степеномизграђености).

Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката.

Доградња над постојећим објектом (надградња) може бити потпуна или делимична, а дозволиће се највише до дозвољене спратности.

- **Адаптација** је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

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

Адаптација помоћних објеката у стамбени простор није препоручљива али је могућа уколико се адаптацијом може добити квалитетан стамбени (пословни) простор.

- **Санација** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентираних непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова.
- **Инвестиционо одржавање** јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.
- **Текуће (редовно) одржавање објекта** јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.
- **Уклањање објекта** или његовог дела јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта.
Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње планираних објеката (у случајевима где је то утврђено Планом) и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

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

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013), као и другим прописима и стандардима (IATA, UIC, ICAO) који регулишу ову област.

Елементи приступачности за савладавање висинских разлика

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта врши се: а) рампама за пешаке и особе у инвалидским колицима, за висинску разлику до 76cm;

- б) 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 6м) нагиб рампе може износити до 8,3% (1:12);
- највећа укупна дужина рампе у посебном случају износи 15м; рампе дуже од 6м, а највише 9м 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 износи 120cm;
- најмања ширина базишта износи 33cm, док је највећа дозвољена висина степеника 15cm;
- опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

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.

5.13. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи оgrade буду на парцели која се ограджује.
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограджује при чему су сви елементи оgrade на парцели власника оgrade.
- Простор једне грађевинске парцеле, посебно оне где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност, може се преграджувати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оgrade не могу бити више од спољних оgrade.
- Оgrade могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзиде или са подзидом, као и жива ограда.
- Висина зидане оgrade је до 0,90м, а транспарентне до 1,40м.
- Зидане непрозирне оgrade између суседних парцела подижу се до висине 1,40м уз сагласност суседа, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- Суседне парцеле могу се ограджувати и живом зеленом оградом која се сади у осовини границе парцела или транспарентном оградом до висине од 1,40м тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.
- У склопу оgrade подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.
- Уређење слободних, неангажованих површина породичних и осталих интерних дворишта вршиће се у складу са жељом власника (корисника).
- Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта, а зависно од планиране изградње на парцели као и њене величине.
- Парцела у дну, односно изван зоне породичног становања, може да се користи и за пољопривредну обраду, да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.

5.14. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депонованње кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изградженом 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 морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Планом нису утврђене локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта. урбанистичко архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат може да се ради на захтев инвеститора за потребе урбанистичко - архитектонске разраде локације, уколико се за тим укаже потреба, односно за

изградњу специфичних објеката, за чију изградњу нису довољни параметри утврђени овим планом.

7. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити издавањем одговарајућих аката у складу са Законом :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама, као и пројектима препарцелације за потребе експропријације.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац.
- Елаборатом геодетских радова за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре.
- Урбанистички пројекат може да се ради за планирану изградњу, где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

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