

НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ" У РУМИ
САДРЖИ :

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД

МОТИВИ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ У РУМИ

- 1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**
- 2. ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА**
- 3. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM**
- 4. ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА С ОКРУЖЕЊЕМ**
- 5. ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
- 6. ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ У ЗОНИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРИКАЗОМ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА (БЛОКОВА) :**
 - 6.1 НАЧИН ФОРМИРАЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА (БЛОКОВА),
 - 6.2 НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЦЕЛИНА
 - 6.3 ПОДЕЛА НА : *ЈАВНО* И *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
 - 6.4 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА
 - 6.5 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

-ПРАВИЛА И УСЛОВИ-

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

- 7.1. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА *ЈАВНО* И *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- 7.2. ПОДЕЛА НА БЛОКОВЕ СА ИСТИМ УСЛОВИМА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ
- 7.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- 7.4. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА
- 7.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7.6. САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДР. ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 7.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НОВИХ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 7.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ШТЕТНИХ УТИЦАЈА
- 7.9. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНИХ РАДОВА - ГРАЂЕЊЕ ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА
- 7.10. ПРИКАЗ ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ОСНОВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 8.1. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 8.1.1 ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- 8.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

OP [T I NA RUMA

PLAN DETA Q NE REGULAC I JE
“ZA BLOKOVE 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8,
I DELOVE BLOKOVA 4-16-2, 4-18-1 i 4-18-2 u
NASE Q U BORKOVAC” u RUM I

Januar , 2008. god i ne

JAVNO URBANISTI^KO PREDUZE]E ZA URBANIZAM
"PLAN" OP [TINA RUMA I PE] INCI

PLAN DETA QNE REGULAC I JE
"ZA BLOKOVE 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8,
I DELOVE BLOKOVA 4-16-2, 4-18-1 i 4-18-2 u
NASE Q U BORKOVAC" u RUM I

NARU^ I LAC I ZRADE PROGRAMA:
JP ZA GRA\EVINSKO ZEM Q I [TE I PUTEVE RUMA

DIREKTOR JUP "PLAN" RUMA I PE] INCI:
TATJANA MARKOVI], dipl. pravnik

Nosilac izrade plana: BI QANA MILUTINOVI], dia
Obra|iva~: SWE@ANA GVOI], dia

Saradnici: JOVAN CVEJI], ing. geod.
PETAR \URI^I], dipl.ing.el.
DRAGAN FILIPOVI], dipl.ing.gra|. VALERIJA PEJAKOVI]

Ruma, januar, 2008. godine

OP [T I NA RUMA

PLAN DETAQNE REGULAC I JE
“ZA BLOKOVE 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8,
I DELOVE BLOKOVA 4-16-2, 4-18-1 i 4-18-2 u
NASE Q U BORKOVAC” u RUM I

PREDSEDN I K SO RUMA

Januar , 2008. godine

- 8.3. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА
- 8.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ
- 8.5. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА
- 8.6. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕН (ИНДЕКС) ЗАУЗЕТОСТИ И СТЕПЕН (ИНДЕКС) ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 8.7. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- 8.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ
- 8.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
- 8.10. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ
- 8.11. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА
- 8.12. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
- 8.13. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 8.14. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

9. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА (ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА)

ГРАФИЧКИ ДЕО:

ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА:

- ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

- КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

1. **-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ- ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН ПЛАНOM У ОДНОСУ СА БЛИЖИМ ОКРУЖЕЊЕМP 1:1000**
2. **-ПЛАНИРАНО СТАЊЕ- ФОРМИРАЊЕ БЛОКОВА И ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА "ЈАВНО" и "ОСТАЛО" ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕP 1:1000**
3. **-ПЛАНИРАНО СТАЊЕ-ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНАP 1:1000**
4. **-ПЛАНИРАНО СТАЊЕ - ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ.....P 1:1000**
5. **-ПЛАНИРАНО СТАЊЕ- УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА (хоризонтална и вертикалана), САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНOM.....P 1:1000**
6. **-ПЛАНИРАНО СТАЊЕ- ПРИКАЗ ТРАСА ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ КАРАКТЕРИСТИЧНИХ САОБРАЋАЈНИЦА.....P 1:1000**

НАЦРТ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ У РУМИ

УВОД

.....

МОТИВ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ" У РУМИ

.....

Изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ" У РУМИ приступа се на основу исказаних потреба Општине Руме и ЈП за грађевинско земљиште и путеве Рума за детаљном регулацијом и одређивањем услова изградње и уређења за поменуте блокове намењене породичном становању.

За израђивача ПДР-е одређен је : ЈУП "ПЛАН" РУМА

1.) ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА :

.....

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр. 47/03)... нарочито чланови: 35, 38-тачка 1., чл. 45...и остали примењиви чланови
- 2.) ЗАКОН О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Сл. гласник РС" бр. 34/06)
- 3.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ ИЗРАДЕ, НАЧИНУ ВРШЕЊА СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, КАО И УСЛОВИМА И НАЧИНУ СТАВЉАЊА ПЛАНА НА ЈАВНИ УВИД ("Сл. гласник РС" бр. 12/04).....Поглавље бр.1.4...чл.бр.11; 12; 13; 14; 15;
(чланови који се односе на израду ПРОГРАМА ЗА ИЗРАДУ ПДР-е...од бр.15-22; чл.27 тачка 2. и став 8.) и други примењиви чланови;
- 4.) ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ ("Сл. лист Општина Срема" бр. 13/02, 23/03) који представља и концепцијско одређење ПДР-е. Све смернице из ГП-а које се односе на простор обухваћен ПДР-е су преузете и представљају полазну основу за израду Плана детаљне регулације "за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3 и делове блокова 4-16-7, 4-16-8, 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 у насељу Борковац" у Руми
- 5.) ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПДР-е "за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3 и делове блокова 4-16-7, 4-16-8, 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 у насељу Борковац" у Руми
("Сл. лист Општина Срема" бр. 22/07), у чијем саставу је ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ" У РУМИ

2.) ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ (Сл.лист општина Срема бр.13/02, 23/03) је непосредни плански документ у складу са којим и на основу којег се израђује овај ПДР-е и представља концепцијско одређење ПДР-е. Све смернице из ГП-а које се односе на простор обухваћен Планом детаљне регулације су преузете и представљају основу за израду ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ" У РУМИ.

3.) ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

Подручје обухваћено овим планом налази се у северном делу грађевинског реона Руме у насељу Борковац, тачније у североисточном делу овог насеља и обухвата целе блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2.

-ПОПИС К.П КОЈЕ УЛАЗЕ У ОБУХВАТ ПЛАНА:

БРОЈ ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ	власништво над земљом
целе катастарске парцеле:	
9384	приватно власништво
9385	приватно власништво
9386	приватно власништво
9387	приватно власништво
9388	приватно власништво
9389	приватно власништво
9390	ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО
9391	приватно власништво
9392	приватно власништво
9393	приватно власништво
9394	приватно власништво
9395	приватно власништво
9396	приватно власништво
9397	приватно власништво
9398	приватно власништво
9399	приватно власништво
9400	приватно власништво
9401/1	приватно власништво
9401/2	приватно власништво
9401/3	приватно власништво
9402	приватно власништво
9410/3	приватно власништво
9411/2	приватно власништво
9415	ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО
9416	ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО
9452/1	приватно власништво
9453/2	приватно власништво
9469	приватно власништво
9470	приватно власништво
9471	приватно власништво
9472	приватно власништво
9473	приватно власништво
9474	приватно власништво
9475	приватно власништво
9476	приватно власништво
9477	приватно власништво
9478	приватно власништво
9479	приватно власништво

9480	приватно власништво
9481	приватно власништво
9482	приватно власништво
9483	приватно власништво
9484	приватно власништво
9485	приватно власништво
9486	приватно власништво
9487	приватно власништво
9488	приватно власништво
9489	приватно власништво
9490	приватно власништво
9491	приватно власништво
9492	приватно власништво
9493/1	приватно власништво
9493/2	приватно власништво
9493/3	приватно власништво
9494	приватно власништво
9515/2	приватно власништво
9516/2	приватно власништво
9517/2	приватно власништво
9518/2	приватно власништво
9518/3	приватно власништво
9519/2	приватно власништво
9520/2	приватно власништво
9521/2	приватно власништво
9521/3	приватно власништво
9522/2	приватно власништво
9522/3	приватно власништво
9523/1	приватно власништво
9524/1	приватно власништво
9525/1	приватно власништво
9526/1	приватно власништво
9531	приватно власништво
9533/1	приватно власништво
9533/2	приватно власништво
9534	приватно власништво
9535	приватно власништво
9536	приватно власништво
9537	приватно власништво
9538/2	приватно власништво
9538/3	приватно власништво
9539/1	приватно власништво
9539/2	приватно власништво
9540	приватно власништво
9541	приватно власништво
9542	приватно власништво
9543/1	приватно власништво

9543/2	приватно власништво
9543/3	приватно власништво
9543/4	приватно власништво
9544/1	приватно власништво
9544/2	приватно власништво
9544/3	приватно власништво
9545/1	приватно власништво
9545/2	приватно власништво
9545/3	приватно власништво
9545/4	приватно власништво
9545/5	приватно власништво
9546	приватно власништво
9547	приватно власништво
9548	приватно власништво
9549	приватно власништво
9550	приватно власништво
9551	приватно власништво
9552	ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО
9553	приватно власништво
9554	приватно власништво
9555	приватно власништво
9556	приватно власништво
9557/1	приватно власништво
9557/2	приватно власништво
9558	приватно власништво
9559	приватно власништво
9560	приватно власништво
9561	приватно власништво
9562	приватно власништво
9563	приватно власништво
9564	приватно власништво
9565	приватно власништво
9566	приватно власништво
9567	приватно власништво
9568	приватно власништво
9569	приватно власништво
9570	приватно власништво
9571	приватно власништво
9572	приватно власништво
9573	приватно власништво
9574	приватно власништво
9575	приватно власништво
9576	приватно власништво
9577	приватно власништво
9578	приватно власништво
9579	приватно власништво
9580	приватно власништво

9582/1	приватно власништво
9582/2	приватно власништво
9583/1	приватно власништво
9583/2	приватно власништво
9584	приватно власништво
и делови катастарских парцела:	
9451	ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО
12672	ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО
12673	ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО
12674	ДРУШТВЕНО ВЛАСНИШТВО

Граница плана има следећи ток:

Од тачке бр.1 која се налази у тачки спајања северне и западне границе к.п. бр. 9346, до тачке бр.2, води по северној граници парцеле у правцу истока у дужини од 69.11м. У тачки бр.2 граница се ломи према истоку пресецајући к.п.бр. 12672, до тачке бр.3, која се налази у тачки спајања северне и западне границе к.п.бр.9384, а на растојању од око 5.20м у односу на тачку бр.2. Даље граница води северном границом к.п.бр.9384 до тачке бр.4, која се налази на растојању од 374.46м у односу на тачку бр.2. У тачки бр.4 граница се ломи пресецајући к.п.бр.12673, до тачке бр.5, која се налази у тачки спајања северне и западне границе к.п.бр.9494. Даље граница води северном границом к.п.бр. 9494 према истоку, до тачке бр.6, која се на растојању од 307.64м у односу на тачку бр.5. У тачки бр.6 граница се ломи пресецајући к.п.бр.12674, до тачке бр.7, која се налази у тачки спајања северне и западне границе к.п.бр.9534, а на растојању од око 3.60м у односу на тачку бр.6. Даље граница води северном границом к.п.бр.9534 према истоку, до тачке бр.8, која се налази на растојању од 124.83м у односу на тачку бр.7. Од тачке бр.8 граница иде према северу, западном границом к.п. бр. 9533/2, до тачке бр.9, која се налази на растојању од 6.99м у доносу на тачку бр.8. У тачки бр.9 граница се ломи према истоку, идући северном границом к.п.бр.9533/2 до тачке бр.10 која се налази на растојању од 31.99м у односу на тачку бр.9, настављајући даље западном границом к.п.бр.9531 преко тачке бр.11, која се налази на растојању од 5.62м у односу на тачку бр.10, до тачке бр.12, која се налази на растојању од 6.39м у односу на тачку бр.11. Даље граница наставља западном границом к.п.бр.9526 до тачке бр.13, која се налази на растојању од 11.75м у односу на тачку бр.12, а затим западном границом к.п.бр.9525/1 до тачке бр.14, која се налази на растојању од 13.50м у односу на тачку бр.13. Даље граница води западном границом к.п.бр. 9524/1 до тачке бр.15, која се налази на растојању од 20.02м у односу на тачку бр.14. Даље граница води западном границом к.п.бр.9523/1, 9522/2, 9522/3, 9521/2, 9521/3, 9520/2, 9519/2, до тачке бр.16, која се налази на растојању од 111.06м у односу на тачку бр.15, затим наставља западном границом к.п.бр.9518/2 до тачке бр.17, која се налази на растојању од 13.51м у односу на тачку бр.16, преко западне границе к.п.бр.9518/3 до тачке бр.18, која се налази на растојању од 13.50м у односу на тачку бр.17, настављајући западном границом к.п.бр.9517/2, 9516/2 и 9515/2 до тачке бр.19, која се налази на растојању од 56.02м у односу на тачку бр.18. Од тачке бр.19 до тачке бр.20 граница води северном границом к.п.бр.9515/2 према западу, с тиме што се тачка бр.20 налази на растојању од 80.00м у односу на тачку бр.19. Даље граница води источном границом катастарских парцела и то: од тачке бр.20 границом к.п.бр.9515/2 до тачке бр.21, која се налази на растојању од 17.81м у односу на тачку бр.20, даље границом к.п.бр.9516/2 до тачке 22, која се налази на растојању од 20.01м у односу на тачку бр.21, затим границом к.п.бр.9517/2 до тачке бр.23, која се налази на растојању од 16.32м у односу на тачку бр.22. Даље се граница наставља источном границом парцела, идући к.п.бр.9518/3 до тачке бр.24, која се налази на растојању од 13.55м у односу на тачку бр.23, затим к.п.бр.9518/2 до тачке бр.25, која се налази на растојању од 13.56м у односу на тачку бр.24, даље к.п.бр.9519/2 до тачке бр.26, која се налази на растојању од 19.62м у односу на тачку бр.25, затим к.п.бр. 9520/2 до тачке бр.27, која се налази на растојању од 21.41м у односу на тачку бр.26, даље води к.п.бр.9521/3 до тачке бр.28, која се налази на растојању од 12.25м у односу на тачку бр.27, преко к.п.бр.9521/2 до тачке бр.29, која се налази на растојању од 12.26м у односу на тачку бр.28, затим к.п.бр.9522/3 до тачке бр.30, која се налази на растојању од 14.85м у односу на тачку бр.29, потом к.п.бр.9522/2 до тачке бр.31, која се налази на растојању од 14.87м у односу на тачку бр.30, даље к.п.бр.9523/1 до тачке бр.32, која се налази на растојању од 15.07м у односу на тачку бр.31, затим к.п.бр.9524/1 до тачке бр.33, која се налази на растојању од 21.39м у односу на тачку бр.32, потом к.п.бр.9525/1 до тачке 34, која се налази на растојању од 13.96м у односу на тачку бр.33. Даље граница има исти ток, водећи источном границом к.п. и то к.п.бр.9526/1 до тачке бр.35, која се налази на растојању од 11.20м у односу на тачку бр.34, к.п.бр.9531 преко тачке бр.36, која се налази на растојању од 6.11м у

односу на тачку бр.35, до тачке бр.37, која се налази на растојању од 6.59м у односу на тачку бр.36, к.п.бр.9533/1 до тачке бр.38, која се налази на растојању од 6.10м у односу на тачку бр.37, преко тачке бр.39, која се налази на растојању од 5.19м у односу на тачку бр.38, до тачке бр.40, која се налази на растојању од 5.80м у односу на тачку бр.39, к.п.бр.9538/3 до тачке бр.41, која се налази на растојању од 12.90м у односу на тачку бр.40, к.п.бр.9539/1 до тачке бр.42, која се налази на растојању од 6.09м у односу на тачку бр.41, к.п.бр.9544/3 до тачке бр.43, која се налази на растојању од 4.34м у односу на тачку бр.42, к.п.бр. 9544/1 до тачке бр.44, која се налази на растојању од 10.26м у односу на тачку бр.43, к.п.бр.9544/2 до тачке бр.45, која се налази на растојању од 14.89м у односу на тачку бр.44, к.п.бр.9545/1 до тачке бр.46, која се налази на растојању од 15.43м у односу на тачку бр.45, к.п.бр.9545/5 до тачке бр.47, која се налази на растојању од 15.66м у односу на тачке бр.46, к.п.бр.9546 до тачке бр.48, која се налази на растојању од 14.53м у односу на тачку бр.47, к.п.бр.9547 до тачке бр.49, која се налази на растојању од 13.02м у односу на тачку бр.48, к.п.бр.9551 до тачке бр.50, која се налази на растојању од 23.75м у односу на тачку бр.49, к.п.бр.9552 до тачке бр.51, која се налази на растојању од 3.93м у односу на тачку бр.50, к.п.бр.9553 до тачке бр.52, која се налази на растојању од 9.96м у односу на тачку бр.51, к.п.бр.9556 до тачке бр.53, која се налази на растојању од 7.57м у односу на тачку бр.52, к.п.бр.9557/1 до тачке бр.54, која се налази на растојању од 16.86м у односу на тачку бр.53, к.п.бр.9560 до тачке бр.55, која се налази на растојању од 14.80м у односу на тачку бр.54, к.п.бр.9561 до тачке бр.56, која се налази на растојању од 10.14м у односу на тачку бр.55, к.п.бр.9566 до тачке бр.57, која се налази на растојању од 10.57м у односу на тачку бр.56, к.п.бр.9568 до тачке бр.58, која се налази на растојању од 15.32м у односу на тачку бр.57, к.п.бр.9572 до тачке бр.59, која се налази на растојању 11.45м у односу на тачку бр.58, к.п.бр.9574 до тачке бр.60, која се налази на растојању од 10.42м у односу на тачку бр.59, к.п.бр.9576 до тачке бр.61, која се налази на растојању од 13.56м у односу на тачку бр. 60, к.п.бр.9579 до тачке бр.62, која се налази на растојању од 16.10м у односу на тачку бр. 61, к.п.бр.9581 до тачке бр.63, која се налази на растојању од 14.09м у односу на тачку бр.62, к.п.бр.9582/2 до тачке бр.64, која се налази на растојању од 2.01м у односу на тачку бр.63, к.п.бр.9583/1 до тачке бр.65, која се налази на растојању од 16.39м у односу на тачку бр.64, к.п.бр.9584 до тачке бр.66, која се налази на растојању од 21.85м у односу на тачку бр.65.

Даље граница води јужном границом парцела према западу, и то: к.п.бр.9584 преко тачке бр.67, која се налази на растојању од 141.69м у односу на тачку бр.67, до тачке бр.68, која се налази на растојању од 30.51м у односу на тачку бр.67, даље к.п.бр.12674 од тачке бр.69, која се налази на растојању од 33.70м у односу на тачку бр.68, преко тачке бр.70, која се налази на растојању од 8.17м у односу на тачку бр.69, тачке бр.71, која се налази на растојању од 4.06м у односу на тачку бр.70, тачке бр.72, која се налази на растојању од 11.99м у односу на тачку бр.71, тачке бр.73, која се налази на растојању од 12.01м у односу на тачку бр.72, тачке бр.74, која се налази на растојању од 11.99м у односу на тачку бр.73, тачке бр.75, која се налази на растојању од 12.00м у односу на тачку бр. бр.74, тачке бр.76, која се налази на растојању од 4.17м у односу на тачку бр.75, тачке бр.77, која се налази на растојању од 67.24м у односу на тачку бр.76, тачке бр.78, која се налази на растојању од 69.88м у односу на тачку бр.77, тачке бр.79, која се налази на растојању од 17.00м у односу на тачку бр.78, тачке бр.80, која се налази на растојању од 17.80м у односу на тачку бр.79, тачке бр.81, која се налази на растојању од 16.41м у односу на тачку бр.80, тачке бр.82, која се налази на растојању од 13.79м у односу на тачку бр.81, до тачке бр.83, која се налази на растојању од 6.30м у односу на тачку бр.82. Даље граница води североисточном границом к.п. и то к.п бр.9452/1, до тачке бр.84, која се налази на растојању од 14.90м у односу на тачку бр.83, к.п. 9453/2 до тачке бр.85, која се налази на растојању од 23.75м у односу на тачку бр.84. Даље се граница ломи према истоку, северном границом к.п.бр.9453/2 до тачке бр.86, која се налази на растојању од 4.21м у односу на тачку бр.85. Даље граница води источном границом к.п бр.9453/2 до тачке бр.87, која се налази на растојању од 11.33м у односу на тачку бр.86. Граница даље води северном границом к.п бр.9451 до тачке бр.88, која се налази на растојању од 16.01м у односу на тачку бр.87. У тачки бр.88 граница се ломи пресецајући к.п бр.9451 до тачке бр.89, која се налази у тачки спајања северне и југоисточне границе к.п бр.9416. Даље граница води од тачке бр.89 југоисточном границом к.п бр.9416 до тачке бр.90, која се налази на растојању од 13.21м у односу на тачку бр.89. Граница даље иде североисточном границом к.п. бр.9416 преко тачке бр.91, која се налази на растојању од 119.01м у односу на тачку бр.90, до тачке бр.92, која се налази у тачки спајања јужне и североисточне границе к.п.бр. 9416. Даље граница води јужном границом к.п 9416 и к.п 9415, од тачке бр.92, преко тачке бр.93, која се налази на растојању од 24.50м у односу на тачку бр.92, тачке бр.94, која се налази на растојању од 55.50м у односу на тачку бр.93, тачке бр.95, која се налази на растојању од 37.80м у односу на тачку бр.94, до тачке бр.96, која се налази на растојању од 11.48м у односу на тачку бр.95. Даље граница води источном границом к.п.бр.12673 до тачке бр.97, која се налази на растојању од 25.87м у односу на тачку бр.96, а затим се креће јужном границом претходно наведене к.п преко

тачке бр.98, која се налази на растојању од 8.93м у односу на тачку бр.97, до тачке бр.99, која се налази у тачки спајања јужне и западне границе к.п.бр.12673. Даље граница води западном границом претходно наведене к.п од тачке бр.100, која се налази на растојању од 4.03м у односу на тачку бр.99, преко тачке бр.101, која се налази на растојању од 15.06м у односу на тачку бр.100, до тачке бр.102, која се налази на растојању од 29.30м у односу на тачку бр.101, до тачке бр.103, која се формира у правцу тачака 101-102 до пресека са јужном границом к.п.бр.9392, а налази се на растојању од 3.71м у односу на тачку бр.102., до тачке бр.103, која се налази на растојању од 3.77м у односу на тачку бр.102. Даље граница води према западу, јужном границом катастарских парцела, почевши од тачке бр.104, која се налази у тачки спајања источне и јужне границе к.п бр.9393, преко тачке бр.105, која се налази на растојању од 18.48м у односу на тачку бр.104, тачке бр.106, која се налази на растојању од 18.82м у односу на тачку бр.105, тачке бр.107, која се налази на растојању од 32.80м у односу на тачку бр.106, тачке бр.108, која се налази на растојању од 35.10м у односу на тачку бр.107, тачке бр.109, која се налази на растојању од 34.81м у односу на тачку бр.108, тачке бр.110, која се налази на растојању од 37.20м у односу на тачку бр.109, тачке бр.111, која се налази на растојању од 25.98м у односу на тачку бр.110, тачке бр.112, која се налази на растојању од 13.82м у односу на тачку бр.111, тачке бр.113, која се налази на растојању од 15.64м у односу на тачку бр.112, тачке бр.114, која се налази на растојању од 16.13м у односу на тачку бр.113, тачке бр.115, која се налази на растојању од 17.33м у односу на тачку бр.114, тачке бр.116, која се налази на растојању од 48.82м у односу на тачку бр.115, тачке бр.117, која се налази на растојању од 3.66м у односу на тачку бр.116, до тачке бр.118, која се налази у тачки спајања јужне и западне границе к.п.бр.9346.

4.) ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ

Подручје обухваћено овим планом налази се у северном делу грађевинског реона Руме у насељу Борковац, са северне стране се делом ослања на зону резерви воде, а делом на ванграђевински реон, са источне стране се ослања на зелене површине, са западне на неизграђене парцеле намењене породичном становању, а са јужне стране на изграђене блокове породичног становања. Подручје обухваћено планом има површину око 29,1 ха.

-ОСВРТ НА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

-ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Земљиште обухваћено ПДР-е, лежи на лесној заравни, са благим нагибом од севера према југу од мах коте 124.78мнв на северу до 117.08мнв на југу. Земљиште је веома добрих карактеристика за градњу објеката. Подземне воде су на већим дубинама и не представљају никакву опасност за градњу. Простор је изложен утицајима северних и северозападних ветрова. Утицај умереноконтиненталне климе, са великим температурним разликама исти је као за цело насеље.

Зона могућих тектонских померања је 8° МЦС.

-СТВОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПРОСТОРУ

Уз источну страну обухвата протеже се Орловићева улица, која је изграђена и инфраструктурно опремљена. У правцу север-југ протеже се Павловачка улица, која пролази кроз Планом обухваћен простор. Са јужне стране, у обухвату Плана, у правцу север-југ протеже се улица Моше Пијаде, која се планира наставити у ПДР-е, према обавезама преузетим из ГП-а Руме.

Од инфраструктуре у простору обухваћеном овим планом изведена је фекална канализација у Улици Моше Пијаде.

У простору нема евидентираних вредности споменика културе.

-НАМЕНА ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ СА КАРАКТЕРИСТИКАМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРИКАЗ ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА

У постојећем стању земљиште у границама обухвата Плана детаљне регулације је већином неизграђено, осим дела блока 4-16-2, са изграђеним породичним објектима дуж Орловићеве улице, и дела блока 4-16-8, са три изграђена објекта породичног становања, саграђених без грађевинске дозволе. Остале парцеле у границама овог плана су неизграђено грађевинско земљиште.

Намена подручја обухваћена овим планом произилази из намена које су планиране Генералним планом Руме и то :

- а) блокови за породично становање
- б) саобраћајне површине
- в) јавно зеленило

-ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА

Постојеће парцеле су неуједначених површина, већином правилног облика (правоугаоне), сем парцела к.п 12672, 12673, 12674 (које представљају пут) и к.п 9552 и 9415, које су неправилног облика. Већина парцела се протеже попреко у правцу исток-запад, осим парцела у југозападном делу обухвата плана, које су оријентисане у правцу север-југ. Заступљене су парцеле у приватном и друштвеном власништву.

5.) ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ" У РУМИ.

Простор **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8, И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2, 4-18-1 И 4-18-2 У НАСЕЉУ БОРКОВАЦ У РУМИ** је предмет интересовања у смислу изградње породичних објеката и породичних објеката са пословањем.

Део подручја који је обухваћен планом је изграђен, док остали, већински део нема изграђену саобраћајну ни комуналну инфраструктурну мрежу, али се у близини границе обухвата Плана налазе прикључци на водоводну, електроенергетску, телекомуникациону, гасну мрежу и мрежу фекалне канализације. У постојећем стању терен је благо нагнут од севера ка југу од мах коте 124.78мнв на северу до 117.08мнв на југу, што такође представља терен погодан за градњу без великих нагиба, промена висина и сл. Не постоје значајна ограничења у смислу планирања уређења и изградње овог подручја.

6.) ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ У ЗОНИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРИКАЗОМ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА (БЛОКОВА)

Просторно уређење у границама ПДР-е одређено је ГП-ом Рума и представља просторну концепцију овог плана.

Простор се дефинише у просторне целине:

- **ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА СА ПОСЛОВАЊЕМ.** Овој зони припадају **БЛОКОВИ БР. 1-8** (блокови намењени породичном становању у којима ће се УПР-ом вршити парцелација према потребама будућих инвеститора).
- **ЗОНА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ** (преузета из ГП-а Руме)
- **ГАБАРИТИ УЛИЦА** (примарне саобраћајнице су преузете из ГП-а, а секундарне су формиране ПДР-е)

-подужне саобраћајнице : формира се једна примарна саобраћајница , као продужетак планиране улице Милоша Црњанског, и секундарна саобраћајница , улица Нове VI, која се протеже дуж јужне границе блока 4-16-8 и пресеца блок 4-16-2.

-попречне саобраћајнице : формирају се примарне саобраћајнице -Павловачка улица, која пролази између блокова 4-17-2 и 4-16-7, продужетак улице Моше Пијаде, која се протеже између блока 4-17-3 и јавног зеленила, улица Нова I, која се протеже између блокова 4-18-2 и 4-17-1, улица Нова II, која се протеже између блокова 4-17-1 и 4-17-2, улица Нова III, која се протеже између блокова 4-16-7 и 4-16-8, улица Нова IV, која се протеже између блокова 4-16-7 и 4-16-2, и секундарна саобраћајница Нова V, која пресеца блок 4-16-2.

6.1) НАЧИН ФОРМИРАЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА (БЛОКОВА)

Граница ПДР-е обухвата површину од око 29,1ха. Граница плана одређена је од стране инвеститора уз консултације за израђивачем, а на основу исказаних потреба власника постојећих парцела обухваћених овим планом.

Простор у границама плана подељен је на блокове за изградњу објеката планиране намене (објекти породичног становања са пословањем и јавне зелене површине), односно "осталог"

грађевинско земљиште, и "јавно" грађевинско земљиште које чине планиране саобраћајнице (улични коридори планирани ГП-ом и улице планиране овим ПДР-е).
Планирана саобраћајна шема омогућава саобраћајни приступ сваком новоформираном блоку, а у ширем смислу представља део саобраћајне шеме насеља Борковац.
Новоформирани блокови дефинишу се линијама разграничења "јавног" и "осталог" земљишта, односно регулационим линијама.

Блокови бр. 1-8: се формирају између дефинисаних регулационих линија.

Блок бр.1 се формира између улица Нове I и планираног продужетка улице Милоша Црњанског.

Блок бр.2 се формира између планираног продужетка улице Милоша Црњанског и планираног продужетка улице Моше Пијаде.

Блок бр.3 се формира између улица Нова I, Нова II, планираног продужетка улице Милоша Црњанског.

Блок бр.4 се формира између улица Нова II, и Павловачке улице и планираног продужетка улице Милоша Црњанског.

Блок бр.5 се формира између улица Нова III и Павловачке.

Блок бр.6 се формира између улица Нова III и Нова IV.

Блок бр.7 се формира између улица Нова IV и Нова V.

Блок бр.8 се формира између улице Нова V и Орловићеве улице, која се протеже дуж источне границе обухвата.

Јавна зелена површина формира се између планираног продужетка улице Моше Пијаде и Павловачке улице, као и Павловачке улице и источне границе обухвата.

табеларни приказ просторних целина у границама обухвата ПДР-е :

БРОЈ БЛОКА	ПЛАНИРАНА НАМЕНА	површина блока
БЛОК БР.1	породично становање са могућим пословањем	око 0,78ха
БЛОК БР.2	породично становање са могућим пословањем	око 3,73 ха
БЛОК БР.3	породично становање са могућим пословањем	око 2,56 ха
БЛОК БР.4	породично становање са могућим пословањем	око 3,18 ха
БЛОК БР.5	породично становање са могућим пословањем	око 3,13 ха
БЛОК БР.6	породично становање са могућим пословањем	око 3,03 ха
БЛОК БР.7	породично становање са могућим пословањем	око 2,31 ха
БЛОК БР.8	породично становање са могућим пословањем	око 5,15 ха
јавно зеленило	јавно зеленило	око 0,66 ха
УКУПНА ПОВРШИНА ПОД БЛОКОВИМА		око 23.87ха
Површина под улицама према ПДР-е		око 4,57ха
УКУПНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА ГРАНИЦЕ ПДР-е:		око 29,1

6.2) НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЦЕЛИНА

Поделу простора ПДР-е одређује блоковска подела из плана вишег реда (ГП Руме), настала формирањем планираних саобраћајних коридора који су преузети и овим планом. ПДР-е одређују се и секундарне саобраћајнице које, заједно са примарним саобраћајницама (преузетим из ГП-а Руме), пресецају овај простор формирајући тако одвојене целине-БЛОКОВЕ (тј. подблокове постојећих блокова из ГП-а).

Формира се 8 нових подблокова и то :

- БЛОКОВИ БР. 1-8 са наменом породично становање са могућим пословањем
- ЗОНА ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ (преузета из ГП-а Руме)
- ГАБАРИТИ УЛИЦА (примарне саобраћајнице су преузете из ГП-а, а секундарне су формиране ПДР-е)

6.3) ПОДЕЛА НА " ЈАВНО " И " ОСТАЛО " ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Простор обухваћен границом ПДР-е представља грађевинско земљиште у оквиру кога се врши основна подела земљишта на "ЈАВНО" и "ОСТАЛО" грађевинско земљиште. Линија разграничења између "јавног" и "осталог" грађевинског земљишта су регулационе линије.

" ЈАВНО " ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ... а чине га габарити примарних и секундарних саобраћајница и јавно зеленило

" ОСТАЛО " ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ... чине га блокови за изградњу породичних објеката са могућим пословањем, односно сво оно земљиште које се не води као " јавно " грађевинско земљиште.

" ЈАВНО " грађевинско земљиште	габарити улица и јавно зеленило	П=око 5,23ха
" ОСТАЛО " грађевинско земљиште	Блокови намењени породичном становању	П=око 23,87ха

6.4) ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

- ПРИМАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ- које су формиране паралелно са Павловачком улицом у правцу север-југ. Одређена је и једна попречна примарна саобраћајница у правцу запад-исток, која представља наставак улице Милоша Црњанског, као и сабирну саобраћајницу за подужно планиране примарне саобраћајнице.

Због сучељавања већег броја саобраћајница на раскрсници Павловачке улице, планираног продужетка улице Милоша Црњанског, и планираног продужетка улице Моше Пијаде планира се увођење кружне раскрснице, као најбоље решење за несметано одвијање саобраћаја.

- три ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ - секундарне саобраћајнице намењене за одвијање интерног саобраћаја у зони ПДР-е, тј. између блокова бр. 5 и 6, и блокова бр. 7 и 8.

Део саобраћајнице планиран ГП-ом Руме, у делу јужно од северне границе к.п.9402 није спроведен овим ПДР-е јер је утврђена нерационалност њеног коришћења.

За део Павловачке улице(њен јужни крак), до укрштања са продужетком улице Милоша Црњанског, планира се реконструкција због увођења кружног тока, а све у циљу функционалности организације просторних целина и обезбеђења приступа новоформираним блоковима намењених породичном становању.

Планирани саобраћајни коридори имају ширину од 15 до 20м, у зависности од намене саобраћајнице (примарне или секундарне). Профили већине саобраћајница садржаће све елементе савремених градских саобраћајница, као што су: коловоз ширине 6,0м, обостране банке, обостране тротоаре уз регулационе линије ширине 1,5м, обостране канале за скупљање атмосферских вода, дрворед са једне стране. У уличном коридору ће бити смештена комплетна планирана инфраструктура.

6.5) ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

су предуслов за функционисање новоформианих блокова планираних намена

6.5.1. Електроенергетска инфраструктура

- За снабдевање електричном енергијом објеката потребно је изградити две монтажне бетонске трансформаторске станице инсталисане снаге 630 KVA . Ове трансформаторске станице ће бити повезане са постојећом високонапонском мрежом из трансформаторске станице "Дом старих " и трансформаторске станице "Првوماјска", преко високонапонског кабла 20 KV. Траса високонапонског кабла је у зеленом појасу ближе тротоару, са источне стране улице.

Северним делом ПДР-е , преко к.п 9534, 9533, 9536, 9537, 9540, 9543/2, 9543/1, 9544/2, 9545/1, 9545/5, прелази далековод 35 KV . Да би се избегла забрана градње у одређеној зони око далековода предлаже се каблирање далековода према сагласности Електродистрибуције Руме .

Измештање дела постојећег далековода 35 KV подразумева каблирање дела далековода од постојећег стуба преко улице "Нова IV" и Милоша Црњанског до мреже у улици Орловићевој. Траса овога кабла ће се поклопити са трасом високонапонског кабла који повезује трансформаторску станицу "Првوماјска" и нове трансформаторску станицу у улици Нова IV .

Нисконапонска мрежа се изводи као надземна преко бетонских стубова. На стубовима се налазе и светиљке јавне расвете. Трасе нисконапонске мреже су источном , односно северном страном улице на растојању 1, 5 м од ивице коловоза.

6.5.2. Телекомуникације.

Телекомуникациона мрежа се изводи продужењем постојеће мреже. Телекомуникациони кабл се полаже подземно до слободностојећих разводних ормана. Каблови се полажу из улица Моше Пијаде, Милоша Црњанског и Павловачке , где постоје резервне парице за продужење мреже. На овај начин треба за сваки објект обезбедити бар једну парицу. Каблови се полажу са обе стране улице у простору између тротоара и коловоза, према графичком прилогу . Примарна мрежа се завршава у слободностојећим разводним ормарима. Слободностојећи разводни ормани постављају се поред тротоара.

Мрежа Кдс-а за овај део насеља се изводи надземно по нисконапонским стубовима, уз претходну сагласност надлежне електродистрибуције. У случају подземног извођења трасе каблова би биле уз трасе телекомуникационих телефонских каблова.

6.5.3. Водовод

-Цевовод ПВЦ П80 у улици Милоша Црњанског (из ПДР-е "Геронтолошки центар") продужити до западне границе простора ПДР-е и даље прстенасто затворити са планираном водоводном мрежом у продужетку улице Војвођанске бригаде у блоку 4-12. На овај цевовод повезати дефинисане цевоводе ПВЦ П80 у подужним улицама и прстенасто затворити са новом водоводном мрежом од од ПВЦ-а П80 на северној граници простора ПДР-е. Постојећу водоводну мрежу у улици Моша Пијаде продужити до споја са планираном мрежом у продужетку улице Милоша Црњанског. Водоводна мрежа се изводи поред тротоара, са једне или са обе стране улице , према графичком прилогу.

6.5.4. Гас

- ЈП "Гас-Рума" има пројектовану мрежу ниског притиска у блоковима 4-16-7, 4-16-8, 4-16-2. На основу сагласности ЈП Гас-Рума постоје капацитети за проширење мреже у свим блоковима обухваћеним ПДР-е, па се стога планира споровеђење гасне мреже на целом подручју обухваћеним овим Планом.

6.5.5. Атмосферска канализација

- Одвођење кишних вода биће решено зацељеном атмосферском канализацијом, евентуално отвореним путним каналима, до реализације зацељене атмосферске канализације.

7.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

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

7.1.) ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА *ЈАВНО* И *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

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

а) *ЈАВНО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Сачињавају га коридори планираних саобраћајница и јавно зеленило. Коридори су регулисани регулационим линијама. Након реализације овог плана површине које су планиране као *ЈАВНО* грађевинско земљиште постају државна својина (власништво Општине Рума).

б) *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Сачињавају га све остале површине које нису под саобраћајницама, тј површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења од *јавног* грађевинског земљишта), тј. блокови планираних намена и садржаја а то су блокови од 1-8. За ово земљиште према врсти блока се врши даља израда Урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију и изузетно, за сложеније намене, разрада Урбанистичким пројектом.

Парцеле планиране као "јавно" грађевинско земљиште :

делови катастарских парцела :

9346, 12672, 9384, 9386, 9387, 9388, 9389, 9390, 9402, 9401/3, 9401/2, 9401/1, 9400, 9399, 9398, 9397, 9396, 9395, 9394, 9393, 9392, 9391, 12673, 9451, 9493/2, 9494, 9493/1, 9493/3, 9489, 9488, 9487, 9486, 9484, 9483, 9480, 9479, 12674, 9490, 9482, 9474, 9473, 9469, 9481, 9543, 9536, 9537, 9540, 9541, 9542, 9545/3, 9545/4, 9546, 9547, 9548, 9549, 9550, 9552, 9554, 9555, 9558, 9559, 9563, 9564, 9565, 9570, 9571, 9577, 9580, 9582/2, 9578, 9583/2, 9584, 9543/1, 9543/2, 9545/2, 9582/1, 9576, 9575, 9533, 9551, 9492, 9491, 9485

целе катастарске парцеле :

9411/2 , 9410/3, 9452/1, 9453/2, 9415, 9416

7.2.) ПОДЕЛА НА БЛОВЕ СА ИСТИМ УСЛОВИМА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ

Основна подела зона са блоковима за изградњу и уређење врши се на 8 блокова намењених породичном становању и то:

- **Блокови бр. 1-8** имају намену породично становање са пословањем које се може јавити у оквиру објекта (пословање из домена терцијарних делатности које ни по чему не сме угрозити основну намену-становање). У овим блоковима ће важити исти услови за уређење и изградњу објеката.
- зона зеленила
- коридори саобраћајница

7.3.) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације (ПДР-е) регулишу се првенствено правила обавезне поделе земљишта на *јавно* и *остало* грађевинско земљиште. Правила ће се реализовати израдом УПР-а за коридоре улица од целих, или делова постојећих катастарских парцела према графичком прилогу.

Преостало земљиште остаје за блокове које чине целе к.п. или делови к.п., тј. *остало* грађевинско земљиште.

Блокови се даље могу користити за изградњу према планираним наменама и то као јединствене површине (уз израду УПР-а за обједињавање постојећих к.п. у јединствену парцелу), или је могућа даља препарцелација у оквиру блока према стварним потребама инвеститора.

1. Парцеле породичног становања:
површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће :
 - за слободностојеће објекте.....мин 500 м² / мин12,0м,
2. Парцеле за габарите улица
 - ширина уличног габарита мин.15м (улица Нова VI)
 - ширина уличног габарита мин.20м (све остале улице)

3. Парцеле за јавно зеленило

Парцелација је у свим блоковима планирана тако да, колико је то могуће, прати границе постојећих катастарских парцела, а у складу са правилима парцелације одређеним планом вишег реда.

Постојећа парцелација је задржана у делу блока бр.5 и 8, са већ изграђеним објектима.

У блоку бр.8 постојеће парцеле уличних фронтова мин 10-12м се задржавају у постојећем облику.

У блоку бр.4 и бр.7 планира се, уз регулациону линију планираних парцела, одвајање дела парцеле величине 10м x 10м, за потребе постављања планираних трафостаница.

7.4.) УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Хоризонтална регулација:

- формирају се **регулационе линије (Р.Л.)** на линијама разграничења уличних коридора од формираних блокова планираних намена, тј. линије разграничења *јавног* и *осталог* грађевинског земљишта. Регулационе линије одређују ширине уличних коридора, с једне стране, као и границе блокова с друге стране. Њиховим формирањем настаје и подела на блокове како је приказано у графичком прилогу.
- одређују се **грађевинске линије (Г.Л.)** у оквиру сваког блока и то у односу на регулационе линије.

БЛОКОВИ 1,2,3,4, 6 и 7- предња грађевинска линија, за стамбене објекте, утврђена је на 6,0м од регулационе линије

БЛОКОВИ 5 и 8- у делу блокова где нису изграђени објекти грађевинска линија је утврђена на 6.0м, а у деловима где су изграђени објекти, грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Остала правила која важе за све блокове :

-Према бочним суседима грађевинске линије се утврђују на растојању 0.5м од границе ближег суседа и 2.5м од границе даљег суседа, изузетно на 0,5м од обе границе уколико се кроз објект обезбеди колски пролаз у дно парцеле.

-Пратећи(помоћни) и пословни објекти се постављају иза стамбеног и могу бити уз главни објект или самосталан у дубини парцеле и то на растојању мин 0.5м од бочних суседа. Уколико објект није лоциран у дну парцеле поред објекта или кроз сам објект се мора обезбедити колски пролаз у дно парцеле, у ширини од 2,5м.

Простор између овако успостављених линија је простор за изградњу будућих објекта планиране намене уз поштовање свих пратећих параметара који се односе на локацију (спратност, индекс изграђености, степен заузетости, намена...)

Вертикална регулација:

Вертикалном регулацијом одређују се коте планираних саобраћајница, коте планираних објекта (спратност, кота пода приземља и др.)

- *Мах спратност:*

1. За парцеле породичног становања:

Мах спратност стамбених и стамбено пословних објеката је П+2+тав (са или без подрума).

Мах спратност пословног објекта (као пратећег објекта уз стамбени) је П+1

Пратећи(помоћни) објекти могу бити искључиво приземни.

- *Коте подова приземља су:*

-За породичне стамбене објекте од 0.50-1.20 зависно да ли је планиран подрум (сутерен) или није

-За породичне стамбене објекте које у приземљу садрже пословање 0.20-0.50

-Кота пода високог приземља (ВП), односно етаже над сутереном, гаражом или другим пратећим(помоћним) просторима, може бити до 2,50 м,

-За пословне и помоћне објекте КПП је мин 0.20м од коте околног терена, а зависиће од конкретне делатности.

-У јавном простору наспрам парцела пословања може се планирати паркирање (искључиво намењено пословању)

7.5.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ

Дефинишу се основне смернице уређења на појединачној локацији и то:

На једној грађевинској парцели могућа је изградња главног објекта (стамбени; стамбено-пословни, пословни) према ком је одређена намена локације и пратећи објекти у функцији главног (један или више).

-Свака парцела мора имати директан приступ на јавни пут.

-Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена, а све према потребама будућих садржаја

-У оквиру сваке дефинисане грађевинске парцеле (будуће к.п.) сви садржаји су концентрисани на властитој локацији : приступ, главни објекти, пратећи(помоћни) садржаји (објекти, инфраструктура...), паркирање...

-У зонама између грађевинске и регулационе линије могу да се појаве саобраћајне површине, паркинзи за сопствене потребе и обавезно зеленило.

-Паркирање се решава на парцели

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

-Код парцела које су намењене пословању простор према суседима обавезно озеленити (заштитни зелени појас), нарочито ако је суседна парцела становање.

7.6.) САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајнице у границама обухвата ПДР-е су јавне површине и то:

-подужне саобраћајнице :

- формира се једна примарна саобраћајница- од краја кружног тока, као планирани продужетак улице Милоша Црњанског, у дужини од око 422м, и једна секундарна саобраћајница, улица Нова VI, која се формира између јужне границе блока бр.6 и северне границе блока бр.5, и јужне границе блока бр.7 и северне границе блока бр.8, у дужини од око 280м.

-попечне саобраћајнице :

- улица Нова I се формира паралелно са постојећом Павловачком улицом, западно од Павловачке улице на растојању од око 365м, а у дужини од око 131м,
- улица Нова II се формира паралелно са постојећом Павловачком улицом, западно од Павловачке улице, на растојању од око 165м, а у дужини од око 182м,
- јужни крак Павловачке улице се реконструише услед формирања кружног тока, од места сучељавања продужетка улице Милоша Црњанског, Моше Пијаде и северног крака Павловачке улице, до јужне границе обухвата, мењајући ток према западу, у дужини од око 150м
- улица Нова III, формира се источно од Павловачке улице на растојању од око 133м, у

правцу север-југ, од северне границе обухвата, у дужини од око 191м,
- улица Нова IV, формира се источно од Павловачке улице, на растојању од око 288м, управно на северну границу обухвата, у правцу север-југ, у дужини од око 247м,
- улица Нова V, секундарна саобраћајница, формира се у правцу север-југ, источно од Павловачке улице, на растојању од око 402м, у свом северном делу управно на северну границу обухвата, а у јужном пратећи границе постојећих парцела, у дужини од око 260м.

Водовод :

У простору ПДР-е ће након реализације представљати део система насељског водовода. Постојећа насељска водоводна мрежа има довољно капацитета за решавање водоснабдевања простора обухваћеног ПДР-е. У планираним уличним коридорима ће се извршити дефинисање траса будуће мреже водовода.

Фекална канализација:

У простору обухвата ПДР-е, планирана мрежа фекалне канализације ће након реализације представљати део градског система фекалне канализације. У простору обухвата Плана фекална канализација је изведена само у постојећем делу улице Моше Пијаде. У осталим планираним улицама ће се такође у уличним коридорима дефинисати трасе будуће мреже фекалне канализације.

Електроенергетска инфраструктура :

Према стварним потребама за електричном енергијом поред постојећих у планираним блоковима распоредиће се у површини ПДР планирају две нове монтажне бетонске трафостанице инсталисане снаге 630 KVA . Ове трафостанице ће бити повезане са постојећом високонапонском мрежом из трафостаница "Дом старих " и трафостанице "Првوماјска" , преко високонапонског кабла 20 KV. Нисконапонска мрежа се изводи као надземна преко бетонских стубова. На стубовима се налазе и светиљке јавне расвете. Напајање објеката од стубова нисконапонске мреже се изводи подземно.

ТТ мрежа и КДС :

Телекомуникациона мрежа се изводи продужењем постојеће мреже.ТТ кабл се полаже подземно до слободностојећих разводних ормана од којих се ТТ каблови подземно полажу до објеката.Каблови се полажу из улица Моше Пијаде, Милоша Црњанског и Павловачке , где постоје резервне парице за продужење мреже.На овај начин треба за сваки објекат обезбедити бар једну парицу. Примарна мрежа КДС ће се извести као надземна преко стубова електроенергетске мреже, уз предходну сагласност надлежне дистрибуције. Ако не постоји таква сагласност мрежа КДС-а се изводи подземно, преко слободностојећих разводних ормана које треба поставити уз тротоар,

Гасовод :

Обухвата разводну мрежу са свом потребном техничком опремом.

- ЈП "Гас-Рума" има пројектовану мрежу ниског притиска у блоковима 4-16-7, 4-16-8, 4-16-2. На основу сагласности ЈП "Гас-Рума" постоје капацитети за проширење мреже у свим блоковима обухваћеним ПДР-е, па се стога планира споровећење гасне мреже на целом подручју обухваћеним овим Планом.

Атмосферска канализација :

Одвод атмосферских вода са јавних површина ће се решити мрежом атмосферске канализације у новоформираним улицама. Одвођење атмосферских вода са појединачних локација ће се такође решити правилно пројектованим нагибима у атмосферску канализацију у уличном коридору.

7.7.) УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НОВИХ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Реализација простора обухваћеног ПДР-е требало би да се одвија по блоковима, извођењем планираних уличних коридора са неопходном инфраструктуром, што би омогућило реализацију на појединачним локацијама на један потпуно организован начин.

Приликом пројектовања саобраћајница и мреже инфраструктуре могућа су фазна решења све у зависности од потреба и динамике реализације у простору ПДР-е (одређеном блоку).

7.7.1 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Приступи свакој појединачној локацији вршиће се преко приступних саобраћајница $ш_{\text{мин}}=2,5\text{м}$ за парцеле породичног становања, и $ш=3,0\text{м}$ за парцеле пословања. Све радијусе на местима прикључења извести према нормативима за путнички саобраћај. Саобраћајне прикључке вршити према сагласности надлежног предузећа ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМА. Све елементе приступних саобраћајница извести према важећим стандардима и прописима.

Паркирање за сопствене потребе обезбедити на парцели (комплексу). Паркирање за потребе пословања могуће у јавном простору.

7.7.2 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

Будући објекти породичног становања у планираним блоковима ће се на водовод прикључити са најближе трасе водоводне мреже смештене у коридору улице на коју је предметни објект орјентисан.

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

За објекте пословања предвидети хидрантску мрежу у оквиру комплекса, а према важећим прописима и нормативима за заштиту објеката од пожара.

7.7.3 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА МРЕЖУ ФЕКАЛНЕ КАНАЛИЗАЦИЈЕ

Будући објекти у планираним блоковима ће се повезивати на мрежу фекалне канализације смештену у уличним коридорима улица на коју су објекти и орјентисани. Све прикључке извести према важећим прописима и стандардима а уз сагласност надлежног предузећа.

Није могућа изградња септичких јама за сакупљање фекалних вода.

7.7.4 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКУ МРЕЖУ

Објекти породичног становања ће бити повезани одговарајућим подземним нисконапонским кабловима са уличном мрежом преко бетонских стубова . За повезивање стамбено пословних или пословних објеката који захтевају већу снагу могуће је и прикључење директно из трафостанице, преко подземног кабла, чија траса треба да буде поред нисконапонске ваздушне мреже.

7.7.5 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ТТ МРЕЖУ И КДС

Секундарна мрежа (кућни прикључци) мора бити подземна како за објекте породичног становања тако и за пословне објекте. Секундарна мрежа од разводних ормарића до објеката ће бити изведена у истом рову као и примарана телекомуникациона мрежа. Парице се изводе из слободностојећих разводних ормана.

Прикључење објеката на КДС изводи се са ваздушне мреже која ће се налазити на стубовима нисконапонске надземне мреже . Уколико се мрежа КДС-а буде изводила подземно и прикључци ће се изводити подземно из слободностојећих ормана.

7.7.6 УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСНУ МРЕЖУ

Будући објекти ће се на гасну мрежу прикључити према енергетској сагласности коју издаје ЈП "ГАС РУМА" кроз које ће бити дефинисани и технички услови за прикључење.

7.7.7. УСЛОВИ ЗА ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депонованье кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у заједничком односно сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом стамбеном (с/п, п/с) објекту, евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа,

7.7.8. УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,
- на угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом висине до 0,90 од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90 м,
- простор на парцели, посебно оној где је дозвољена нека друга делатност (пословање), може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда,
- 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 1,00 м, као и жива ограда,
- висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00 м, према улици начелно уједначена с околним оградама, оптимално до 1,60 м, а максимално до 2,00 м,
- самосталне парцеле, ограђују се са три унутрашње стране а са уличне могу да се ограђују оне које садрже повучене стамбено-пословне објекте,

7.8.) ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗНИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И ШТЕТНИХ УТИЦАЈА

ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода, 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, непријатне мирисе; намерна : разне саботаже, такође наведена разарања и пре свега ратна разарања 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° МКС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна , хидрантска мрежа и др.) Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Поред обавезне примене општих услова који су напред наведени ова група садржи и посебне услове проистекле из заштите од негативних утицаја следећих фактора :

За већину конкретних намена, као што је породично становање, нису потребни посебни услови заштите јер овако чиста намена нема штетних утицаја по човекову околину.

Ови услови ће се односити на намене везане за пословање у склопу стамбеног објекта или као засебан објекат (ако се појави сумња да би се конкретном делатношћу на било који начин угрозила човекова околина). У том случају за овакве садржаје ће се вршити процена утицаја на животну средину обавезном Израдом Студије о процени утицаја објекта на животну средину. За овакве објекте инвеститор ће бити дужан да уз захтев за прибављање извода приложи Идејно решење планираних објеката и технолошки пројекат израђен од предузећа овлашћеног за израду истих.

7.9.) ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНИХ РАДОВА-ГРАЂЕЊЕ ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА

У простору ПДР-е, у планом дефинисаним блоковима са одређеним наменама, могу се градити искључиво планирани објекти. Није дозвољена изградња објеката који по својој намени, садржају и капацитетима на било који начин угрожавају животну средину.

7.10) ПРИКАЗ ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ОСНОВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

1.	САОБРАЋАЈНИЦЕ	-----
64.082.400,00	дин	
1.1	КОЛОВОЗИ (ш=6,0м): дужина 1739м	
	$1739 \times 6,0\text{м} = 10.434,00\text{м}^2 \times 5.000,0 = 52.170.000,00$	дин
1.2.	ТРОТОАРИ (,обострано,1,5м) дужина 4412м	
	$4412\text{м} \times 1,5\text{м} = 6.618,00\text{м}^2 \times 1.800 = 11,912,400,00$	дин
2.	ВОДОВОД- МРЕЖА	-----
14.299.000,00	дин	
2.1.	ЗА НОВЕ УЛИЦЕ :	$3,016,00\text{м} \times 4.000 = 12.064.000,00$ дин
2.2	ЗА ПОСТ. УЛИЦЕ:	$447\text{м} \times 5,000 = 2.235.000,00$ дин
3.	ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - МРЕЖА	----- 10.630.000,00
дин		
3.1.	ЗА СВЕ УЛИЦЕ :	$2126,0 \times 5.000,00 = 10.630.000,00$ дин
4.	АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА	----- 12.120.000,00
дин		
4.1.	ЗА НОВЕ УЛИЦЕ :	$3760\text{м} \times 2,500,00 = 9.400.000,00$ дин
4.2.	ЗА ПОСТ. УЛИЦЕ :	$680\text{м} \times 4.000,00 = 2.720.000,00$ дин
5.	ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ - МРЕЖА	----- 6.972.000,00
дин		
5.1.	ЗА НОВЕ УЛИЦЕ :	$2121,00\text{м} \times 3.000,00 = 6.363.000,00$ дин
5.2.	ПОСТ. УЛИЦЕ :	$203\text{м} \times 3000,00 = 609.000,00$ дин
6.	ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ	-----
5.000.000,00	дин	
	200×25.000 (по прикључку) = 5.000.000,00 дин	
7.	ГАС	-----
8.982.000,00	дин	
	ЗА СВЕ УЛИЦЕ	$2994\text{м} \times 3.000 = 8.982.000,00$ дин

УКУПНО ЗА КОМУНАЛНО ОПРЕМАЊЕ (ОД 1-7) ----- (око) 122.085.400,00 дин
(ЗА ВРЕДНОСТ €=80,0ДИН----- (око) 1.526.067,00€)

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

8.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1.) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцеле које се налазе у простору обухвата ПДР-е су приватног и друштвеног власништва.

Основна подела по врсти земљишта је на : 1) *јавно* и 2) *остало* грађевинско земљиште (за друге потребе).

Парцелацију и препацелацију земљишта је могуће вршити у свим видовима власништва над земљиштем у складу са Законом и правилима парцелације овог ПДР-е која имају за циљ :

- а) Формирање грађевинских парцела за коридоре планираних улица (јавне површине),
- б) Формирање грађевинских парцела за изградњу објеката планираних намена;

Приликом израде УПР-а, односно парцелације и препарцелације морају се примењивати правила овог ПГР.

8.1.1.) ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ :

А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛЕ :

-
- 1/ За породичну стамбену изградњу** где је становање основна активност, а стамбени објекат главни објекат на парцели могуће је да се појаве два основна вида :
- ... **Чисто становање** (главни објекат на парцели је стамбени објекат са пратећим објектима у функцији становања)
- ... **Становање са пословањем** где се на парцели налази:
- стамбени објекат као главни и пословни објекат као други објекат на парцели као и други пратећи објекти у функцији становања и пословања
 - стамбено-пословни објекат као главни објекат на парцели, пратећи објекти становања и пословног простора
- 3/ За пословање** (делатности које не угрожавају основну намену простора- становање), где је главни објекат на парцели пословни и остали пратећи објекти у функцији главног
- 2/ За потребе саобраћаја и инфраструктурних система**

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ :

1./ За стамбене парцеле (породично становање) морају да имају мин параметре :

- излаз на јавни пут (улицу);
- мин. површине парцеле / мин ширина уличног фронта:
 - за слободностојеће објекте 500 м² / 12,0 м,

(Изузетно постојеће парцеле у блоку бр.8 намењене породичном становању које излазе на јавни пут (Орловићеву улицу), а имају другачије параметре од горе наведених тј. улични фронт ш=10 м)

2./ Парцеле рада и пословања морају да имају следеће параметре:

- излаз на јавни пут (улицу);
- мин. површине парцеле 1000 м²/ мин ширина уличног фронта 25,0м;

Предложена парцелација дата је у графичком прилогу, а може бити и другачија, уз поштовање прописаних параметара.

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

БЛОК БР. 1 - 8: намена породично становање. На парцелама у овом блоку могу се градити:

- породични стамбени објекти
- стамбено - пословни
- пословни објекти као пратећи уз главни стамбени објекат
- пословни објекат као главни на парцели (за обављање терцијарних делатности)
- пратећи (помоћни) објекти у функцији становања

8.3.) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЗАБРАЊЕНА ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у блоковима са одређеним наменама није могућа изградња објеката друге, непланиране намене, димензија, спратности.

На парцелама мањих површина и мањих уличних фронтова није могућа изградња пословних објеката (мин улични фронт за пословање износи 25,0м).

Није могућа изградња пословних објеката других делатности осим терцијарних (нпр. производних објеката и сл.).

Такође није могућа изградња објеката који у било ком погледу представљају опасност по човекову околину.

8.4.) ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Положај објекта на парцели биће одређен грађевинским линијама које су дефинисане са свих страна, тј. у односу на регулациону линију као и у односу на бочне суседе.

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

Успостављају се грађевинске линије (Г.Л.):

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

БЛОКОВИ 1,2,3,4, 6 и 7- предња грађевинска линија, за стамбене објекте, утврђена је на 6,0м од регулационе линије

БЛОКОВИ 5 и 8- у делу блокова где нису изграђени објекти грађевинска линија је утврђена на 6.0м, а у деловима где су изграђени објекти, грађевинска линија се поклапа са регулационом.

Остала правила која важе за све блокове :

-Предња грађевинска линија, за стамбене објекте, утврђена је на 6,0м од регулационе линије.

-Према бочним суседима грађевинске линије се утврђују на растојању 0.5м од границе ближег суседа и 2.5м од границе даљег суседа, изузетно на 0,5м од обе границе уколико се кроз објекат обезбеди колски пролаз у дно парцеле

-Пратећи(помоћни) и пословни објекти се постављају иза стамбеног и могу бити уз главни објекат или самосталан у дубини парцеле и то на растојању мин 0.5м од бочних суседа. Уколико објекат није лоциран у дну парцеле поред објекта или кроз сам објекат се мора обезбедити колски пролаз у дно парцеле, у ширини од 2,5м.

- -За искључиво пословне објекте предња грађевинска линија се утврђује на 6,0м од регулационе, изузетно и на неку другу удаљеност(не ближе од 6,0м) уколико то захтевају специфични услови објекта или парцеле. Бочне грађевинске линије се утврђују на 0.5м од ближег суседа и мин 3.0м од даљег суседа (ради обезбеђења колског пролаза у дно парцеле).

8.5.) НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА

Најближе растојање објеката је: 3,0м за стамбене, 4,0м за пословне и 1,0м за помоћне објекте лоциране у дну парцеле. Пратећи(помоћни) објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0м.

8.6.) НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕН (ИНДЕКС) ЗАУЗЕТОСТИ И СТЕПЕН (ИНДЕКС) ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1. За парцеле породичног становања:

- степен заузетости је 40%
- степен изграђености мах 1, ако парцела садржи и пословање мах 1,2

2. За парцеле чистог пословања:

- степен заузетости је 70%
- степен изграђености мах 1,5

8.7). НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

- За парцеле породичног становања:
Мах спратност стамбених и стамбено пословних објеката је П+2+тав(са или без подрума)

Мах спратност пословног објекта (као пратећег објекта уз стамбени) је П+1
Пратећи (помоћни) објекти могу бити искључиво приземни.

8.8.) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Све парцеле у обухвату ПДР-е, било да су постојеће или новоформиране, морају имати директан приступ на јавни пут. Приступ на јавни пут мора бити мин ш=2,5м за стамбене парцеле и мин 3,0м за парцеле које садрже пословање или су чисто пословне. Паркирање ће се одвијати на сопственој парцели, осим јавног паркирања организованог на јавном простору (у коридорима планираних улица тамо где не представља сметњу приступа парцелама нити угрожава инфраструктуру).

8.9.) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Изградњом нових објеката, не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама. Уколико се објекти наслањају, морају се подузети све потребне мере и поштовати законски прописи за заштиту целокупног постојећег објекта. Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката.

8.10.) АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

ОПШТА ПРАВИЛА :

Сви објекти у блоковима обухваћеним ПДР-е морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа примерено времену у ком живимо и савременом начину живота (становања, рада, ...). У простору ПДР-е могуће је градити следеће врсте објеката и то:

- породични стамбени објекти (породични и вишепородични)
- стамбено- пословни објекти
- пословни објекти
- пратећи (помоћни) објекти (уз стамбени или пословни објекат)

Објекти који се изводе у блоковима формираним ПДР-е могу бити спратности од П+0 за све пратеће (помоћне) објекте, П+1 за пословне објекте, П+1+пк или П+2+тав (са подрумом или сутереном или без) за породичне стамбене.

Уколико је пословање у оквиру стамбеног објекта, може бити само у приземљу објекта, а остале етаже намењене становању.

Главни објекат (стамбени или пословни)

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

Фундирање вршити у здрав терен.

За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.

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

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

Кровови су већином коси (изузетно за специфичне намене пословних објеката је могуће извођење и другачијих кровова, а све у складу са конкретном наменом будућег објекта)

Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним страна властитог дворишта.

Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште.

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

На пословним објектима кровни покривач може да буде лим или неки други материјал примерен конкретној намени објекта.

На фасадама објеката отвори се могу изводити на фасади према регулационој линији и на фасадама према сопственом дворишту (задња фасада и фасада према даљем суседу - не ближе од 2,5м) и то се односи на отворе различитих димензија, зависно од намене и врсте објекта. Према ближем суседу могући отвори мањих димензија (отвори помоћних просторија, оставе, степениште и сл.) али само са парапетима мин 1,8 м од пода просторије.

Код пословних објеката није могуће остављати отворе на фасадама према ближем суседу.

Код сложенијих намена (пословања из домена терцијарних делатности) инвеститор је у обавези да приликом прибављања извода израђивачу достави идејна решења.

Пратећи (помоћни) објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни, у функцији становања или пословања.

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

Овакви објекти морају у естетском смислу у складу са главним објектом на парцели (стамбеном или пословном).

Отварање на фасадама, код пратећих(помоћних) објеката, је могуће само према властитом дворишту.

Кровне равни косе, кровни покривач као и код главног објекта с тим да се воде са кровова одводе у властито двориште.

Сви објекти, у зависности од конкретне намене, морају бити опремљени свим неопходним инсталацијама и то: водовод, фекална канализација, струја, као обавезне, и гас, телефон, КДС по потреби и жељи конкретног инвеститора.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА :

Објекти породичног становања

- подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици 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 простор се организује према стандардним функционалним шемама и нормативима, укључујући помоћне и пратеће просторе ; светла висина стамбених просторија не може да буде мања од 2,40 м,
- слободностојећи стамбени објекат подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица,
- пратећи(помоћни), 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 просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност,
- кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (равни кровови и кровне терасе - изузетно), с падом у односу на улицу попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча, изузетно лима ; 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,
- извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује, а ако се накнадно дограђује, треба предвидети затварање степенишног простора ; 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 дворишној фасади објекта,
- отвори стамбених и других просторија на стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 3,00 м (изузетно 2,50 м), начелно се не предвиђају,

- изузетно, на мањој удаљености се могу предвидети веће површине с фиксним мат стаклом. "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор,) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветлење сопствених просторија чији је парапет мин. 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, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе,

Пословни објекти:

- у стамбеним зонама могућа је изградња садржаја из домена рада и пословања, под условом да њихова градња није изричито забрањена у одређеној зони, да по обиму и карактеру могу да се уклопе у намену зоне и да ни на који начин не угрожавају простор и функционисање основних садржаја зоне,
- пратећи(помоћни), 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 просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност,
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредити или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру,
- основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина,
- пословни простор треба да буде извојен од стамбеног у функционалном, техничком и у погледу комуникација ;
- при пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- стамбени и нестамбени објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама,.

8.11.) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА (Доградња, надградња, реконструкција и адаптација)

За породичне стамбене објекте

- **ДОГРАДЊА** стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта ;
- доградња објекта оријентисаног 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, изузетно и са предње стране уколико је објект одмакнут од УРЛ 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 пратећи(помоћни) односно пословни (радни) простор,
- дограђени део на постојећи стамбени објект може бити исте или ниже спратности од стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности,

- на постојеће издвојене помоћне или пословне (радне) објекте не могу се доградити објекти за становање, јер није дозвољен други стамбени (стамбено-пословни) објект на једној грађевинској парцели,
- доградња објеката може се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита,
- **НАДГРАДЊА** постојећег објекта новом завршном етажом може бити потпуна или делимична, а дозволиће се до дозвољене максималне спратности,
- надградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим пратећим(помоћним) или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња,
- **ПОДГРАДЊА** 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,
- **ПОТПУНА И ДЕЛИМИЧНА РЕКОНСТРУКЦИЈА** објеката односно инсталација одобраваће се у сврху враћања објекта у првобитно станје или побољшања функционално-техничких карактеристика објекта,
- делимична реконструкција може се по захтевима одобрити у више наврата, с тим да се код достигнутог обима предвиђеног за потпуну реконструкцију, подразумева да се последњи захтев односи на потпуну реконструкцију,
- при реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то $\pm 1,00$ м, подизање коте пода приземља до 1,20 м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима,
- **АДАПТАЦИЈА** ће се одобрвати 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 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,
- није дозвољено адаптирање постојећих објеката у просторе за држање домаћих животиња, у зонама где је то забрањено ГП-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,
- адаптација пратећих(помоћних) објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објект и уз услов да се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор,

8.12. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземња (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)
- уколико објект има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140цм, излазни подест минимум 140 цм.

8.13.) УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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.).

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

Улично зеленило такође има заштитну улогу од негативних дејстава, разних загађења, ветра, сунчевог зрачења ...

Такође, применом атестираних грађевинских материјала отпорних на наведене штетне утицаје исти ће бити елиминисани или доведени у границе дозвољеног.

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

За све објекте приликом прибављања урбанистичких услова за изградњу неопходна је сагласност надлежног органа НО (који ће да пропише начин изградње склоништа за случај радне опасности). Кроз ове услове ће се регулисати да ли објекти појединачно морају да имају просторије за случај ратне опасности или ће се ово питање решити кроз изградњу заједничких склоништа (ширег значаја ван ове локације).

За изградњу објеката пословања за које се процени да својом делатношћу било како могу да угрозе човекову околину, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (СЛ. Гласник РС бр. 135/04).

8.14.) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објеката могу да се јаве за специфичне намене пословних објеката.

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

Процена утицаја објекта на животну средину радиће се за објекте уколико се објекат налази на Листи објеката за које је неопходна израда Студије о процени утицаја објекта на животну средину

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

9. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(САГЛАСНОСТИ ПРИБАВЉЕНЕ ОД СТРАНЕ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА)

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама за израду ПДР су прибављене сагласности и технички услови коришћења и исти се уграђују у план, и то :

ВОДОВОД од ЈП Водовод Рума..... бр.268/1 (од 12.03.2007.)

ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕбр.02-586/4 (од 03.08.2007)

ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕод Електровојводина "Рума" из Руме ..бр.7.30.4.-97-6/2007
(од 10.04.2007)

ГАСНА МРЕЖА ...од ЈП ГАС РУМА.... бр.179/1 (од 20.02.2007)

ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ од ТЕЛЕКОМ СРБИЈА Ср. Митровица ...бр.02-417/07 (од 26.02.2007)

ЈП ЗА ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМАбр.132-1/2007 (од 16.03.2007.)

МУП СРЕМСКА МИТРОВИЦАБР.217-166/07 (ОД 26.02.2007.)

МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ Београдбр.613-2 (од 26.02.2007.)

Обрађивач:
Сњежана Гвоић, дипл.инг.арх.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7
4-16-8, и ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2,
4-18-1 и 4-18-2 у НАСЕЉУ БОРКОВАЦ
У РУМИ

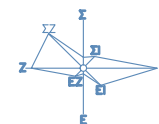
инвеститор: ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ,
И ПУТЕВЕ РУМА

Носилац изrade: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инг.арх
Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инг.арх
Сарадник: ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг.геод.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инг.грађ.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ

назив листа:
ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

ПРОСТОР ОБУХВАЋЕН ПЛАНОМ
У ОДНОСУ СА БЛИЖИМ ОКРУЖЕЊЕМ

бр.листа:1 Р=1:1000



- легенда:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - ПОСТОЈЕЋЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПДР-е
 - ПАРЦЕЛЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
(без грађевинске дозволе)
 - КАНАЛ
 - ПОСТОЈЕЋИ КОЛОВОЗ
 - ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 35KV
 - ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА:
фeкална канализација

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7
4-16-8, и ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2,
4-18-1 и 4-18-2 у НАСЕЉУ БОРКОВАЦ
У РУМИ

инвеститор: ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ,
И ПУТЕВЕ РУМА

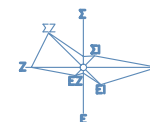
Носилац израде: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инг.арх
Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инг.арх
Сарадник: ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг.геод.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ен.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инг.грађ.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ

назив листа:
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

ФОРМИРАЊЕ БЛОКОВА И
ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА
"ЈАВНО" И "ОСТАЛО"
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

бр.листа:2

P=1:1000



легенда:

- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ПОСТОЈЕЋЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПДР-е
- ПАРЦЕЛЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
- ПРИМАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
(према ГП-у Рума)
"ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ"
- СЕКУНДАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
(према ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ)
"ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ"
- ПОВРШИНЕ ФОРМИРАНИХ БЛОКОВА
ИЗМЕТУ САОБРАЋАЈНИЦА
"ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ"
(према ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ)
- САОБРАЋАЈНИ КОРИДОРИ И
ЈАВНО ЗЕЛЕНИЛО
"ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ"
- бр. БЛОКА 1-8 интерни назив за подблокове
овог Плана
- ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 35kV
- ПОСТОЈЕЋИ КОЛОВОЗ
- КАНАЛ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7
4-16-8, и ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2,
4-18-1 и 4-18-2 у НАСЕЉУ БОРКОВАЦ
У РУМИ

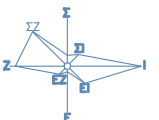
инвеститор: ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ,
И ПУТЕВЕ РУМА

Носилац израде: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инг.арх
Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инг.арх
Сарадник: ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг.геод.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инг.грађ.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ

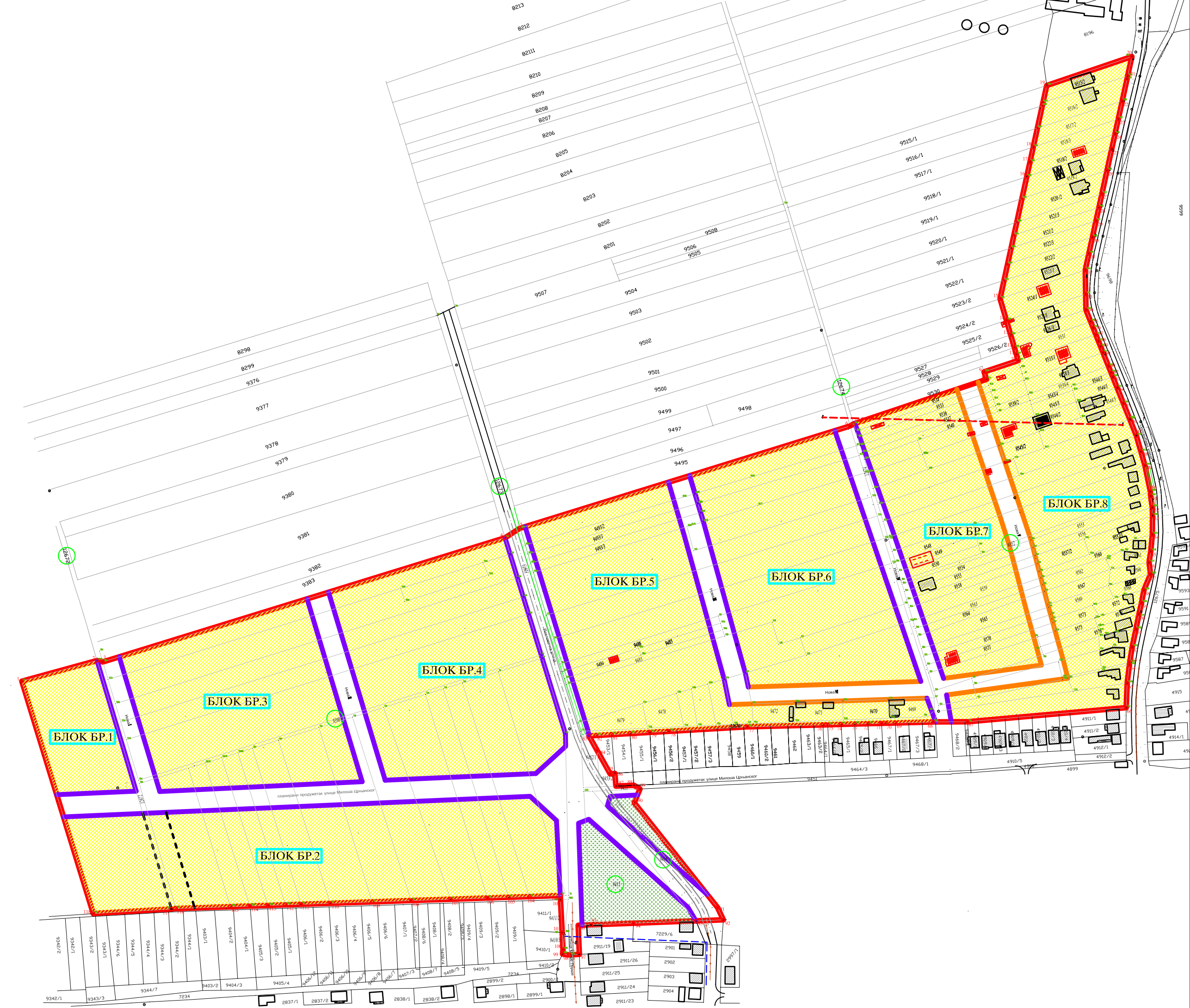
назив листа:
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА
У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

бр.листа:3 Р=1:1000



- легенда:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - ПОСТОЈЕЋЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПДР-е
 - ПАРЦЕЛЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
"ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ"
(према ГП-у Руме)
 - ПЛАНИРАНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
(према ГП-у Руме)
 - ПРИМАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
(према ГП-у Руме)
"ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ"
 - СЕКУНДАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
(према ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ)
"ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ"
 - бр. БЛОКА 1-8 интерни назив за подблокове
овог Плана
 - САОБРАЋАЈНИЦА ПРЕДЛОЖЕНА
ГП-ом РУМЕ КОЈА НИЈЕ СПРОВЕДЕНА
ОВИМ ПЛАНОМ ЗБОГ УТВРЂЕЊЕ
НЕРАЦИОНАЛНОСТИ КОРИШЋЕЊА
 - ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 35kV
 - ПОСТОЈЕЋИ КОЛОВОЗ
 - КАНАЛ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7
4-16-8, и ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2,
4-18-1 и 4-18-2 у НАСЕЉУ БОРКОВАЦ
У РУМИ

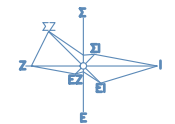
инвеститор: ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ,
И ПУТЕВЕ РУМА

Носилац изrade: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инг.арх
Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инг.арх
Сарадник: ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг.геод.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инг.грађ.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ

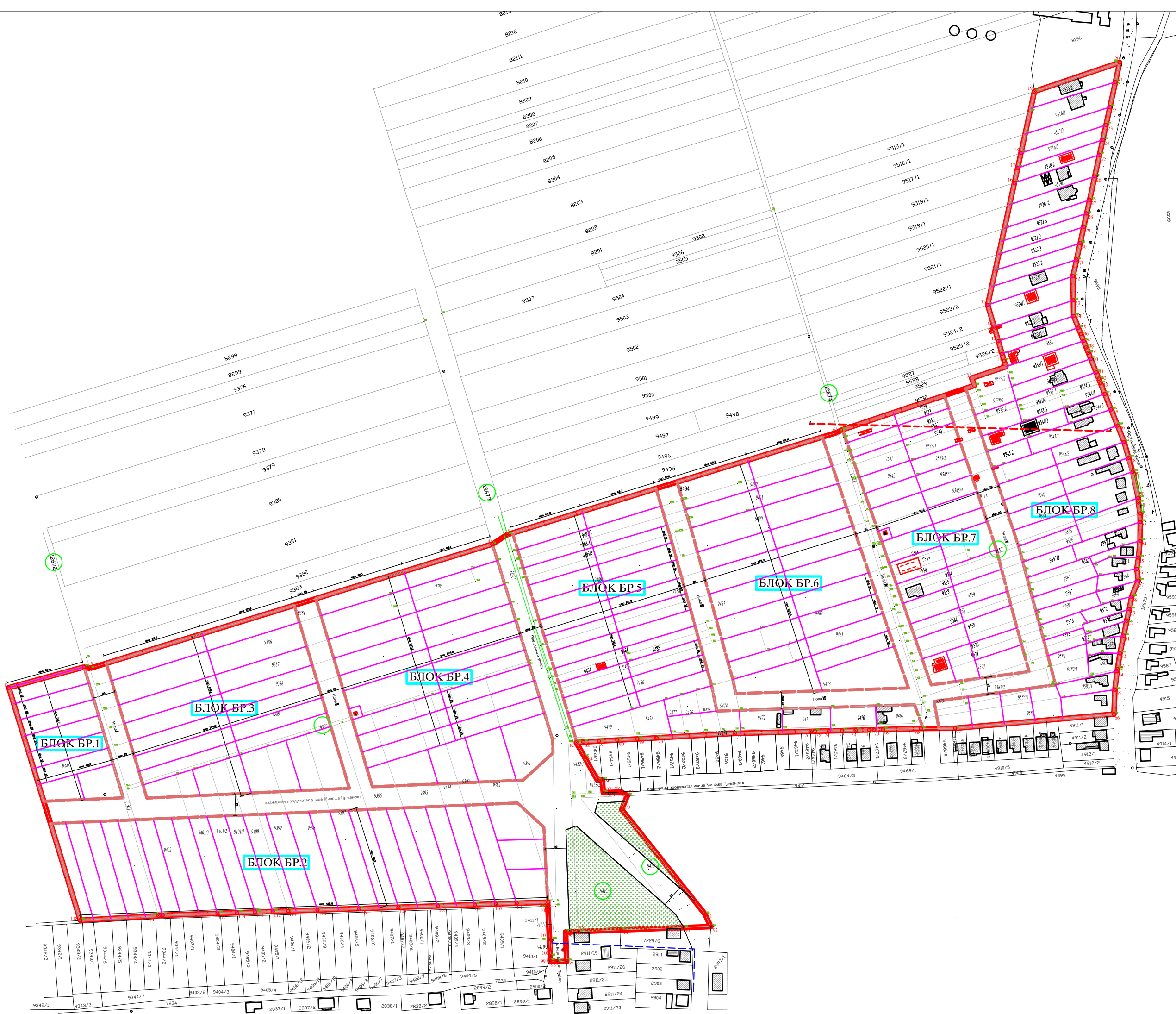
назив листа:
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

ПЛАНИРАНА ПАРЦЕЛАЦИЈА
ОБУХВАТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ

бр.листа:4 P=1:1000



- легенда:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - ПОСТОЈЕЋЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПДР-е
 - ПАРЦЕЛЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
(без грађевинске дозволе)
 - ПОВРШИНЕ ФОРМИРАНИХ БЛОКОВА
ИЗМЕЂУ САОБРАЋАЈНИЦА
"ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ"
(према ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ)
 - ПЛАНИРАНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
(према ГП-у Руме)
 - бр. БЛОКА 1-8 интерни назив за подблокове
овог Плана
 - НОВОФОРМИРАНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 35kV
 - планирана МБТС
 - КАНАЛ



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7
4-16-8, и ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2,
4-18-1 и 4-18-2 у НАСЕЉУ БОРКОВАЦ
У РУМИ

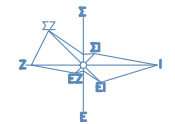
инвеститор: ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ,
И ПУТЕВЕ РУМА

Носилац изrade: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инг.арх
Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инг.арх
Сарадник: ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг.геод.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ен.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инг.грађ.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ

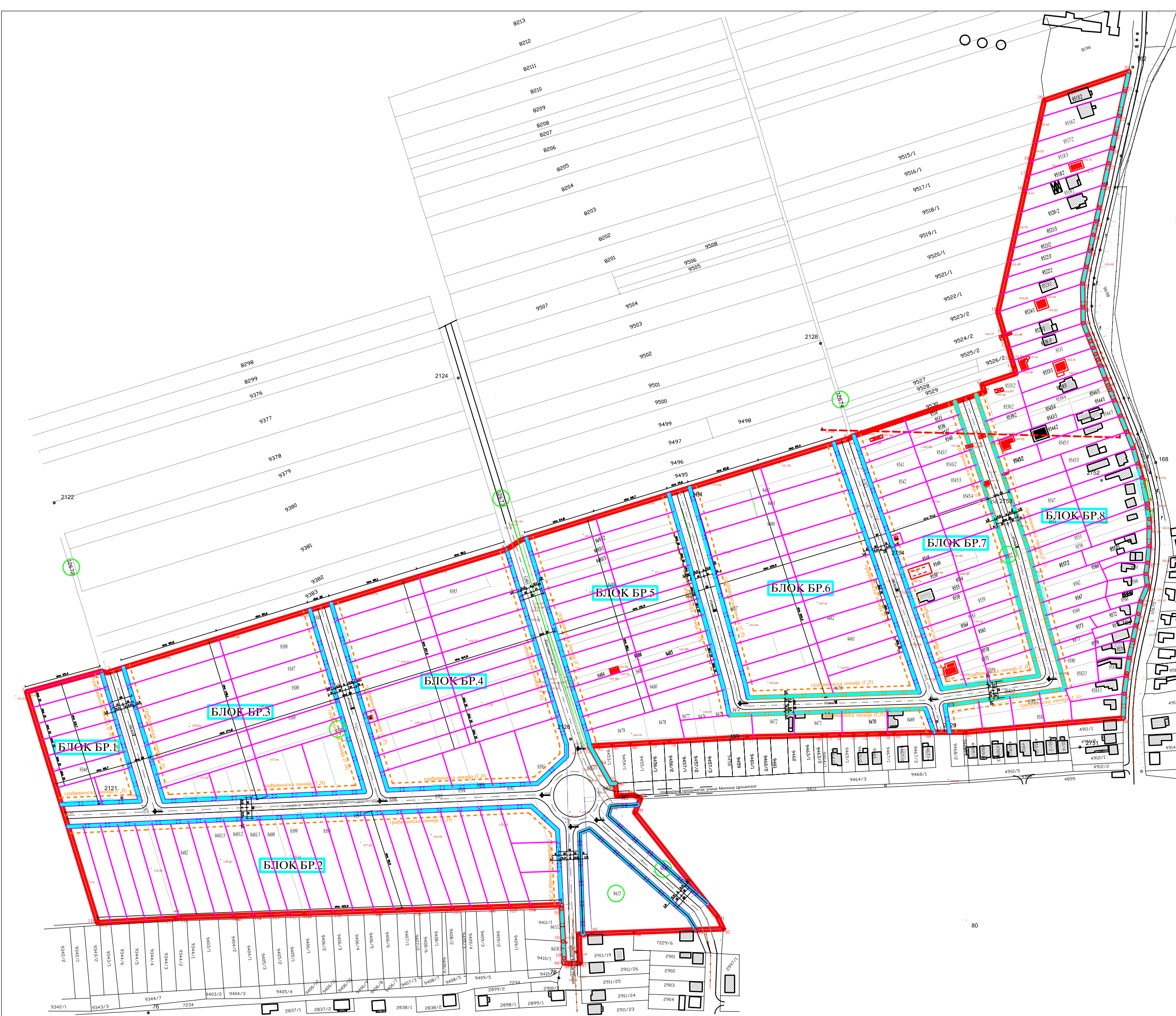
назив листа:
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА
(хоризонталан и вертикалан),
САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА
НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ

бр.листа:5 P=1:1000



- легенда:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - ПОСТОЈЕЋЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПДР-е
 - ПОСТОЈЕЋИ КОЛОВОЗ
 - ПАРЦЕЛЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
 - ПРИМАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
(према ПТУ-у Рума)
"ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ"
 - СЕКУНДАРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
(према ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ)
"ЈАВНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ"
 - бр. БЛОКА 1-8 интерни назив за подблокове
овог Плана
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - НОВОФОРМИРАНЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
 - КОРИДОРИ ПЛАНИРАНИХ
САОБРАЋАЈНИЦА
"ЈАВНО" грађ. земљиште
 - ПЛАНИРАНЕ КОТЕ НОВИХ УЛИЦА
 - ПОСТОЈЕЋИ ДАЛЕКОВОД 33kV
 - планирана МБТС
 - КАНАЛ



ПРОГРАМ
ЗА ИЗРАДУ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за БЛОКОВЕ 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7
4-16-8, и ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-16-2,
4-18-1 и 4-18-2 у НАСЕЉУ БОРКОВАЦ
У РУМИ

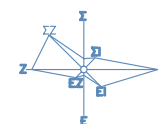
инвеститор: ЈП ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ,
И ПУТЕВЕ РУМА

Носилац израде: БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл.инг.арх
Обрађивач: СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл.инг.арх
Сарадник: ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инг.геод.
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл.инг.ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл.инг.грађ.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ

назив листа:
ПЛАНИРАНО СТАЊЕ

ПРИКАЗ ТРАСА ИНФРАСТРУКТУРЕ
И ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ
КАРАКТЕРИСТИЧНИХ
САОБРАЋАЈНИЦА

бр.листа:6 Р=1:1000



- легенда:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - ПОСТОЈЕЋЕ ГРАЂ. ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПДР-е
 - ПАРЦЕЛЕ У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ
 - КОРИДОРИ ПЛАНИРАНИХ
САОБРАЋАЈНИЦА
"ЈАВНО" грађ. земљиште
 - интерни назив за подблокове
овог Плана
 - ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА:

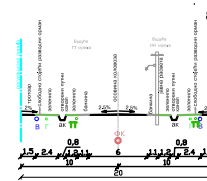
- фекална канализација

ПЛАНИРАНА ИНФРАСТРУКТУРА:

- НН мрежа-надземна
- ВН мрежа-подземна
- водовод
- ТТ подземна
- гас
- фекална канализација
- планирана МБТС

ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ
КАРАКТЕРИСТИЧНИХ УЛИЦА
Р 1 : 50

Улица Нова I, Нова II,
прод. улице Милоша Црњанског,
прод. улице Моше Пијаде,
улица Нова III, Нова IV, Нова V



Улица Нова VI

