

OPŠTINA RUMA

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
"ZA BLOK 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10
U NASELJU TIVOL"
U RUMI**

Jun, 2009.godine

PLAN DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOK 3-4-9 i deo BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" U RUMI
SADRŽI :

TEKSTUALNI DEO :

UVOD

- 1. PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA**
 - 2. PLANSKA DOKUMENTACIJA OD UTICAJA NA PODRUČJE PLANA**
 - 3. OPIS GRANICE PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM**
 - 3.1. POPIS K.P. KOJE ULAZE U OBUHVAT PLANA
 - 4. POLOŽAJ, KARAKTERISTIKE, ULOGA I ODNOS PODRUČJA PLANA SA OKRUŽENJEM**
 - OSVRT NA POSTOJEĆE STANJE PRIRODNIH I STVORENIH VREDNOSTI U GRANICAMA OBUHVATA PLANA
 - NAMENA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM SA KARAKTERISTIKAMA PARCELACIJE I PRIKAZ IZGRAĐENIH OBJEKATA
 - 5. OCENA STANJA U KONTEKSTU RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI I IZRADE PLANA DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOK 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" U RUMI :**
 - 6. PROSTORNO UREĐENJE U ZONI PLANA DETALJNE REGULACIJE SA PRIKAZOM PROSTORNIH CELINA (BLOKOVA) :**
 - 6.1 NAČIN FORMIRANJA KARAKTERISTIČNIH PROSTORNIH CELINA (BLOKOVA),
 - 6.2 NAMENE POVRŠINA PLANIRANIH CELINA
 - 6.3 PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA
 - 6.4 PLANIRANE TRASE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- PRAVILA I USLOVI-**
- 7. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA**
 - 7.1. PODELA ZEMLJIŠTA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 - 7.2. PODELA NA BLOKOVE SA ISTIM USLOVIMA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU
 - 7.3. PRAVILA PARCELACIJE
 - 7.4. URBANISTIČKA REGULACIJA UREĐENJA PROSTORA
 - 7.5. PRAVILA UREĐENJA GRAĐEVINSKE PARCELE
 - 7.6. SAOBRAĆAJNE, ENERGETSKE, VODOPRIVREDNE, KOMUNALNE I DR. INFRASTRUKTURE
 - 7.7. USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽE INFRASTRUKTURE
 - 7.8. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I ŠTETNIH UTICAJA
 - 7.9. OGRANIČENJA ZA IZVOĐENJE ODREĐENIH RADOVA - GRAĐENJE PO PROSTORNIM CELINAMA
 - 7.10. PRIKAZ POTREBNIH SREDSTAVA ZA REALIZACIJU OSNOVNIH SAOBRAĆAJNICA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

8. PRAVILA GRAĐENJA

- 8.1. USLOVI ZA OBRAZOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE
 - 8.1.1 OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE
 - 8.1.2 POSEBNA PRAVILA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE
- 8.2. VRSTA I NAMENA OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI
- 8.3. VRSTA I NAMENA OBJEKATA KOJA JE ZABRANJENA ZA GRADNJU NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA
- 8.4. POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI U ODNOSU NA REGULACIONU LINIJU I U ODNOSU NA GRANICE PARCELE
- 8.5. NAJMANJA DOZVOLJENA MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA
- 8.6. NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA
- 8.7. USLOVI I NAČIN OBEZBEĐENJA PRISTUPA PARCELI I ZA PARKIRANJE
- 8.8. USLOVI ZAŠTITE SUSEDNIH OBJEKATA
- 8.9. ARHITEKTONSKI USLOVI
- 8.10. PRAVILA I USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE DECE, STARIH, HENDIKEPIRANIH I INVALIDNIH LICA
- 8.11. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

9. OSTALI ELEMENTI OD ZNAČAJA ZA SPROVOĐENJE PLANA (PODACI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH JAVNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA I ORGANIZACIJA)

- 9.1. SAGLASNOSTI PRIBAVLJENE OD STRANE JAVNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA I ORGANIZACIJA
- 9.2. SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

GRAFIČKI DEO:

IZVOD IZ GENERALNOG PLANA RUMA	
1.	KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN..... R=1:1000
2.	POSTOJEĆE STANJE SA PRIKAZOM GRANICA OBUHVATA PLANA.....R=1:1000
3.	PLANIRANO STANJE-PLANIRANA NAMENA POVRŠINA U GRANICAMA OBUHVATA PLANA..... R=1:1000
4.	PLANIRANO STANJE – FORMIRANJE BLOKOVA U GRANICAMA PLANA I PODELA ZEMLJIŠTA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTER=1:1000
5.	PLANIRANO STANJE – PLANIRANA PARCELACIJA U GRANICAMA PDR-eR=1:1000
6.	PLANIRANO STANJE – URBANISTIČKA REGULACIJA (horizontalna i vertikalna) , SAOBRAĆAJNO REŠENJE SA NAIVELACIONIM PLANOM..... R=1:1000
7.	PLANIRANO STANJE – PRIKAZ TRASA INFRASTRUKTURE.....R=1:1000
8.	KARAKTERISTIČNI POPREČNI PROFILI NOVIH ULICA..... R=1:250

PLAN DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOK 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" U RUMI

UVOD

Izradi PLANA DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOK 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" U RUMI pristupa se iz više razloga, a najbitniji su : veliko interesovanje potencijalnog investitora za izgradnjom stambenih objekata (višeporodičnih) i drugi zakonsko-formalan razlog zbog zakonske obaveze razgraničenja *JAVNOG* i *OSTALOG* građevinskog zemljišta

1.) PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA :

- 1.) ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI (*Sl.glasnik RS*br.47/03), ZAKON O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI (Sl.Glasnik RS br.34/06)
- 2.) PRAVLNIK O SADRŽINI, NAČINU IZRADE, NAČINU VRŠENJA STRUČNE KONTROLE URBANISTIČKOG PLANA ,KAO I USLOVIMA I NAČINU STAVLJANJA PLANA NA JAVNI UVID (*Sl.glasnik RS*br.12/04)...Poglavlje br.1.4...čl.br.11;12;13;14;15; (članovi koji se odnose na izradu PROGRAMA ZA IZRADU PDR....od br.15 - 22; čl.27 tačka 2.i stav 8.) i drugi primenjivi članovi;
- 3.) GENERALNI PLAN RUME (Sl.list opština Srema br.35/08) i predstavlja koncepcijko određenje i PDR. Sve smernice iz GP-a koje se odnose na prostor obuhvaćen Planom detaljne regulacije su preuzete i predstavljaju polaznu osnovu za izradu Plana detaljne regulacije " za blok 3-4-9- i deo bloka 3-4-10 u naselju Tivol " u Rumi
- 4.) ODLUKA O IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOK 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL U RUMI" (Sl.list opština Srema br. 14/09) u čijem sastavu je PROGRAM ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOKOVE 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" U RUMI izrađen u skladu sa napred navedenim članovima u tačkama 1.) 2.) i 3.);

2.) PLANSKA DOKUMENTACIJA OD UTICAJA NA PODRUČJE PLANA

GENERALNI PLAN RUME (Sl.list opština Srema br.35/08) je neposredni planski dokument u skladu sa kojim i na osnovu kojeg se izrađuje ovaj PDR-e i predstavlja koncepcijko određenje i PDR-e. Sve smernice iz GP-a koje se odnose na prostor obuhvaćen Planom detaljne regulacije su preuzete i predstavljaju polaznu osnovu za izradu Plana detaljne regulacije "za blokove 3-4-11, 3-4-12 i 3-4-13 u naselju Tivol" u Rumi.

PLAN DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOKOVE 3-4-11, 3-4-12 I 3-4-13 U NASELJU TIVOL" U RUMI

3.) OPIS GRANICE PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

Granica plana ima sledeći tok :

Od tačke T1 koja se nalazi u tački preseka pravca južne granice k.p. br. 3823/34 sa zapadnom granicom k.p.7283.Od tačke T1 granica vodi ka istoku do T2 koja se nalazi u severoistočnom temenu k.p. br. 3822, zatim severnom granicom k.p. br.3822 vodi ka istoku, preko tačaka T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9 do tačke T10. Od tačke T10 granica plana prelazi preko k.p. br. 3824/3 i u preseku sa istočnom granicom k.p. br. 3824/3, na rastojanju od 7,4m od severoistočnog temena k.p. br. 3817/2 formira se tačka T11. U tački T11 granica se lomi ka jugu i vodi istočnom granicom k.p. br. 3824/3 do kraja te granice gde se formira tačkaT12. Od tačke T12 granica dalje

vodi prema jugu istočnom granicom k.p. br. 3817/2 preko tačke T13 do tačke T14 koja se formira u tački suticanja istočne i jugozapadne granice k.p. br. 3817/2. Od tačke T14, granica dalje vodi prema jugoistoku i to istočnom granicom k.p. br. 3819 do tačke T15 koja se nalazi u tački suticanja istočne i južne granice k.p. br. 3819. Od tačke T15 granica dalje vodi ka jugu, istočnom granicom k.p. br. 3818 do tačke T16, zatim se granicom iste parcele lomi ka zapadu preko tačke T17 do tačke T18, gde se granica lomi ka jugu i dalje vodi granicom k.p. br. 3818 do tačke T19 koja se nalazi u tački suticanja istočne i južne granice k.p. br. 3818. U tački T19 granica se lomi i vodi ka zapadu i to južnom granicom k.p. br. 3818 do kraja granice te parcele gde je formirana tačka T20. Od tačke T20, granica nastavlja u istom pravcu prema zapadu, prelazi preko parcele 7283 do preseka sa zapadnom granicom k.p. br. 7283 gde se formira tačka T21. Od tačke T21 granica vodi ka severozapadu i to zapadnom granicom te parcele (k.p. br. 7283) preko tačaka T21, T22, T23, T24 do početne tačke granice obuhvata plana T1.

3.1. POPIS K.P. KOJE ULAZE U OBUHVAT PLANA

- cele katastarske parcele br.: 3817/2, 3818, 3819, 3822 ko Ruma i
- delovi katastarskih parcela 3824/3 i 7283 ko Ruma

BROJ POSTOJEĆE KATASTARSKE PARCELE	vlasništvo nad zemljištem
cele katastarske parcele:	
3817/2	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO
3818	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO
3819	privatno vlasništvo
3822	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO
i delovi katastarskih parcela:	
3824/3	privatno vlasništvo
7283 (put)	DRUŠTVENO VLASNIŠTVO

4.) POLOŽAJ, KARAKTERISTIKE, ULOGA I ODNOS PODRUČJA PLANA SA OKRUŽENJEM

Područje obuhvaćeno ovim planom nalazi se u zapadnom delu građevinskog reona Rume u naselju Tivol i obuhvata blok 3-4-9, kao i delove blokova 3-4-7 i 3-4-10 (ovi delovi ulaze u obuhvat iz tog razloga da se granicom obuhvate većinom cele katastarske parcele, radi odvajanja *javnog* građ. zemljišta i formiranja koridora ulica).

Granica Plana detaljne regulacije " ZA BLOK 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" u Rumi obuhvata prostor od oko P=2,9 ha.

Od značajnog uticaja, na izradu Plana detaljne regulacije "za blok 3-4-9 i deo bloka 3-4-10 u naselju Tivol" u Rumi, su postojeći, izgrađeni blokovi porodičnih i višeporodičnih objekata sa severne strane u odnosu na prostor obuhvaćen Planom. Od velikog uticaja na izradu ovog Plana je i Plan detaljne regulacije "za blokove 3-4-11, 3-4-12 i 3-4-13 u naselju Tivol" koji obuhvata prostor koji se sa istoka graniči sa prostorom obuhvaćenim ovim Planom i predstavlja polaznu osnovu za formiranje budućih saobraćajnih koridora (kao nastavak započetih) kao i planiranje produžetka planirane infrastrukture i na ovaj prostor.

-OSVRT NA POSTOJEĆE STANJE U GRANICAMA OBUHVATA PLANA

Prostor u granicama obuhvata PDR čini zapadni deo građevinskog reona grada Rume. Realizacija gradnje u ovom prostoru je nastavak započete izgradnje naselja Tivol.

U postojećem stanju teren je nagnut od severa ka jugu i od istoka ka zapadu, od max kote 108.67mnnv na severu do 107.62mnnv na jugu (odnosno 106.71mnnv na zapadu).

Zemljište u granicama Plana je u celosti neizgrađeno (nema građevinskih objekata niti izvedene infrastrukture).

Podzemne vode su na većim dubinama i ne predstavljaju nikakvu opasnost za gradnju. Prostor je izložen uticajima severnih i severozapadnih vetrova. Uticaj umerenokontinentalne klime, sa velikim temperaturnim razlikama isti je kao za celo naselje. Zona mogućih tektonskih pomeranja je 8° MCS.

-NAMENA PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM SA KARAKTERISTIKAMA PARCELACIJE I PRIKAZ IZGRAĐENIH OBJEKATA

U postojećem stanju zemljište u granicama obuhvata Plana detaljne regulacije je neizgrađeno građevinsko zemljište. Namena područja obuhvaćenog ovim planom proizilazi iz namena koje su planirane Generalnim planom Rume i to, blokovi za mešovito stanovanje i saobraćajne površine.

Postojeće parcele su neujednačenih površina, nepravilnog oblika. Zastupljene su parcele u privatnom i društvenom vlasništvu.

5). OCENA STANJA U KONTEKSTU RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI I IZRADE PLANA DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOK 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" :

Prema karakteristikama postojećeg stanja i stanja u najbližoj okolini (izgrađeni susedni blokovi kao i blokovi za koje su izrađeni detaljni planovi) utvrđuju se izuzetne pogodnosti izgradnje, te neophodnost realizacije na što je moguće sličniji način već realizovanih delova ali prilagođeno potrebama savremenog vremena i PROGRAMA za izradu PDR-e "ZA BLOK 3-4-9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" u Rumi.

Prednost za rešavanje problema u prostoru obuhvata Plana, su teren sa blagim nagibom zatim, naslanjajuće postojeće izgrađene saobraćanice opremljene svom komunalnom infrastrukturom, a to su; ulice Stevana Sremca, Đure Jakšića i Dositeja Obradovića sa severa, i planirane dve poprečne ulice sa istočne strane (Ulica Nova 1 i Ulica Nova 2 koje sa severa i juga tangiraju blok 3-4-11).

Mogućnost formiranja saobraćajnica kao produžataka postojećih naseljskih ulica, zatim mogućnost opremanja prostora svim neophodnim infrastrukturama prostor čini povoljnim za realizaciju Programa za izradu Plana detaljne regulacije za blok 3-4-9 u naselju Tivol u Rumi.

6.) PROSTORNO UREĐENJE U ZONI PLANA DETALJNE REGULACIJE SA PRIKAZOM PROSTORNIH CELINA (BLOKOVA) :

Zona obuhvata PLANA DETALJNE REGULACIJE "ZA BLOK 3-4- 9 I DEO BLOKA 3-4-10 U NASELJU TIVOL" U RUMI prema Generalnom planu Rume ima osnovnu namenu mešovito stanovanje. Prema odredbama Generalnog plana zona mešovitog stanovanja podrazumeva kombinaciju namena porodičnog i višeporodičnog stanovanja kao i opredeljenje za jednu od ove dve namene ukoliko se za tim pojavi interes i ukoliko je takva namena opravdana.

S obzirom na to da se predmetni blok naslanja sa istoka na blokove namenjene izgradnji višeporodičnih objekata čija je realizacija i započeta, a sa severa sa izgrađenim blokom objekata višeporodičnog stanovanja, opredeljenje je da se i u ovom bloku nastavi trend višeporodične izgradnje, odnosno realizacija kakva je započeta u okruženju.

GP-om Ruma planirani su ulični koridori koji se protežu kroz prostor obuhvaćen Planom detaljne regulacije. To su ulični koridori koji će predstavljati nastavak započetih postojećih ulica: produžetak Ulice S.Sremca pravac sever jug, produžetak Ulice Nova 1 i Ulice Nova 2 u pravcu istok zapad i proširenje koridora postojeće obilaznice - Put za Rumatrans.

Planiran je saobraćajni pristup budućem bloku višeporodičnog stanovanja i to sa tri strane, sa severa iz ulice Nova 1, sa juga iz ulice Nova 2, a sa istoka iz ulice produžetak ulice Stevana Sremca. Ovakav pristup omogućiće saobraćajno povezivanje unutrašnjosti bloka na javni saobraćaj a prvenstveno obezbeđivanje pristupa budućim parkinzima u

unutrašnjosti bloka kao i mogućnost kolskog pristupa garažama u suterenu budućih objekata.

Generalnim planom Rume je planirana saobraćajnica koja bi blok 3-4-9 delila na dva bloka. Od ovakve koncepcije se odustalo iz razloga što je takvo rešenje neekonomično i nepotrebno, a saobraćajnica nije od posebne važnosti za sistem saobraćaja u okruženju.

Planirana šema saobraćajnih koridora (Ulica Nova 1, Ulica Nova 2, produžetak ulice Stevana Sremca u koridor puta za Rumatrans) formira (odvaja) prostorne celine-blokovе i to:

- **BLOK 3-4-9** za izgradnju višeporodičnih stambenih/stambeno poslovnih objekata
- Deo bloka 3-4-10 (bloka koji je po GP-u namenjen mešovitom stanovanju) ulazi u sastav obuhvata ovog plana, ali se ovim planom neće razraditi, a razlog tome su nepoznanice vezane za koncepciju uređenja celokupnog bloka 3-4-10 kao jedinstvene celine. Razlog zbog koga ovaj deo ulazi u sastav plana je to da granica Plana obuhvata većinom cele katastarske parcele, da bi se odvojilo „javno” od „ostalog” građevinskog zemljišta.

6.1.) NAČIN FORMIRANJA KARAKTERISTIČNIH PROSTORNIH CELINA (BLOKOVA)

Novoformirani blokovi definišu se linijama razgraničenja "javnog" i "ostalog" zemljišta, odnosno regulacionim linijama.

Blok 3-4-9 se formira između definisanih regulaconih linija. Regulacija je definisana formiranjem uličnih koridora i to produžetaka ulica Stevana Sremca, novom regulacijom "puta za Rumatrans" sa zapada i planiranih poprečnih ulica (Ulica Nova 1 i Nova 2), tako da prostor između pomenutih saobraćajnica čini blok za izgradnju višeporodičnih stambenih/stambeno poslovnih objekata. Ovaj blok se definiše kao celovita površina, ceo blok će predstavljati jedinstvenu građevinsku parcelu za izgradnju objekata prema planiranoj nameni. Moguće je unutar bloka formiranje interne saobraćajnice za pristup budućim objektima.

Deo bloka 3-4-10 formiran je južnom regulacijom ulice Nova 2, zatim novom istočnom regulacijom puta za Rumatrans, zapadnom regulacijom produžetaka ulica Stevana Sremca a ostale granice su granice obuhvata plana

Deo bloka 3-4-10 se neće definisati niti razraditi ovim planom, jer predstavlja manji deo bloka i njegova dalja razrada bi mogla da bude smetnja budućem planiranju bloka 3-4-10 kao jedinstvene celine, već ostaje da se razrađuje kroz Plan detaljne regulacije celovitog bloka 3-4-10.

tabelarni prikaz prostornih celina u granicama obuhvata PDR-e:

BROJ BLOKA	PLANIRANA NAMENA	POVRŠINA BLOKA
BLOK BR.3-4-9	Višeporodično stanovanje sa mogućim poslovanjem	P= oko 1.46ha
deo bloka 3-4-10 koji neće biti realizovan PDR-e	prema GP-u namena mešovito stanovanje	P= oko 0.48ha
UKUPNA POVRŠINA POD BLOKOVIMA		P= oko 1.94ha
Površina pod saobraćajnicama (javno zemljište)		P= oko 0.97ha
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA GRANICE PDR-e		P= oko 2.9ha

6.2.) NAMENE POVRŠINA PLANIRANIH CELINA

Podelu prostora u obuhvatu PDR-e određuje blokovska podela iz plana višeg reda (GP-a Ruma) nastala formiranjem planiranih saobraćajnih koridora. Ovako formirane saobraćajnice presecaju ovaj prostor formirajući tako odvojene celine-blokovske.

Formiraju se:

- BLOK 3-4-9 sa namenom višeporodično stanovanje sa poslovanjem. Poslovanje moguće u okviru stambenog objekta.
- Deo postojećeg bloka 3-4-10 sa namenom mešovito stanovanje (po GP-u). Zadržava se postojeća namena prostora, s tim da će se razrada ovog dela bloka raditi nekim drugim planom, odnosno kroz razradu celovitog bloka 3-4-10

6.3.) PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA

- Produžetak postojećeg uličnog koridora Ulice Stevana Sremca, koja vodi u pravcu sever – jug) između blokova 3-4-11 i blokova u obuhvatu Plana detaljne regulacije,
- Produžetak planiranih ulica (Ulice planirane PDR-e za blokove 3-4-11, 3-4-12 i 3-4-15 koji se sa zapada naslanjaju na prostor obuhvata Plana: To su produžeci Ulice Nova 1 i Ulica Nova 2 obe se protežu pravcem istok zapad
- Postojeći put za Rumatrans se zadržava uz proširenje koridora saobraćajnice do širine od 16,0m

Planirane saobraćajni koridori imaju širinu od 16,0 do 20,0m, zavisno od postojećih izvedenih saobraćajnica na koje se nastavljaju. Profili saobraćajnica sadržaće sve elemente savremenih gradskih saobraćajnica kao što su: kolovoz širine 6,0m, obostrane bankine obostrane trotoare uz regulacione linije š=1,5m, obostrane otvorene kanale za sakupljanje atmosferskih voda ili zacevljenu atmosfersku kanalizaciju, drvored sa jedne strane. U uličnom koridoru će biti smeštena kompletna planirana infrastruktura.

Parkiranje vozila za potrebe stanovanja će se odvijati unutar bloka gde je neophodno obezbediti parkiranje vozila po principu 1 stan jedno parking/garažno mesto, s tim da se u uličnim koridorima planiranih saobraćajnica, planiraju javni parkinzi za potrebe poslovanja a sve prema uslovima nadležnog preduzeća JP za građevinsko zemljište i puteve (dobijeni uslovi će se ugraditi u pravila za uređenje i izgradnju u narednoj fazi Plana-Nacrt Plana detaljne regulacije "za blok 3-4-9 u naselju Tivol" U Rumi.)

6.4.) PLANIRANE TRASE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

INFRASTRUKTURNI SISTEMI su preduslov za funkcionisanje novoformiranih blokova planiranih namena

Postojeći izgrađeni infrastrukturni vodovi se zadržavaju i koriste kao polazna osnova za nastavak mreže infrastrukture u planiranim uličnim koridorima a sve prema planiranim proširenjima kapaciteta mreže i planiranim trasama prema uslovima preduzeća koja gazduju pojedinačnom infrastrukturom. (fekalna kanalizacija, voda, struja, telefon, gas)

- **vodovod:** Za potrebe vodosnabdevanja predmetnog bloka produžiće se vodovodne mreže iz ulica Đure Jakšića i Stevana Sremca do južne granice bloka 3-4-9. Mreža PVC Ø80 sa prstenastim zatvaranjem u planiranim poprečnim ulicama.
- **fekalna kanalizacija:** planirana je izgradnja mreže fekalne kanalizacije kroz produžetke ulica Stevana Sremca i Ulice Nova 2, orjentisane prema postojećem kolektoru u koridoru puta za Rumatrans sa zapada. Na mestu spajanja nove i stare kanalizacione mreže izvesti kontrolni šaht
- **elektroenergetska infrastruktura:** Za napajnje budućih potrošača električnom energijom predviđa se izgradnja montažno betonske trafo stanice koje će

visokonaponskim kablom biti povezane sa postojećim kablovskim vodom, položenim zapadnom stranom bloka 3-4-9.

Objekti višeporodičnog stanovanja u bloku 3-4-9 će biti povezani odgovarajućim podzemnim niskonaponskim kablovima sa trafo stanicom. Ulična rasveta se izvodi na za to posebno postavljeni stubovima

- **tt mreža i KDS:** Planirana je podzemna tt mreža u novoformiranim ulicama i biće priključena na dva glavna postojeća kablovska voda, na kojima postoji rezerva za buduće korisnike. Sve prema uslovima TelekomSrbija, Izvršna jedinica Sremska Mitrovica. KDS se izvodi podzemno.
- **gasna mreža:** Planirana gasna mreža za potrebe budućih potrošača u bloku 3-4-9 vodiće se od postojećeg gasovoda izvedenog u koridoru puta za Rumatrans, kroz planirane koridore Ulice Nova 1 i Ulice Nova 2.
- **atmosferska kanalizacija:** Odvođenje kišnih voda biće rešeno pravilno projektovanim nagibima i odvođenjem prema planiranoj atmosferskoj kanalizaciji koja je planirana u svim novim putnim profilima (izuzetno otvorenim putnim kanalima).

-----P R A V I L A I U S L O V I-----

7.) PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

Ovim pravilima definišu se uslovi na osnovu kojih će se vršiti parcelacija, uređenje i izgradnja, zaštita životne sredine tj. Svi oni uslovi potrebni za realizaciju PDR-e.

7.1.) PODELA ZEMLJIŠTA "JAVNO" I "OSTALO" GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Prostor obuhvaćen granicom PDR-e predstavlja građevinsko zemljište u okviru koga se vrši osnovna podela zemljišta na "JAVNO" i "OSTALO" građevinsko zemljište. Linije razgraničenja između "javnog" i "ostalog" građevinskog zemljišta su regulacione linije.

"**JAVNO**" GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE čine gabariti planiranih ulice (ulični koridori). Koridori su regulisani regulacionim linijama. Nakon realizacije ovog plana površine koje su planirane kao "JAVNO" građevinsko zemljište postaju državna svojina (vlasništvo Opštine Ruma).

"**OSTALO**" GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE čne sve ostale površine koje nisu pod saobraćajnicama, tj površine između regulacionih linija (koje predstavljaju linije razgraničenja od "javnog" građevinskog zemljišta), tj. blokovi planiranih namena i sadržaja a to su BLOK 3-4-9 i deo BLOK-a 3-4-10. Za ovo zemljište prema vrsti bloka se vrši dalja izrada Urbanističkih projekata za preparcelaciju i izuzetno, za složenije namene, razrada Urbanističkim projektom.

SPISAK PARCELA ODREĐENIH KAO *JAVNO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Cela k.p. br.3822 ko Ruma i delovi katastarskih parcela 3817/2, 3818, 3819, 3824/3 i 7283 K.O. Ruma.

7.2.) PODELA NA BLOKOVE SA ISTIM USLOVIMA ZA UREĐENJE I IZGRADNJU

Osnovna podela zone sa blokovima za izgradnju i uređenje vrši se na 2 bloka i to:

- **Blok br. 3-4-9** ima namenu višeporodično stanovanje sa poslovanjem koje se može javiti u okviru objekta (poslovanje iz domena tercijarnih delatnosti koje ni po čemu ne sme ugroziti osnovnu namenu-stanovanje). U ovom bloku će važiti isti uslovi za uređenje i izgradnju objekata.
- **deo Bloka 3-4-10** sa namenom mešovite stanovanje

7.3.) PRAVILA PARCELACIJE

Planom detaljne regulacije (PDR-e) regulišu se prvenstveno pravila obavezne podele zemljišta na *javno* i *ostalo* građevinsko zemljište. Pravila će se realizovati izradom UPR-a za koridore ulica od celih, ili delova postojećih katastarskih parcela prema grafičkom prilogu.

Preostalo zemljište ostaje za blok koje čine cele k.p. ili delovi k.p., tj. *ostalo* građevinsko zemljište.

-BLOK br. 3-4-9: Ovaj blok sačinjavaju delovi dve postojeće parcele i to k.p. br.3819 i 3817/2 u svemu prema grafičkom prilogu. Blok se dalje može koristiti za izgradnju prema planiranoj nameni i to kao jedinstvena površina, odnosno jedinstvena građevinska parcela (parcela P-1). Moguće je nakon izgradnje objekata formirati parcele ispod gabarita objekta a ostatak parcele bi se koristio kao zajedničko dvorište.

-deo BLOKA BR 3-4-10 : Ovaj deo bloka čini jedna novoformirana građevinska parcela P-2 koja je deo postojeće k.p. 3818 i čini svo ono zemljište koje preostaje nakon odvajanja *javnog* građevinskog zemljišta. U ovom delu bloka 3-4-10 nije moguće dalje raditi parcelaciju.

7.4.) URBANISTIČKA REGULACIJA UREĐENJA PROSTORA

Horizontalna regulacija:

- formiraju se **regulacione linije (R.L.)** na linijama razgraničenja uličnih koridora od formiranih blokova planiranih namena, tj. linije razgraničenja "javnog" i "ostalog" građevinskog zemljišta. Regulacione linije određuju širine uličnih koridora, s jedne strane, kao i granice blokova s druge strane. Njihovim formiranjem nastaje i podela na blokove kako je prikazano u grafičkom prilogu.
- određuju se **građevinske linije (G.L.)** u okviru svakog bloka i to u odnosu na regulacione linije.

Vertikalna regulacija:

Vertikalnom regulacijom određuju se kote planiranih saobraćajnica, kote planiranih objekata (spratnost, kota poda prizemlja i dr.)

- Max spratnost:

Za višeporodično stanovanje sa poslovanjem (u bloku 3-4-9):

Max spratnost stambenog objekta je P+4+pk (sa ili bez podruma ili suterena)

Poslovanje moguće u prizemlju, eventualno kao zaseban objekat u centralnom delu bloka.

Pomoćni objekti mogu biti isključivo prizemni.

- Kote podova prizemlja su:

Za višeporodične stambene objekte kota poda prizemlja stambenih prostorija može da bude 0,90-1,20 m od kote izvedenog ili projektovanog naslanjajućeg trotoara, poda poslovnih prostorija u prizemlju 0,20-0,50 m, s tim da se denivelacija rešava unutar objekta.

7.5.) PRAVILA UREĐENJA GRAĐEVINSKE PARCELE

Definišu se osnovne smernice uređenja na pojedinačnoj lokaciji i to:

Na parceli je moguća izgradnja glavnog objekta (više njih) i prateći objekti u funkciji glavnog (jedan ili više).

Višeporodični objekti na parceli će se organizovati u vidu zatvorenog bloka, sa probojima kroz prizemlja objekata (kolski prolazi) radi pristupa u centralno dvorište.

-Parcela ima kolski pristup sa tri strane i te interne ulice zalaze u centralni deo bloka (parcele).

- U centralnom delu bloka moguća izgradnja poslovnog ili pomoćnog objekta.

-Parcela mora biti infrastrukturno opremljena a sve prema potrebama budućih sadržaja (**obavezna struja, voda, fekalna kanalizacija, tt mreža**)

-Građevinski objekti grade se na definisanim građevinskim linijama, odnosno u prostoru koji je sa svih strana određen građevinskim linijama.

-U zonama između građevinske i regulacione linije mogu da se pojave saobraćajne površine, parkinzi za sopstvene potrebe i obavezno zelenilo.

-Sve neangažovane (slobodne površine koje nisu zauzete objektima i saobraćajem) ozeleniti prema želji investitora (zatravnjene površine, zasadi niskog i visokog rastinja...)

7.6.) SAOBRAĆAJNE, ENERGETSKE, VODOPRIVREDNE, KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURE

Saobraćajnice u granicama obuhvata PDR-e su javne površine i to:

-Formiraju se dve ovakve saobraćajnice, novom regulacijom puta za Rumatrans sa zapada i planiranih poprečnih ulica (ulica Nova 1 i Nova 2)

Ulica NOVA 1 se proteže u pravcu istok – zapad, kao produžetak planirane ulice u bloku 3-4-11 koji se naslanja na prostor obuhvata Plana, i to od produžetka Ulice Stevana Sremca, sa istoka, do koridora "puta za Rumatrans" sa zapada, u dužini od oko 205m.

Ulica NOVA 2 paralelna Ulici Nova 1 i proteže se u pravcu istok - zapad kao produžetak planirane ulice u bloku 3-4-11 koji se naslanja na prostor obuhvata Plana. Ulica se u tom pravcu proteže na zapad do ukrštanja sa putem za Rumatrans u dužini od oko 150,0m

Vodovod :

U prostoru PDR-e će nakon realizacije predstavljati deo sistema naseljskog vodovoda. Postojeća naseljska vodovodna mreža ima dovoljno kapaciteta za rešavanje vodosnabdevanja prostora obuhvaćenog PDR-e. U planiranim uličnim koridorima će se izvršiti definisanje trasa buduće mreže vodovoda i to produžetkom vodovodne mreže u ulici Stevana Sremca do južne granice bloka 3-4-9.

Fekalna kanalizacija:

U prostoru PDR-e će nakon realizacije predstavljati deo gradskog sistema fekalne kanalizacije. Sa zapadne strane bloka 3-4-9 postoji izgrađen kolektor kroz "puta za Rumatrans" koji odvodi vode prema zapadnom kolektoru. Kroz produžetak ulice Stevana Sremca planira se nova kanalizaciona mreža, kao i kroz koridore novih ulica, Ulice Nova 1 i Nova 2. Nova kanalizaciona mreža je orijentisana prema pomenutom kolektoru.

Elektro mreža : Postojeći kablovski vod je položen u ulici, zapadno i severno od bloka 3-4-9 prema postojećoj TS 20/04 kV Rumatrans.

Za napajanje budućih potrošača električnom energijom predviđa se izgradnja montažno betonske trafo stanice koje će visokonaponskim kablom biti povezane sa postojećim kablovskim vodom, položenim zapadnom stranom bloka 3-4-9.

Objekti višeporodičnog stanovanja u bloku 3-4-9 će biti povezani odgovarajućim podzemnim niskonaponskim kablovima sa trafo stanicom. Ulična rasveta se izvodi na za to posebno postavljeni stubovima

Tt mreža :

Planirana je podzemna tt mreža u novoformiranim ulicama i biće priključena na dva glavna postojeća kablovska voda, na kojima postoji rezerva za buduće korisnike. Sve prema uslovima TelekomSrbija, Izvršna jedinica Sremska Mitrovica. KDS se izvodi podzemno.

Gasovod : Obuhvata razvodnu mrežu sa svom potrebnom tehničkom opremom.

Planirana gasna mreža za potrebe budućih potrošača u bloku 3-4-9 vodiće se od postojećeg gasovoda izvedenog u koridoru puta za Rumatrans, kroz planirane koridore Ulice Nova 1 i Ulice Nova 2.

Atmosferka kanalizacija :

Odvod atmosferskih voda sa javnih površina će se rešiti mrežom atmosferske kanalizacije u novoformiranim ulicama. Odvođenje atmosferskih voda sa pojedinačnih lokacija će se takođe rešiti pravilno projektovanim nagibima u atmosfersku kanalizaciju u uličnom koridoru.

7.7.) USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽE INFRASTRUKTURE

Prilikom projektovanja saobraćajnica i mreže infrastrukture moguća su fazna rešenja sve u zavisnosti od potreba i dinamike realizacije u prostoru PDR-e (određenom bloku).

7.7.1 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA SAOBRAĆAJNU INFRASTRUKTURU

Pristupi parceli višeporodičnog stanovanja, min š=4,0m. Sve radijuse na mestima priključenja izvesti prema normativima za putnički saobraćaj. Saobraćajne priključke vršiti prema saglasnosti nadležnog preduzeća JP za građevinsko zemljište i puteve Ruma. Sve elemente pristupnih saobraćajnica izvesti prema važećim standardima i propisima.

Parkiranje za sopstvene potrebe obezbediti na parceli (kompleksu). U javnom prostoru moguće uređenje parkinga za potrebe poslovanja i izuzetno stanovanja.

7.7.2 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA VODOVODNU MREŽU

Budući objekti višeporodičnog stanovanja će se na vodovod priključiti sa najbliže trase vodovodne mreže smeštene u koridoru ulice Nova 2. Na mestima povezivanja predvideti neophodnu hidromašinsku opremu za produženje i regulaciju funkcionisanja vodovoda. Predvideti odgovarajući broj nadzemnih hidranata duž mreže i na krajevima cevovoda za ispiranje. Dubina ukopavanja vodovodne mreže min 1,2m.

Svi priključci moraju biti izvedeni prema važećim propisima i standardima, i prema uslovima datim ovim Planom a uz uslove vodosnabdevanja koji tada budu na snazi.

U blokovima višeporodičnog stanovanja predvideti spoljne i unutrašnje hidrante prema potrebama budućih objekata (ili celog bloka) i svim važećim propisima i standardima.

7.7.3 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA MREŽU FEKALNE KANALIZACIJE

Budući objekti u planiranim blokovima će se povezivati na mrežu fekalne kanalizacije smeštenu u uličnim koridorima ulica na koju su objekti i orjentisani. Sve priključke izvesti prema važećim propisima i standardima a uz saglasnost nadležnog preduzeća.

7.7.4 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA ELEKTRO MREŽU

Objekti višeporodičnog stanovanja će biti povezani odgovarajućim podzemnim niskonaponskim kablovima sa novom trafostanicom u bloku 3-4-9. U gabaritima novoformiranih ulica pored pomenutih niskonaponskih vodova (podzemnih), odrediće se trase za uličnu rasvetu (na zasebnim stubovima).

7.7.5 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA TT MREŽU I KDS

Budući objekti će se vezivati na podzemnu tt mrežu u novoformiranim ulicama a u svemu prema uslovima TelekomSrbija, Izvršna jedinica Sremska Mitrovica. Razvodna mreža (kućni priključci) mora biti podzemna Na KDS će se budući korisnici priključivati podzemno i to sa podzemnog kablovskog voda

7.7.6 USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA GASNU MREŽU

Budući objekti će se na gasnu mrežu priključiti prema energetske saglasnosti koju izdaje JP "GAS RUMA" kroz koje će biti definisani i tehnički uslovi za priključenje.

7.7.7. USLOVI ZA DEPONOVANJE OTPADA

Deponovanje kućnog smeća vrši se u odgovarajuće posude na uređenim punktovima u zajedničkom odnosno sopstvenom dvorištu ili u za to izgrađenom pomoćnom objektu, eventualno u samom stambenom/stambeno-poslovnim objektu, evakuacija se vrši na gradsku deponiju, preko za to nadležnog preduzeća,

7.8.) OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZNIH VIDOVA ZAGAĐENJA I ŠTETNIH UTICAJA

OPŠTI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Mere za zaštitu životne sredine obuhvataju mere zaštite od negativnog dejstva prirodnih faktora (vetra, atmosferskih padavina, sunčevog zračenja, atmosferskih pražnjenja, podzemnih voda, seizmičkih uticaja) i negativnog slučajnog i namernog dejstva ljudskog faktora u miru i ratnim okolnostima (nemara koji za posledicu ima : havarije, mehanička i hemijska oštećenja, požare, hemijska i radioaktivna i druga štetna zračenja, isparenja, neprijatne mirise; namerna : razne sabotaze, takođe navedena razaranja i pre svega ratna razaranja i sl.)

Eliminisanje ovih negativnih dejstava ili svođenje na min uticaje postiže se prvenstveno primenom pozitivnih zakonskih propisa, normi i tehničkih uslova u projektovanju, izgradnji (građevinskih propisa naročito kod izbora konstruktivnog sklopa i fundiranja objekata, a za seizmičke uticaje 8° MKS skale, upotrebe atestiranih građevinskih materijala otpornih na vatru, primena kvalitetne, atestirane opreme, i opremanje odgovarajućim instalacijama, takođe pravilnim rasporedom objekata na pojedinačnim lokacijama kako bi se uspostavile protivpožarne saobraćajnice lako dostupne saniteskim vozilima i protivpožarna ,hidrantska mreža i dr.) Zastupljenost zelenila takođe doprinosi smanjenju štetnih uticaja.

POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

Pored obavezne primene opštih uslova koji su napred navedeni ova grupa sadrži i posebne uslove proistekle iz zaštite od negativnih uticaja sledećih faktora :

Za većinu konkretnih namena (kao što je stanovanje - višeporodično) nisu potrebni posebni uslovi zaštite jer ovako čista namena nema štetnih uticaja po čovekovu okolinu.

Ovi uslovi će se odnositi na namene vezane za poslovanje u sklopu stambenog objekta (ako se pojavi sumnja da bi se konkretnom delatnošću na bilo koji način ugrozila čovekova okolina). U tom slučaju za ovakve sadržaje će se vršiti procena uticaja na životnu sredinu obaveznom Izradom Studije o proceni uticaja objekta na životnu sredinu. Za ovakve objekte investitor će biti dužan da uz zahtev za pribavljanje Uslova priloži Idejno rešenje planiranih objekata i tehnološki projekat izrađen od preduzeća ovlašćenog za izradu istih.

7.9.) OGRANIČENJA ZA IZVOĐENJE ODREĐENIH RADOVA-GRADENJE PO PROSTORNIM CELINAMA

U prostoru PDR-e, u planom definisanim blokovima sa određenim namenama, mogu se graditi isključivo planirani objekti. Nije dozvoljena izgradnja objekata koji po svojoj nameni, saadržaju i kapacitetima na bilo koji način ugrožavaju životnu sredinu.

7.10) PRIKAZ POTREBNIH SREDSTAVA ZA REALIZACIJU OSNOVNIH SAOBRAĆAJNICA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

1. SAOBRAĆAJNICE----- 20.894.000,00 din

1.1 KOLOVOZI (š=6,0m):

dužina 194+141+185=520m

$$520\text{m} \times 6,0\text{m} = 3.122,00\text{m}^2 \times 6.000,0 = 18.720.000,00 \text{ din}$$

1.2. TROTOARI (š=1,5m)

dužina svih trotoara 725m

$$725\text{m} \times 1,5\text{m} = 1.087,00\text{m}^2 \times 2.000,0 = 2.174.000,00 \text{ din}$$

2. VODOVOD- MREŽA -----1.630.000,00 din

2.1. ZA NOVE ULICE : 326m x 5.000,0 = 1.630.000,00 din

3. FEKALNA KANALIZACIJA - MREŽA -----1.800.000,00 din

3.1. ZA SVE ULICE : 300m x 6.000,0 = 1.800.000,00 din

4. ATMOSFERSKA KANALIZACIJA----- 2.175.000,00 din

4.1. ZA NOVE ULICE : 725m x 3.000,00 = 2.175.000,00 din

5. ELEKTROINSTALACIJE - MREŽA	4.240.000,00 din
5.1. MBTS	= 1.500.000,00 din
5.2. Vn mreža do MBTS	274m x 10.000,00 = 2.740.000,00 din
6. TT INSTALACIJE	1.188.000,00 din
	297mx4.000 = 1.188.000,00 din
7. GAS	1.520.000,00 din
ZA SVE ULICE	380mx4.000 = 1.520.000,00 din

UKUPNO ZA KOMUNALNO OPREMANJE (OD 1-7) ----- (oko) 33.447.000,00 din

Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, sprovodiće se etapno a prema prioritetima i stvarnim finansijskim mogućnostima opštine, s tim da se mora voditi računa da se zaokruže funkcionalno – tehničke celine koje u potpunosti mogu da funkcionišu.

8.) PRAVILA GRAĐENJA

8.1.) USLOVI ZA OBRAZOVANJE GRAĐEVINSKE PARCELE

Parcele koje se nalaze u prostoru obuhvata Plana su privatnog i društvenog vlasništva. Osnovna podela po vrsti zemljišta je na : 1) "javno" i 2) "ostalo" građevinsko zemljište. Parcelaciju i prepacelaciju zemljišta je moguće vršiti u svim vidovima vlasništva nad zemljištem u skladu sa Zakonom i pravilima parcelacije i preparcelacije iz ovog Plana koja imaju za cilj :

- Formiranje građevinskih parcela za koridore planiranih ulica;
- Formiranje građevinskih parcela za izgranju objekata planiranih namena;

Prilikom izrade UPR-a, odnosno parcelacije i preparcelacije moraju se primenjivati pravila ovog Plana

8.1.1.) OPŠTA PRAVILA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE :

A) VRSTE PARCELE :

- Za višeporodičnu stambenu izgradnju** gde je na parceli glavni objekat višeporodični stambeni/stambeno poslovni objekat i prateći objekti u funkciji stanovanja (pomoćni i eventualno poslovni objekat).
- Za potrebe saobraćaja i infrastrukturnih sistema**

B) OPŠTI USLOVI PARCELACIJE I PARAMETRI ZA PARCELE :

2./ Za stambene parcele (višeporodično stanovanje sa poslovanjem) moraju da imaju sledeće parametre:

- površina parcele je ukupna površina bloka 3-4-9
- moguće, nakon izgradnje stambeno poslovnih objekata, parcelacijom formirati parcelu ispod gabarita objekta, dok će ostatak prostora služiti kao zajedničko dvorište
- stepen zauzetosti do 70% ; stepen izgrađenosti do 3,0

8.1.2.) POSEBNA PRAVILA PARCELACIJE I PREPARCELACIJE :

Ova pravila se odnose na definisanje parcela za potrebe saobraćajnica i ostale infrastrukture, odnosno "javnog" građevinskog zemljišta. Parcelacijom i preparcelacijom će se formirati parcele za koridore budućih ulica prema predlogu datom u grafičkom prilogu.

8.2.) VRSTA I NAMENA OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na parceli se mogu graditi:

- višeporodični stambeni/stambeno-poslovni objekti i izuzetno poslovni
- prateći (pomoćni) objekti (u funkciji stanovanja)

8.3.) VRSTA I NAMENA OBJEKATA ZABRANJENA ZA GRADNJU NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA

Na parcelama u blokovima sa određenim namenama nije moguća izgradnja objekata druge, neplanirane namene, dimenzija, spratnosti.

Nije moguća izgradnja poslovnih objekata drugih delatnosti osim tercijarnih (npr. Nije dozvoljena izgradnja proizvodnih objekata i sl.).

Takođe nije moguća izgradnja objekata koji u bilo kom pogledu ugrožavaju osnovnu namenu i predstavljaju opasnost po čovekovu okolinu.

8.4.) POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI

Položaj objekta na parceli je određen građevinskim linijama koje su definisane sa svih strana, tj. u odnosu na regulacionu liniju.

Prostor između definisanih građevinskih linija predstavlja prostor za planiranu izgradnju na lokaciji, a u skladu sa prostornim parametrima (stepen zauzetosti, stepen izgrađenosti), potrebnim objektima, saobraćajnicama, infrastrukturom...

Uspostavljaju se građevinske linije:

- PREDNJA GRAĐEVINSKA LINIJA utvrđena je na 5,0m od regulacije sa istoka, severa i juga i 6,0m od zapadne regulacione linije.

8.5.) NAJVEĆI DOZVOLJENI STEPEN (INDEKS) ZAUZETOSTI I STEPEN (INDEKS) IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE

- stepen zauzetosti je 70%
- stepen izgrađenosti max 3,0

8.6.) NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA

Max spratnost stambenog objekta je P+4+pk (sa ili bez podruma ili suterena)

Poslovanje moguće u prizemlju i eventualno kao zaseban objekat u centralnom delu bloka spratnosti P+1

8.7.) USLOVI I NAČIN OBEZBEĐENJA PRISTUPA PARCELI I PARKIRANJE

Pristup na javni put mora biti min š=4,0m . Parkiranje će se odvijati na sopstvenoj parceli, osim javnog parkiranja organizovanog na javnom prostoru (u koridorima planiranih ulica tamo gde ne predstavlja smetnju pristupa parcelama niti ugrožava infrastrukturu).

8.8.) USLOVI ZAŠTITE SUSEDNIH OBJEKATA

Ukoliko se objekti naslanjaju, moraju se poduzeti sve potrebne mere i poštovati zakonski propisi za zaštitu celokupnog postojećeg objekta.

8.9.) ARHITEKTONSKI USLOVI

OPŠTA PRAVILA :

Svi objekti u bloku obuhvaćenim Planom moraju biti projektovani za konkretne namene, uz primenu važećih standarda, normativa, propisa primereno vremenu u kom živimo i savremenom **Glavni objekat** Svi objekti ,stambeni i nestambeni, treba da budu izvedeni od savremenih, kvalitetnih, trajnih načelno autohtonih materijala, funkcionalni, statički stabilni, hidro i termo propisno izolovani, oblikovno skladni i opremljeni svim savremenim instalacijama.

Fundiranje vršiti u zdrav teren. Za objekte većih dimenzija obavezno je ispitivanje nosivosti tla.

Svi objekti moraju biti projektovani i izvedeni prema propisima za zaštitu od seizmičkih uticaja na 8° MKS skale.

Svi objekti moraju biti obezbeđeni od negativnih uticaja električnog pražnjenja kao i drugih negativnih atmosferskih uticaja.

Krovne ravni, ukoliko je krov kos, imaju nagib ka ulici ili ka bočnim stranama vlastitog dvorišta.

Kišna voda sa krovnih ravni vodi se obavezno u vlastito dvorište.

Krovni pokrivač je tradicionalan ili od savremenih materijala.

Na poslovnim objektima krovni pokrivač može da bude lim ili neki drugi materijal primeren konkretnoj nameni objekta.

Prateći (pomoćni) objekti su objekti koji se grade kao drugi objekat uz glavni, u funkciji stanovanja ili poslovanja.

Ovakvi objekti mogu biti građeni od skromnijih građevinskih materijala koji u svakom pogledu moraju da zadovolje sve tehničke propise i normative vezane za ovakvu vrstu objekata.

Ovakvi objekti moraju u estetskom smislu u skladu sa glavnim objektom na parceli.

POSEBNA PRAVILA :

Objekti višeporodičnog stanovanja:

- podrazumeva se da se na jednoj samostalnoj ili zajedničkoj građevinskoj parceli, projektuju i izvode objekti i uređuje celokupna površina parcele kao jedinstvena funkcionalna i oblikovna celina, prema konceptu i uslovima uređenja određene zone, bloka ili uličnog poteza,
- stambeni i stambeno poslovni objekti VPSt se mogu izvoditi prema tipskom ili naručenom projektu, prema programu investitora, u skladu sa urbanističkim i drugim uslovima
- objekat može da bude projektovan kao celina sastavljena od pojedinih delova koji se mogu izvoditi fazno, a projektom mogu da se predvide i neki naknadni radovi kojima se dopunjuje ili menja funkcionalni sklop ili elementi izgleda, sve uz poštovanje celovite koncepcije objekta i projektnih uslova,
- stambeni i nestambeni objekti treba da budu projektovani i izvedeni od savremenih, kvalitetnih, trajnih, načelno autohtonih materijala, funkcionalni, statički stabilni, hidro i termo propisno izolovani, oblikovno skladni i opremljeni svim savremenim instalacijama,
- poslovanje u okviru stambenog objekta se odvija samo u prizemnoj etaži dok su ostale etaže stambene
- kod poslovanja u okviru stambenog objekta osnovni uslov je da poslovni i stambeni sadržaji nesmetano funkcionišu, da se funkcije uzajamno ne ugrožavaju, te da su im pristupi, vertikalne komunikacije i određene instalacije nezavisne,
- izuzetno, poslovni prostor na stambenim etažama novih objekata može se predvideti za delatnost čije funkcionisanje ne remeti funkciju stanovanja a koji se projektuje i izvodi prema tehničkim i drugim uslovima za tu delatnost,
- stepenišni prostor mora biti prirodno osvetljen i provetren putem prozora, jedinstveno po vertikali ili po etažama ;
- u objektima koji se grade s maksimalno dozvoljenom spratnošću, preporučuje se ugradnja lifta, odnosno, preporučuje se obezbeđenje prostora za mogućnost naknadne ugradnje lifta u stepenišnom prostoru
- svetla visina standardnih stambenih prostorija može da bude od 2,40 - 2,70 m; poslovnih prostorija, načelno 3,0m, odnosno zavisno od planirane delatnosti, a u prizemlju 4-4,50 m ako je u toj etaži planirana galerija ; pomoćnih prostorija (šupe u podrumu, garaže i sl.) - min. 2,10 m (2,20),
- krovne ravni stambenih objekata po pravilu treba da su kose, optimalnog nagiba prema vrsti krovnog pokrivača odnosno drugim zadatim uslovom, s padom u odnosu na ulicu i okolni prostor poput pretežnog broja objekata u uličnom frontu ; nestambenih objekata takođe kose, kod svih sa svođenjem vode u sopstveno dvorište, odnosno uličnu kanalizaciju,

- krovni pokrivač može biti od crepa, tegole, eternit ploča odnosno svih drugih savremenih pokrivača, krovna ravan mora biti osigurana tako da se ne ugrožavaju pešaci (kiša, sneg, led), a strehe opšivene, na krovu se mogu postaviti stojeći ili ležeći krovni prozori za osvetljavanje potkrovlja odnosno mansarde, dimnjaci treba da su obrađeni u duhu fasade,
- velike vidne površine pokrivene (posebno tamnim) limom za opšivanje krova, potkrovlja i mansardi se ne dozvoljavaju, izuzev ako se kombinuju s otvorima i drugim elementima (pot) krovne etaže,
- ravni krovovi se ne preporučuju, ali se mogu primeniti iz arhitektonskih razloga kod grupe ili pojedinačnih objekata u blokovima odnosno uličnim potezima gde ne remete oblikovanje postojeće i planirane fizičke strukture ; i u tom slučaju poželjnije je da se primeni nesaglediv plitak limeni krov,
- zidovi treba da su po pravilu od opeke ili kombinovani, fasada malterisana i bojena odgovarajućom bojom (bojama), ili od fasadne opeke ili kombinovane obrade uključujući staklene površine, ravna ili sa upustima odnosno dozvoljenim ispustima (lođe, balkoni, erkeri, nadstrešnice i sl.),
- krovne tarase se ne preporučuju ;
- ostave za potrebe stanara obavezno se predviđaju u podrumu, izuzetno u krovnoj etaži u zgradama koje imaju centralno ili grejanje na gas ;
- zajednička ili pojedinačne garaže za potrebe stanara odnosno poslovanja, mogu se predvideti u okviru suterena pa i prizemlja objekta,
- kolski prolaz kroz prizemlje radi pristupa unutrašnjosti bloka, moraju imati objekti u neprekinutom nizu uz ulicu na zajedničkoj parceli,
- spoljni otvori na stambenim/stambeno-poslovnim objektima projektuju se zavisno od funkcionalnog sklopa i položaja objekta na parceli :

8.10. PRAVILA I USLOVI ZA NESMETANO KRETANJE DECE, STARIH, HENDIKEPIRANIH I INVALIDNIH LICA

U skladu sa pravilima i uslovima urbanističke zaštite, u slučaju potpune rekonstrukcije (zamene) objekta ili izgradnje novog objekta, moraju biti obezbeđeni, u skladu sa važećim propisima iz ove oblasti, uslovi za nesmetano kretanje osoba sa smanjenim mogućnostima kretanja i to:

- na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka,
- u višeporodičnim stambenim i poslovnim objektima obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja (odnosno do lifta, ukoliko ga ima) spoljnim ili unutrašnjim rampama minimalne širine 90 cm i nagiba 1:20 (5%) do 1:12 (8%)
- ukoliko objekat ima lift, okno lifta i izlazni podest, dimenzionisati tako da omogući nesmetano kretanje osoba sa smanjenim mogućnostima kretanja – okno lifta minimum 110/140cm, izlazni podest minimum 140 cm.
- Na parkiralištima uz višeporodično stanovanje i poslovanje planirati prema zakonu i pravilniku određen broj parking mesta za invalidna lica.

8.11.) USLOVI ZA ZAŠTITU ŽIVOTNE SREDINE

Mere za zaštitu životne sredine obuhvataju mere zaštite od negativnog dejstva prirodnih faktora (vetra, atmosferskih padavina, sunčevog zračenja, atmosferskih pražnjenja, podzemnih voda i seizmičkih uticaja) i negativnog slučajnog i namernog dejstva ljudskog faktora u miru i ratnim okolnostima (nemara koji za posledicu ima : havarije, mehanička i hemijska oštećenja, požare, hemijska i radioaktivna i druga štetna zračenja, isparenja i mirise, namerna – razne sabotaze, razaranja u vreme ratnih dejstava iz vazduha i sa tla, i sl.).

Pre svega poštovanjem i primenom svih zakonskih normi, propisa i tehničkih uslova, sva negativna dejstva svode se na minimalnu meru).

Ulično zelenilo takođe ima zaštitnu ulogu od negativnih dejstava, raznih zagađenja, vetra, sunčevog zračenja ...

Takođe, primenom atestiranih građevinskih materijala otpornih na navedene štetne uticaje isti će biti eliminisani ili dovedeni u granice dozvoljenog.

Zabranjuje se primena građevinskih materijala koji ostavljaju sumnju na pojačano radioaktivno zračenje, nedovoljnu nosivost, nedovoljnu otpornost na požar i slično.

Za sve objekte prilikom pribavljanja urbanističkih uslova za izgradnju neophodna je saglasnost nadležnog organa NO (koji će da propiše način izgradnje skloništa za slučaj ratne opasnosti). Kroz ove uslove će se regulisati da li objekti pojedinačno moraju da imaju prostorije za slučaj ratne opasnosti ili će se ovo pitanje rešiti kroz izgradnju zajedničkih skloništa šireg značaja van ove lokacije.

9. OSTALI ELEMENTI OD ZNAČAJA ZA SPROVOĐENJE PLANA

9.1. SAGLASNOSTI PRIBAVLJENE OD STRANE JAVNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA I ORGANIZACIJA

Od nadležnih JP koja upravljaju određenim infrastrukturama za izradu PDR su pribavljene saglasnosti i tehnički uslovi korišćenja i isti se ugrađuju u plan, i to :

- JP Vodovod Rumabr. 221/1(od 13.03.2009.)
- JP "Elektrodistribucija Ruma" Ruma .. br. 7.30.4-62-6/2009 (od 18.03.2009.)
- JP "TELEKOM SRBIJA" Izvršna jedinica Srem. Mitrovica...br.5035-33643/1 od 17.02.2009
- JP GAS RUMA Rumabr. 220/1 od 11.02.2009
- JP ZA GRAĐ. ZEMLJIŠTE I PUTEVE RUMAbr.83-1/2009(od 23.02.2009)
- MUP SRBIJE, Sektor za zaštitu i spasavanje Sremska Mitrovica 06/26 Broj 217-118/09 od 12.02.2009

9.2. SPROVOĐENJE PLANA DETALJNE REGULACIJE

Sprovođenje Plana detaljne regulacije će se vršiti na sledeći način:

- Urbanističkim projektima parcelacije i preparcelacije;
- Izvod iz Plana za projektovanje i izgradnju objekata na javnom i ostalom građevinskom zemljištu (infrastrukture i objekata planirane namene) . Izgradnja objekata i prateće infrastrukture je moguća po fazama, a prema konkretnim potrebama i zahtevu investitora.