

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО БЛОКА 2-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ**

Рума, јул 2019.године



ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО БЛОКА 2-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ**

Председник СО Рума

Рума, јул 2019.године



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail: jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 2-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:
ОПШТИНА РУМА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :
ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

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

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр.-мастер
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.

Рума, јул 2019.године



8000039937966

**ИЗВОД О
РЕГИСТРАЦИЈИ
ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА**Република Србија
Агенција за привредне регистре**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

Матични / Регистарски број 08161259

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО URBANISTIЧКО PREDUZEЋЕ PLAN RUMA

Скраћено пословно име ЈУР PLAN RUMA

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Рума

Место Рума

Улица 27. Октобар

Број и слово 7а

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 28. фебруар 1997

Време трајања

Време трајања привредног субјекта Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности 7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ) 101913393

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

345-247-31
160-148959-78

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

30. април 2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1.	Име	Милка	Презиме	Павловић
	ЈМБГ	2603961885039		
	Функција	Директор		
	Ограничење супотписом	не постоји ограничење супотписом		

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име	Бранко	Презиме	Михић
ЈМБГ	2906966880046		

Чланови надзорног одбора

1.	Име	Милена	Презиме	Веселиновић
	ЈМБГ	1304961355403		
2.	Име	Слободан	Презиме	Богосављевић
	ЈМБГ	0204982710078		

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име SKUPŠTINA OPŠTINA RUMA

Регистарски /
Матични број 08103780

Сувласништво удела од износ(%)
100,00000

Основни капитал друштва

Неновчани

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

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

Регистратор, Миладин Маглов





5000117948252

Регистар привредних субјеката
БД 83506/2016

Дана, 24.10.2016. године
Београд

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

Име и презиме: Милка Павловић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA

Регистарски/матични број: 08161259

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Бранко Мухић

ЈМБГ: 2906966880046

Уписује се:

Име и презиме: Станислав Опарушић

ЈМБГ: 0109954880046

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Милена Веселиновић
ЈМБГ: 1304961355403

- Име и презиме: Бранко Мухић
ЈМБГ: 2906966880046

- Име и презиме: Слободан Богосављевић
ЈМБГ: 0204982710078

Уписује се:

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

Образложење

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

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000133726544

Регистар привредних субјеката
БД 108348/2017

Дана, 22.12.2017. године
Београд

JUV "PLAN" RUMA

број 484
28. 12. 2017. године
P U M A

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

Име и презиме: Милка Павловић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA

Регистарски/матични број: 08161259

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Бранко Михаић

ЈМБГ: 2906966880046

Уписује се:

Име и презиме: Саша Радивојевић

ЈМБГ: 3009974880073

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Бранко Михаић
ЈМБГ: 2906966880046

Уписује се:

- Име и презиме: Саша Радивојевић
ЈМБГ: 3009974880073

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 108348/2017, дана 19.12.2017. године, подносилац је задржао право приоритета одлучивања о тој пријави, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 105570/2017 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. истог Закона.

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

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

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

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

РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Биљана П. Милутиновић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1808971136546

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0951 06



У Београду,
28. децембра 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

Број: 12-02/329215
Београд, 26.12.2018. године



На основу члана 75. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 88/05, 16/09 и 27/16), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

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

200 0951 06

за

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

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је
измирио обавезу плаћања чланарине Комори закључно са 28.12.2019.
године, као и да му одлуком Суда части издата лиценца није одузета.



Потпредседник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Латинка Обрадовић
Латинка Обрадовић, дипл. грађ. инж.

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09, 81/09 - испр. 64/10 - одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018 и 31/2019) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема" број 6/09, 38/12, 28/14 и 15/2009) Скупштина општине Рума, на седници одржаној дана 30.08.2019. године, донела је

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО БЛОКА 2-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ
У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације за део Блока 2-1-2 у централној зони у Руми (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

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

Члан 3.

План детаљне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом.
План детаљне регулације је израђен у пет примерка у аналогном облику и шест примерака у дигиталном облику.

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

Један примерак у дигиталном облику доставља се Министарству надлежном за послове

урбанизма.

Члан 4.

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

Члан 5.

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

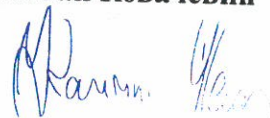
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-56-2/2019-III

Дана:30.08.2019. године

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић



САДРЖАЈ :

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:	1
УВОД	1
<u>I ОПШТИ ДЕО</u>	1
1. Правни и плански основ за израду Плана	1
2. Извод из Генералног плана Руме	1
3. Граница плана и обухват грађевинског подручја	2
3.1. Попис катастарских парцела у границама обухвата плана	3
4. Опис постојећег стања	3
5. Преглед прикупљених података и услова овлашћених предузећа	4
<u>II ПЛАНСКИ ДЕО</u>	5
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	5
1.1. Подела на карактеристичне целине и зоне	5
1.2. Намена површина и објеката и могуће компатибилне намене са билансом површина	5
1.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	6
1.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	6
1.4.1. План регулације	6
1.4.2. План нивелације	6
1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне комуналне инфраструктуре са условима за прикључење	7
1.5.1. Саобраћајна инфраструктура	7
1.5.2. Водопривредна инфраструктура	8
1.5.3. Електроенергетска инфраструктура	9
1.5.4. Термоенергетска инфраструктура	9
1.5.5. Електронска комуникациона инфраструктура	9
1.5.6. Зелене површине	10
1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе	10
1.7. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштита природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи	11
1.7.1. Услови и мере заштите природних добара	11
1.7.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа	11
1.7.3. Заштита животне средине	14
1.7.4. Услови и заштита од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	14
1.8. Услови којима се објекти и површине јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	16
1.9. Мере енергетске ефикасности изградње	16
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	17
2.1. Зона А - Породично становање са пословањем	17
2.2. Зона Б - Мешовито становање са или без пословања и пословање	24
3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	30
4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	31
5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	31

Б/ ГРАФИЧКИ ДЕО:

Постојеће стање

Лист 1.	ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ	1 : 1000
Лист 2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	1 : 1000

Планска решења

Лист 3.	НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 1000
Лист 4.	ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	1 : 1000
Лист 5.	ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ	1 : 1000
Лист 6.	КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА	1 : 250
Лист 7.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	1 : 1000

В/ ПРИЛОЗИ:

- Копија плана
- Катастарско-топографски план

Г/ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

A/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Локација која је предмет Плана детаљне регулације обухвата грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја Руме, и то део блока 2-1-2 у централној зони Руме.

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистекла је из плана вишег реда - Генералног плана Руме, односно из смерница поменутог плана којим се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације, односно којим је прописано да ће се спровођење плана у свим блоковима централне зоне вршити на основу правила и услова утврђених планом разраде централне зоне или блокова, односно делова блокова појединачно.

Планом детаљне регулације ће се утврдити правила уређења и грађења у складу са наменом простора, регулација саобраћајница и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште и дати сви други елементи неопходни за уређење и изградњу у планском подручју.

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

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/15),
- Генерални план Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.35/2008, 13/2015),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 33/2018).

2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

Према одредбама Генералног плана Руме, блок 2-1-2 припада централним садржајима (примарни градски центар). Део блока 2-1-2 припада просторно културно историјској целини "Центар Руме".

Генералним планом Руме, за блок 2-1-2 утврђена је обавеза разраде планом детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Генералног плана према одговарајућим наменама.

Зона примарног градског центра Руме сматра се простором од јавног интереса за град, уређиваће се и градити на основу планова разраде, комплекса и локација, делом и на основу

правила и услова из генералног плана, прописа, стандарда и норматива за делатност која је садржај просторне целине.

Ова зона поред разноврсних јавних садржаја, подразумева и развој разних пословних садржаја, разне врсте услужних делатности, а као пратеће садржаје становање и то породично и вишепородично.

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

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

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

Највеће учешће имају делатности намењене задовољавању такозваних јавних потреба становништва и терцијарне делатности.

У зонама централних садржаја нису дозвољене никакве производне или привредне активности нити услужно занатске делатности које на било који начин могу околину да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и слично.

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

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница планског подручја обухвата део блока 2-1-2 у централној зони у Руми. Обухвата део блока 2-1-2 између улица Главне са севера, ЈНА са југа, Гробљанске са истока и пеешачког пролаза поред градске пијаце са запада, са деловима наслањајућих улица. Граница плана обухвата простор од 3, 3ha.

Опис границе планског подручја:

Граница почиње од тачке 1 која се налази у југозападном темену к.п. бр. 843/1 и води ка истоку јужном границом парцела: 843/1, 849/1, 850, 854, 855, 862, 864, 866, 867 и 868 до тачке 2 и даље јужном ивицом к.п. бр. 7273 до тачке 3 у југозападном темену парцеле 1800. Од тачке 3 граница се ломи ка југу, пресецајући к.п. бр. 7281 (Улица Главна) до тачке 4 у северозападном темену к.п. бр. 1801. Од тачке 4 граница наставља ка југу и води западном ивицом катастарских парцела бр: 1801, 1802, 1805, 1806, 1816 и 1819 до тачке 5 у југозападном темену к.п. бр 1819.

Од тачке 5 граница наставља ка југу секући к.п. бр. 7297 (Улица ЈНА) до тачке 6 у северозападном темену парцеле 1820. Од тачке 6 граница се ломи ка западу до тачке 7 у

североисточном темену к.п. бр. 912/1. Одатле граница води даље ка западу северном ивицом катастарских парцела број: 912/1, 912/2, 919, 921, 923, 924, 931, 932, 933, 938, 940, 942, 946, 947, 948, 954 и 957 до тачке 8 у северозападном темену к.п. бр. 957.

Од тачке 8 граница се ломи ка северу пресецајући Улицу ЈНА (к.п. бр. 7297) до тачке 9 у југозападном темену к.п. бр. 898, па даље према северу западном границом катастарских парцела 898, 886/1 и 886/2 до тачке 10 у северозападном темену парцеле 886/2.

Од тачке 10 граница наставља ка северу пресецајући Улицу Главну до почетне тачке 1.

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

У обухват плана улазе следеће парцеле:

Целе к.п. бр. 869/1, 869/2, 870, 871, 872, 873, 874, 875/1, 875/2, 876, 877, 878/1, 878/2, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886/1, 886/2, 898, 899, 900, 901, 902/1, 902/2, 903, 904/1, 904/2, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 и 7295 све у К.О. Рума и делови парцела: 7281 (Улица Главна) и 7297 (Улица ЈНА).

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Планско подручје обухвата укупно 41 парцелу (39 целих и делове две катастарске парцеле, делови улица Главна и ЈНА).

16 парцела је приватној својини, 21 парцела у државној својини РС са правом коришћења, 1 парцела у јавној својини Републике Србије (Дом културе на к.п. бр. 880) и 3 парцеле у јавној својини Општине Рума (улице Главна, ЈНА, и Гробљанска).

Блок 2-1-2, који је предмет Плана детаљне регулације, налази се у централном делу Руме уз најпрометнију градску улицу - Улица Главна, и представља један од значајнијих и атрактивнијих делова центра Руме.

Преко пута овог блока, са северне стране Главне улице, налази се Основна школа Јован Јовановић Змај, Српска Православна Црква Сошествија Св. Духа (објекат од посебне вредности).

Са запада планско подручје се наслања на парцеле јавне намене, зграда Завичајног музеја (некадашња фрањевачка гимназија) - објекат од посебне вредности и Градска пијаца.

Парцеле у оквиру планског подручја су изграђене грађевинске парцеле, претежно породичног становања са или без пословања у приземљу објеката, изграђених на регулацији улица Главне, ЈНА и Гробљанске, неколико чисто пословних објеката и једна парцела са затеченим објектом културе - Дом културе (к.п. бр. 880).

Максимална спратност постојећих објеката је По+П+1, али већина објеката је спратности П+0.

Улице Главна и ЈНА су у потпуности приведене намени, са изведеним коловозом, паркинзима, зеленилом и комплетном јавном комуналном инфраструктуром. Главна улица је 2018.године комплетно реконструисана.

Све парцеле унутар блока су потпуно комунално опремљене.

Основно ограничење представља то што део блока 2-1-2, парцеле уз Главну улицу, припада просторно културно историјској целини "Центар Руме", тако да се правила уређења и грађења морају ускладити са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела 1. Сагласности надлежних предузећа и устнова

1.	<i>ЕПС Дистрибуција Београд Огранак Електродистрибуција Рума</i>	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-369055-18-18 од 27.12.2018.
2.	<i>ЈП "Гас-Рума" Рума</i>	бр.16.67.1 од 14.12.2018.
3.	<i>ЈП "Водовод" Рума</i>	бр.2330/1 од 14.01.2018.
4.	<i>"Телеком Србија", а.д. Сремска Митровица</i>	бр.А335-549915/1-2018 од 18.12.2018.
5.	<i>ЈКП Паркинг и инфраструктура Рума, Рума</i>	бр.942-1/2018 од 19.12.2018.
6.	<i>РС МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за за ванредне ситуације у Срем. Митровици Одсек за превентивну заштиту</i>	09/30/2 Број 217-19180/18 од 20.12.2018.
7.	<i>Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица</i>	бр. 616-05/18 од 18.02.2018.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор обухвата плана обухвата је део просторне целине - блока 2-1-2 са основном наменом становање са пословањем у оквиру које се формирају посебне целине, односно специфичне зоне изградње и то:

- зона А - зона породичног становања са пословањем уз Главну улицу,
- зона Б - зона мешовитог становања са или без пословања уз Улицу ЈНА,
- зона саобраћајних површина

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

Земљиште у планском подручју подељено је на:

а/ површине јавне намене које чине улични коридори Улице Главна, Улице ЈНА и Улице Гробљанске.

б/ површине осталих намена чини блок формиран између Улица Главне са севера, Улице ЈНА са југа, Улице Гробљанске са истока и пешачког пролаза са запада са претежном наменом становање са пословањем, подељен у три зоне, односно целине за које ће се утврђивати посебни услови за изградњу и то:

Зона А - зона породичног становања са пословањем

Ова зона формирана је на парцелама орјентисаним на Главну улицу. Основна намена је породично становање са пословањем и пословање.

Зона Б - зона мешовитог становања са или без пословања

Обухвата парцеле орјентисане на ЈНА улицу и делове парцела 879 и 880. Основна намена објеката на парцелама у овој зони је становање (породично или вишепородично) са или без пословања, као и чисто пословање различитих делатности.

Табела 3. Биланс површина по зонама

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина	%
Површине јавне намене (улични коридори)	1 ha 07a 24m ²	32,18
Остале површине	2 ha 25a 97m ²	67,82
зона А	1ha 03a 88m ²	31,18
зона Б	1ha 22a 09m ²	37,64
Укупно	3ha 33a 21m ²	100,00

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

У оквиру планског подручја **површине за јавне намене** чине постојећи коридори улица: Главна, ЈНА и Гробљанска.

Списак парцела површина јавне намене:

К.п. бр. 7295 и делови к.п. бр.7281 и 7297 К.О. Рума.

У односу на укупну површину планског подручја (3ha 33a 21m²) земљиште за јавне намене заузима 32,18% укупне површине.

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

1.4.1. План регулације

У планском подручју дефинишу се површине јавне намене које су регулационим линијама разграничене од површина осталих намена. Ове површине чине улични коридори Улице Главна, Улице ЈНА и Улице Гробљанска.

Регулациона линија се у већем делу задржава према постојећем стању, осим мањих корекција регулације Улице ЈНА, где се дефинишу нове тачке регулације (између тачака 1-2, 3-4 и 5-6).

Број тачке	Y	X
1	7407813.99	4985358.22
2	7407826.01	4985356.89
3	7407847.68	4985354.74
4	7407873.65	4985352.42
5	7407882.55	4985351.55
6	7407885.13	4985351.35

Грађевинске линије су дефинисане на графичком приказу бр. 4. План саобраћаја, регулације и нивелације, као и у текстуалном делу у правилима грађења за сваку зону појединачно.

Приказ површина јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 3. Намена површина са поделом на карактеристичне целине и зоне и регулација површина јавне намене, приказан у размери Р 1:1000.

1.4.2. План нивелације

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих и планираних нивелета, јер у оквиру планског подручја се налазе делови улица Главна, ЈНА и Гробљанска којима је неопходно прилагодити места прикључења на постојећу уличну мрежу.

На графичком листу бр.4. План саобраћаја, регулације и нивелације, дате су нивелационе коте саобраћајница и прикључка, као и подужни нагиби саобраћајница.

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

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Улице у обухвату плана према категоризацији путне мреже су:

- саобраћајница 1. реда - Главна улица,
- саобраћајница 2. реда (сабирна улица) - ЈНА улица,
- интразонска саобраћајница - Гробљанска улица.

Саобраћајнице 1. реда представљају саобраћајнице које сем најважнијих градских токова примају и транзитне токове. На Главну улицу утичу сви важнији градски саобраћајни токови, тако да поред улоге главне градске саобраћајнице има и улогу улице на коју се наслањају и дуж које се развијају централне градске функције. Пружа се правцем исток-запад и задржава постојећу регулацију.

У саобраћајнице 2. реда се сврставају важније градске саобраћајнице које имају и улогу сабирних улица. ЈНА улица у већем делу задржава постојећу регулацију, сем мањих корекција где се дефинишу нове тачке регулације. Пружа се правцем исток-запад.

Гробљанска улица представља интразонску саобраћајницу која опслужује стамбене и остале садржаје и оријентисана је у правцу север-југ. Представља везу Главне и ЈНА улице у обухвату плана.

Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне инфраструктуре и правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Ширина коридора **Главне улице** у обухвату плана је од 23,0м до 27,0м. Комплетна реконструкција улице је извршена 2018. године, тако да се задржавају сви елементи поречног профила.

- коловоз,
- обострани паркинзи,
- зелени појас (обострано),
- тротоар (обострано)
- колски прилази парцелама.

Ширина коловоза је 7,0м (две возне траке), са обостраним ивичњацима, на адекватним местима обореним. Обострано су смештена паркинг места (коси тип паркирања), тротоар и зелени појас различите ширине (у зависности од просторних могућности).

Коловозна конструкција је димензионисана за осовинско оптерећење од 6т по осовини, од савремених конструкција (асфалт).

ЈНА улица такође задржава елементе поречног профила, који чини:

- коловоз,
- обострани тротоари,
- обострани паркинг простор у равни коловоза,
- једностранни зелени појас,
- колски прилази парцелама.

Ширина коловоза је око 6,7м (две возне траке) са подужним паркинзима у равни коловоза. Зелени појас са дрворедом је са северне стране коловоза.

Гробљанска улица је улица са једносмерним режимом возње. Коловоз је ширине 4,0м, са обостраним ивичњацима. Тротоари су смештени обострано, ширине око 1,0м.

Јавне површине (тротоари, пешачки прилази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње*

објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина колског прикључка за парцеле породичног становања је 2,5м, вишепородичног становања и пословања 3,5м.

Саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) улица у обухвату плана се задржавају. Могућа је реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

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

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

Паркирање возила за потребе породичног и вишепородичног становања планирати унутар сопствене парцеле, на отвореним паркинг просторима или у гаражама.

У уличном коридору Главне и ЈНА улице постојећи паркинзи се користе за нестамбене функције (пословање, услуге).

1.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

За повезивање објеката на водоводну мрежу користити постојећу мрежу, која је већ изведена у уличном коридору и то са цевима $\Phi 100$, у улици Главна и $\Phi 80$ у улицама ЈНА и Гробљанска.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

За будуће објекте у планском подручју, у што већој мери употребити постојеће прикључке (породично становање), а тамо где то није могуће (колективно становање) прикључити се на постојећи цевовод $\Phi 100$, са јужне стране Главне улице и на постојеће цевоводе $\Phi 80$, са сверне стране улице ЈНА и источне стране улице Гробљанска.

Димензије шахтова ускладити са димензијом прикључка и бројем водомера у њему. Шахт се поставља на удаљењу до 2м од регулационе линије, при чему дужина цевовода од јавне водоводне мреже до водомерног окна не сме да прелази 15м. Растојање водомерног шахта од граница суседних парцела је најмање 1,5м.

Канализација отпадних вода

За повезивање објеката на мрежу фекалне канализације користити постојећу мрежу, која је већ изведена у уличном коридору улицама Главна, ЈНА и Гробљанска.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

За будуће објекте у планском подручју, у што већој мери употребити постојеће прикључке, а ако то није могуће извести нове прикључке на колекторе фекалне канализације. У случају прикључења зграда колективног становања предвидети довољан број ревизионих окна, прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији.

Атмосферска канализација

У коридорима улица Главне и ЈНА у постојећем стању изведена зацевљена атмосферска канализација

Атмосферске воде ће се са кровова објеката и изграђених површина решавати површински у оквиру појединачних парцела у блоку, према слободним површинама и

зацевљено до постојеће атмосферске канализације у Главној улици и Улици ЈНА, где је на месту прикључења потребно урадити шахт.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Задржавају се постојећи коридори надземне и подземне нисконапонске мреже, који ће служити и за повезивање нових објеката, у Главној улици то је подземна НН мрежа, а у ЈНА и Гробљанској то је НН надземна мрежа. За прикључење нових објеката углавном се користе постојећи прикључци, који су по правилу изведени кабловски, подземно. Изградња нових прикључака могућа је са постојеће уличне мреже, ниског напона. Ако се укаже потреба за изградњу трафо станице, у зони "Б", прикључак би се извео средњенапонским каблом, из улица Главна и ЈНА.

Правила за прикључење и изградњу електроенергетских објеката

За прикључење нових објеката користиће се постојећи прикључци, а ако то није могуће извешће се нови НН подземни прикључци са постојеће уличне мреже, у Главној и Гробљанској улици са најближег ормарића (суседног објекта), а у ЈНА улици са најближег стуба НН мреже, каблом одговарајућег пресека.

Ако је за веће објекте (колективног становања) потребна изградња трафостанице, она се смешта у зони "Б" и по могућству да буде компактна ТС, на растојању 3м од објеката, са приступним путем, минималне ширине 3м.

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

За потребе нових објеката (грејање, кување у домаћинству) могуће је коришћење постојећих прикључака, или изградњу нових, са постојеће уличне мреже .

Услови за прикључење

Прикључење се нових објеката се изводи преко постојећих прикључака, или нових, који се повезују на постојећу мрежу у коридору улица.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

У коридору улица изведена је телекомуникациона мрежа која задовољава садашње потребе. Већи део мреже је провучен кроз кабловску канализацију, у којој има довољно резервних цеви за проширење мреже. Евентуално проширење мреже би се извело провлачењем оптичких каблова кроз резервне цеви и постављањем нових уређаја (mIPAN, IPAN), чиме би се се омогућило квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга.

За потребе КДС-а користити постојећу надземну мрежу у улици ЈНА и подземну телекомуникациону мрежу у улици Главна и Гробљанска.

Постављање антена и кабинета базних станица мобилне телефоније, могуће је на објектима, али само ако су мањих снага.

Услови за прикључење

За већи део нових објеката задржао би се постојећих прикључак (објекти породичног становања), а за веће објекте (колективно становање) извели би се нови прикључци, из постојећих шахова кабловске канализације, или уз претходно постављање управљачких уређаја, који се смештају у ормане (поред објеката, или поред пешачких стаза).

Напомена:

Саобраћајна и комунална инфраструктура (водопривредна мрежа, електроенергетска, термоенергетска, електронска комуникациона) изведене у улицама Главна, ЈНА и Гробљанска, реконструисаће се према потребама, у случају повећања капацитета као и за потребе замене дотрајале мреже

1.5.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Услови за зеленило и слободне површине

Озелењавање простора у обухвату плана треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина.

У оквиру **уличних коридора** улица Главна и ЈНА у постојећем стању је формиран појас зеленила и то у Главној улици обострано са обостраним дрворедима, а у Улици ЈНА само са северне стране зелени појас са дрворедом.

Коридор Улице Гробљанске је недовољне ширине за формирање зеленог појаса (садржи само коловоз за једносмеран саобраћај и обостране тротоаре ширине 1,0м).

Зеленило, као специфична урбанистичко-архитектонска физичка категорија, подразумева изградњу, одржавање и реконструкцију у оквиру своје функције, али и функције просторног склопа у коме се налази.

Формирање линијског зеленила је у директној зависности од ширине уличног профила, односно код озелењавања саобраћајница при формирању зелених површина, неопходно је водити рачуна о просторним могућностима – ширина зеленог појаса, нарочито удаљеност од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови...). Основни задатак зеленила унутар путних коридора је да створи повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа.

Уређење појединачних **парцела породичног становања са или без пословања** вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Партерне површине **парцела вишепородичног становања** представљају дворишта која, поред површина под тврдим застором, подразумевају и зелене површине, као и уређене травњаке и цветњаке. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Јавне зелене површине редовно одржавати заменом старих и болесних стабала, уређењем цветњака и одржавањем травнатих површина.

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

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева обавезно снабдевање водом, одвођење отпадних вода и снабдевање електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати

таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

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

1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

За потребе израде Плана детаљне регулације дела блока 2-1-2, Завод за заштиту споменика културе је извршио процену археолошког наслеђа на посматраном простору обухвата плана.

На основу увида у ПГР Руме и услове заштите непокретних културних добара урађених за потребе његове израде, можемо закључити да се у обухвату плана не налазе археолошк локалитети.

Структура непокретног културног наслеђа у обухвату плана

Укупна анализа присутног наслеђа је показала да се Структура непокретног културног наслеђа поклапа са прегледом непокретних културних добара по категоријама и врстама. Чине је појединачни примери добара евиднтирани у склопу ПКИЦ „Центар Руме“.

Структура непокретног културног наслеђа у предметном делу Блока 2-1-2 је:

Објекти градске архитектуре

- Стамбено/пословни објект у улици Главна 184/186, кп 886 и кп 885
- Стамбено/пословни објект (кућа “Максимовић”) у улици Главна 210, кп 872 и
- Стамбено/пословни објект у улици Главна 212, кп 870.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

- Споменик са бистом Јована Јовановића Змаја (на јавној површини испред основне школе „Змај Јова Јовановић“, улица Главна испред објекта истоимене ОШ на бр. 177).

Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2, састоје се из општих и посебних услова и мера заштите, а односе се на зону обухваћену планом.

Општи услови и мере заштите НКД

Општи услови и мере заштите односе се на сва наведена непокретна културна добра, по врстама и категоријама и њихову заштићену околину, као и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину. Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2 су:

1. Очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације;
2. Очување постојећих визура ка предметним објектима и предметних објекта као репра у простору;
3. Очување амбијенталних вредности и просторног склопа, парцелације, степена изграђености и спратности;
4. Максимално дозвољена спратност је П+1+Пк без подизања кровног назитка;
5. Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање по појединачним условима заштите;
6. Забрана радова који могу угрозити статичку стабилности објекта;
7. Забрана подизања објекта који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменик културе, добро под претходном заштитом и амбијенталне вредности;
8. Забрана складиштења отпадних и штетних материја;
9. За све интервенције на непокретним културним добрима, добрима под претходном заштитом, у зони заштићене околине обавезни су услови заштите непокретног културног наслеђа.

Посебни услови и мере заштите НКД

Посебни услови и мере заштите односе се на непокретна културна добра и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину, по врстама и категоријама културних добра. Посебни услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2 су:

Објекти грађанске архитектуре – грађанске куће крај XIX и почетак XX века

Мере заштите за споменике културе

- овим мерама обухваћени су заштићени објекти на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886.
- дозвољава се санација, адаптација, промена намене, конзервација и рестаурација делова или целине без угрожавања споменичких својстава, а по појединачним условима службе заштите.
- очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, изгледа, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, материјализације и функционалних карактеристика.
- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- забрањује се надградња предметне непокретности.
- промена намене дозвољава се искључиво за обављање услужних делатности у предметним непокретностима.

Мере заштите заштићене околине споменика културе

- овим мерама обухваћени су сви остали објекти у предметном делу блока 2-1-2, осим објекта на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886.
- дозвољава се урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање.
- обавезно очување постојеће уличне матрице.
- обавезно очување приступних визура објекта.
- забрана извођења свих радова који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- забрана складиштења отпадних и штетних материја у зони заштићене околине.
- обавезно је археолошко праћење у случају земљаних радова.

- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својсва културног добра у непосредној близини.
- максимално дозвољена спратност је П+1+Пк без или са подизањем кровног назитка, тако да висина фасадног зида на регулационој линији улице Главна мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886.
- за објекте на катастарским парцелама 879 и 880 дозвољена спратност на регулационој линији улице Главна је П+1+Пк без или са подизањем кровног назитка, тако да висина фасадног зида мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886. У дубини парцеле дозвољена је спратност објеката П+2+Пк.
- максимално дозвољена спратност за објекте на регулационој линији улице ЈНА је П+2+Пк.
- планирање, пројектовање и извођење грађевинских радова и активности у зони заштићене околине споменика културе, могу се предузети уз претходно прибављање услова и мера надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

Мере заштите за меморијалне комплексе, споменике и спомен обележја

- дозвољава се обнова, санација, рестаурација и конзервација недостајућих делова, а да се при томе не нарушавају споменичка својства самог споменика.
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурално опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта евидентиране непокретности.
- Дислокација није дозвољена, споменик је везан за локацију / објекат.

Археолошки локалитети

Мере заштите за археолошко наслеђе

- Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.
- Посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.

1.7.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине, те је за планиране садржаје обавезна примена мера заштите животне средине (општих и посебних санитарних мера и услова) предвиђених законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора као и прибављане услове надлежних органа и организација.

Смањењу буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја доприноси постојеће зеленило које је неопходно одржавати и обнављати

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру, односно одвођење отпадних вода (санитарних и атмосферских) унутар планираних садржаја мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом.

Привремено депоновање комуналног отпада (који потом одвози надлежно комунално предузеће) је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

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

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

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

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

1.7.4. УСЛОВИ И ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Заштита од елементарних непогода подразумева планирање простора у односу на могуће природне и друге појаве које могу да угрозе здравље и животе људи или да проузрокују штету већег обима на простору за који се План ради, као и прописивање мера заштите за спречавање елементарних непогода или ублажавање њиховог дејства.

Законом о ванредним ситуацијама установљене су обавезе, мере и начини деловања, проглашавања и управљања у ванредним ситуацијама.

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања и утврђивању врсте материјала за изградњу нових објеката и реконструкције постојећих обавезно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8°МЦС како би се максимално предупредиле могуће деформације објеката под сеизмичким дејством.

Ради заштите од земљотреса, објекте у предметном подручју је потребно пројектовати и у складу са Правилником о привременим техничким нормативима за изградњу објеката који не спадају у високоградњу у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 39/64).

Услови заштите од пожара и заштите од удара грома

Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објеката који су планирани на овом простору. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних објеката, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописа о изградњи објеката, електроенергетских и гасних постројења).

Сходно горе наведеном, заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. Гласник РС бр. 22/2019) као и осталим прописима који регулишу ову област.

Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, у складу са Законом о заштити од пожара и правилницима који уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења.

Приликом изградње гаража за путничке аутомобиле придржавати се Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (Сл. лист СЦГ бр.31/2005).

Објекте градити од ватроотпорних материјала (опека, бетон и сл.). Поред тога конструкција објеката треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређен степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (СРПС.У.Ј1.240).

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

Услови заштите од вода

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидротехничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката. Заштита од површинских вода се обезбеђује одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију.

Мере заштите од техничко-технолошких несрећа и одбрана од ратних дејстава

Мере заштите од интереса за народну одбрану уграђене су у Генерални план Руме. Сва планирана просторна и техничка решења обезбеђују умањење негативних последица могућих у изузетним ситуацијама услед ратних разарања, елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа које могу угрозити подручје насеља.

У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о ванредним ситуацијама и прописима који регулишу ову област.

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

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката) јавне и пословне намене, јавних површина и објеката за јавну употребу (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

Обавезни елементи приступачности су:

1. елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...).

2. елементи приступачности кретања и боравка у простору - стамбене и стамбено-пословне зграде и објекти за јавно коришћење (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, ограде на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)

3. елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

Обавезни елементи приступачности примењују се одабиром најповољнијег решења у односу на намену, ако није другачије предвиђено међународним стандардима који уређују област јавног саобраћаја (IATA, UIC и сл.).

1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије (за сопствене потребе) и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива; пожељно је коришћење у ту сврху обновљивих извора енергије: сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори)
- изградњом пешачких и бициклистичких површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- формирањем уличног зеленила (смањује се загревање тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- улични простор осветлити штедљивим светиљкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

Енергетска ефикасности изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
 - омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
 - правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
 - систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
 - унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
 - унутрашње осветљење (поставка сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).
- Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење зграде.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

2.1. ЗОНА А - Породично становање са пословањем

Врста и намена објеката

Главни објекти:

- породични стамбено-пословни, пословно стамбени и пословни објекти (традиционални објекти у низу),

Дозвољене пословне делатности: трговина, услужно занатство, угоститељство, здравство, култура, забава и друге различите форме пословања, услуга и сл.

Помоћни објекти уз становање и пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

Није дозвољена изградња објеката за узгој животиња, чак ни за сопствене потребе, нити изградња економских објеката, трговина на велико, складишта и сл..

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманацијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

Планирање, пројектовање и извођење грађевинских радова и активности у овој зони (зона заштићене околине споменика културе), могу се предузети уз претходно прибављање појединачних услова и мера надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле породичног становања са пословањем за традиционалне објекте у низу је минимално 300м², најмања ширина уличног фронта је 12,0м, осим за чисто пословне објекте 16,0м. Ови услови важе за новоформиране грађевинске парцеле. Постојеће изграђене парцеле чији је фронт мањи од утврђеног планом задржавају се према постојећем стању, уз поштовање свих осталих параметара за уређење и изградњу.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Изузетно на постојећим парцелама које немају обезбеђен колски приступ у дно парцеле није могућа даља изградња на парцели.

Постојеће к.п. бр. 886/1, 878/1, 878/2, 877 и 875/2 немају обезбеђен колски приступ у дно парцеле те на њима није могућа даља изградња објеката.

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

Изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина уличног фронта мања од најмање утврђене условима може се дозволити изградња породичног стамбено-пословног објекта спратности П+1 са макс. једним станом и пословним простором, индекса изграђености до 1,0 или степена заузетости до 60% (у изузетним случајевима до 70%)

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене, уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља предњу грађевинску линију која се поклапа са регулацијом Улице Главне.

Објекти се граде на граници са бочним суседом (објекти у низу) уз обавезно обезбеђење колског пролаза кроз објекат (ајнфорт) ширине 3,5м, висине 4,0м.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Главни објекти се граде као објекти у низу (на граници са суседом), а за прекинути низ одмицање од бочне границе је најмање 3,0м.

Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м.

Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости је макс. 60%, индекс изграђености макс. 2,0

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта, стамбено-пословног, пословно стамбеног или пословног објекта, може да буде од П+0 до П+1+Пк са или без подрума или сутерена (осим објеката на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886/2 где се задржава постојећа спратност). Није дозвољено надзиђивање објеката на к.п. бр. 872, 870, 885 и 886/2 К.О. Рума.

Максимална висина објеката, односно висина фасадног зида на регулационој линији улице Главна мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886/2.

Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

- пословни (радни) објекти на парцели ван стамбено-пословног објекта могу бити: трговина, услужно занатство, угоститељство, здравство, култура, забава и друге различите форме пословања, услуга и сл.

- стамбени, стамбено-пословни објекти (само на парцелама већим од 600м² и у обезбеђење растојања између објеката од најмање 4,0м).

У оквиру грађевинске парцеле (укупно у свим објектима) могу да буду макс. четири стамбене јединице (изузев парцела 879 и 880 који у свом задњем делу могу садржати и вишепородични објекат са више стамбених јединица)

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат и то на растојању од најмање 3,0м. Може се постављати и директно уз главни објекат ако су уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

У односу на границе са бочним суседима, други објекти се граде на граници парцеле једног бочног суседа уз обезбеђивање колског пролаза поред објекта ширине мин. 3,0м и растојања од мин. 4,0м од објеката на суседној парцели (односно на растојању од мин. 1/2 висине објекта).

Изузетно, објекат се може поставити ширином парцеле (на граници оба бочна суседа) с тим да се обезбеди колски пролаз у дно парцеле, кроз објекат (ајнфорт) ширине мин. 3,5м, висине мин 4,50м.

Задња грађевинска линија је утврђена на граници са суседом.

На постојећим парцелама на којима у постојећем стању није обезбеђен колски пролаз кроз главни објекат, односно уколико не постоји могућност да се такав пролаз оствари, није могућа даља изградња објеката на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0м (оптимално 3,5м). Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0м.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објеката ширине најмање 3,5м или кроз покривени колски пролаз („ајнфорт“) или пролазну гаражу ширине 3,5м, висине 4,0м.

На постојећим парцелама које немају обезбеђен колски пролаз у дно парцеле није могућа даља изградња објеката на парцели (к.п. бр. 886/1, 873, 875/2, 877, 878/1, 878/2), осим

у случају да се обезбеди колски прилаз парцели отварањем ајнфорта на објекту или индиректно преко друге парцеле.

К.п. бр. 885, 886/2 и 886/1 имају заједнички колски улаз (ајнфорт) који се задржава те није могуће постављање препрека између наведених парцела (ограде и сл.). Исти случај је и са к.п. бр. 876, 875/1 и 875/2.

Колски приступ парцели 875/2 остварити преко парцела 875/1 и 876 (упис права службености пролаза).

Колски приступ парцели 873 остварити преко парцела 874 (упис права службености пролаза) или отварањем колског пролаза кроз објекат (ајнфорт ширине мин.3,5м, висине мин. 4,0м).

Колски приступ к.п. бр. 869/1, 869/2 и 871 обезбеђује се искључиво из Улице Гробљанске са истока.

К.п. бр. 886/1 нема обезбеђен колски приступ, осим нужног противпожарног приступа преко пешачког пролаза изведеног преко парцела 887 и 897/1 са запада. На парцели није могућа даља изградња објекта, као и ни доградња нити надзиђивање осим радова на постојећим објектима (реконструкција, адаптација и санација).

Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.

Услови заштите суседних објеката

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.

Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m.

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. 3,0 m, односно према прописима за одговарајућу намену, односно делатност.

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

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектно-техничком документацијом. Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају не угрожавајући амбијенталну вредност уличног потеза са изграђеним објектима грађанске архитектуре под претходном заштитом. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Кровне равни стамбено-пословних објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни према улици и према сопственом дворишту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.

Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова изузетно и кровних баца уколико није другачије прописано условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти на к.п. бр. бр. 870, 872, 885 и 886/2 не могу се надзиђивати.

Висина фасадног зида на регулацији Улице Главне мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на к.п. бр. 870, 872, 885 и 886/2.

Висина поткровног венца објеката са максималном спратношћу на регулацији Улице Главна је мин. 9,5m (висина поткровног венца на парцелама 870 и 872), макс. 10,5m (висина поткровног венца на парцелама 885 и 886/2).

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.).

Кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбено-пословних објеката може да буде од 0,50m до 1,20m рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

Кота пода приземља пословних објеката је од 0,2 до 1,0m у зависности да ли је приземље над подрумом или не.

За пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20m до 0,5m. Оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара.

Код објеката у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 3,5m, висине 4,0m, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.

Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор и друге помоћне просторије) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте 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.).

На зидовима свих објеката који су постављени на границу са бочним суседом није дозвољено отварање никаквих отвора.

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

Испусти на објектима

Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;
- на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама само стрехе до 0,50m

Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,50m.

Сем испод основног габарита, објект може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.

Регулациону линију, испод коте тротоара, могу прећи евентуално стопе темеља или темељни зид и то највише до 0,50m, а граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објект гради на граници са суседом).

Отворене спољне степенице се не препоручују. Степенице које савлађују висину до 0,9m не улазе у габарит објекта. Изузетно се могу постављати на бочни или задњи део објекта с тим да не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Услови за оградивање грађевинске парцеле

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m.

Ограде према Улици Главној се не предвиђају.

Ограда према улици Гробљанска начелно максималне висине 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

Врата и капије на ајнфортима и уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Није дозвољено постављање ограде између парцела које користе исти колски пролаз (ајнфорт) и то: између к.п. бр. 885 и к.п. бр. 886/1 и 886/2 између к.п. бр. 876 и парцела бр.875/1 и 875/2 као и између к.п. бр. 878/1, 878/2 и 877

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Планирање, пројектовање и извођење грађевинских радова и активности у зони заштићене околине споменика културе, могу се предузети уз претходно прибављање услова и мера надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

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

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом
- Реконструкција постојећих објеката дозволиће се уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако је изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објеката.
- Могућа адаптација објеката у оквиру намена утврђених овим Планом.

За већ изграђене главне и друге објекте којима је међусобно растојање мање од прописаног, при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених и пословних просторија (осим мањих отвора на помоћним просторијама, у функцији вентилације и осветљења), минималне висине парапета од 1,8m, површине до 0,8m².

На заштићеним објектима на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886/2:

- дозвољава се санација, адаптација, промена намене, конзервација и рестаурација делова или целине без угрожавања споменичких својстава, а по појединачним условима службе заштите.
- очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, изгледа, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, материјализације и функционалних карактеристика.
- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- забрањује се надзиђивање предметне непокретности.
- промена намене дозвољава се искључиво за обављање услужних делатности у предметним непокретностима.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објеката на сеизмичким подручјима.

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

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

Услови за зеленило и слободне површине

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, затим уређени травњаци и цветњаци.

Проценат озелењености парцела намењених становању са пословањем и пословању треба да буде најмање 30%.

Депонованье и евакуација отпада

Депонованье кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа

Отпад из пословних објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

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

2.2. ЗОНА Б - Мешовито становање са или без пословања / пословање

Врста и намена објеката

Главни објекти:

- породични стамбени, стамбено пословни објекти (слободностојећи, двојни објекти и објекти у низу),
- вишепородични стамбени, стамбено/пословни објекти,
- пословно-стамбени објекат који не угрожава становање,
- пословни објекти

Помоћни објекти уз становање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл, као и објекти инфраструктуре (нпр. трафостанице и сл.)

Није дозвољена изградња објеката за узгој животиња, чак ни за сопствене потребе, нити изградња економских објеката, трговина на велико, складишта и сл..

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

У објектима на к.п. бр.898, изграђеним на западној регулацији, могуће отварање локала према пешачком пролазу (искључиво пешачки приступ локалима, а колски приступ парцели се остварује из улице ЈНА).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Површина новоформиране грађевинске парцеле породичног становања са или без пословања је:

- за слободностојеће објекте и објекте у низу минимално 300м², најмања ширина уличног фронта је 12,0м (осим постојећих изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара).

- за двојне стамбене објекте 400m^2 (две по 200m^2), ширине $16,0\text{m}$ (два пута по $8,0\text{m}$),

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању са или без пословања и парцела намењених чистом пословању је 600m^2 , ширине уличног фронта најмање $20,0\text{m}$.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. На постојећим парцелама које немају обезбеђен колски приступ у дно парцеле није могућа даља изградња на парцели.

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

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

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене, уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију које се поклапа са регулацијом улице ЈНА.

Бочне грађевинске линије се поклапају са границом суседне парцеле (објекти у низу) уз обавезно обезбеђен колски пролаз у дно парцеле кроз ајнфорт.

Објекти могу да се постављају и као слободностојећи на парцели и тада је растојање од граница суседних парцела, мин. $0,5\text{m}$ од границе са западним, односно северним суседом и мин. $2,5\text{m}$ од границе са источним, односно јужним суседом ($3,0\text{m}$ ако објекат садржи пословање) и $3,5\text{m}$ за објекте вишепородичног становања и чисто пословне објекте.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Размак између сопственог и суседних стамбених, стамбено пословних објеката треба да буде најмање $3,0\text{m}$ (изузетно $2,50\text{m}$ уколико се објекат поставља на границу са суседом уз обавезну оверену сагласност суседа).

Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање $3,0\text{m}$.

Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на парцелама породичног становања је макс. 50%, индекс изграђености макс. 1,6, а на парцелама које садрже пословање индекс изграђености је макс. 2,0.

Индекс заузетости на парцелама чистог пословања и вишепородичног становања са или без пословања је макс. 60%, индекс изграђености 2,4.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност главног објекта било које од дозвољених намена, а који се поставља на регулацију Улице ЈНА је П+1+Пк макс. висине $12,0\text{m}$.

Објекти који се граде у дубини парцеле зависно од намене могу бити и веће спратности, породични стамбени објекти П+2, пословни и вишепородични макс. П+2+Пк .

Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

- пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: трговина, услужно занатство, угоститељство, здравство, култура, забава и друге различите форме пословања, услуга и сл.

- објекти инфраструктуре (трафостанице и сл.)

На парцелама површине 600м² и више, могућа је изградња два стамбена (стамбено-пословна) објекта. Најмање растојање између објеката је мин. 4,0м.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.

Растојање од главног објекта треба да буде најмање половина висине вишег објекта, али не мање од 3,0м. Може се постављати и директно уз главни објекат ако су уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

Уколико је помоћни објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат неопходно је обезбедити колски пролаз ширине мин.3,5м, висине мин 4,50м.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле, непосредно и директно (изузетно индиректно преко суседне парцеле за постојеће парцеле које немају обезбеђен колски улаз у парцелу нпр. к.п. 908, 902/2).

Колски прилаз парцели породичног становања је мин.ширине 2,5м, пословања и вишепородичног становања мин. 3,0м (оптимално 3,5м). Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0м.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објеката ширине најмање 3,5м или кроз покривени колски пролаз („ајнфорт“) или пролазну гаражу ширине 3,5м, висине 4,0м.

На постојећим парцелама које немају обезбеђен колски пролаз у дну парцеле није могућа даља изградња објеката на парцели нити надзиђивање постојећих објеката (к.п. бр. 908, 902/2 и 904/2).

Колски приступ к.п. бр. 898 обезбеђује се искључиво из Улице ЈНА са југа.

Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.

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

Услови заштите суседних објеката

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима.

Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m.

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. 3,0 m, односно према прописима за одговарајућу намену, односно делатност.

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

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектно-техничком документацијом. Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају не угрожавајући амбијенталну вредност уличног потеза. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Кровне равни стамбено-пословних објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.

Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова изузетно и кровних баца уколико није другачије прописано условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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.).

Кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбено-пословних објеката може да буде од 0,50m до 1,20m рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

Кота пода приземља пословних објеката је од 0,2 до 1,0m у зависности да ли је приземље над подрумом или не.

За пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20m до 0,5m. Оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара.

Код објеката у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 3,5m, висине 4,0m, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом.

Извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује. Спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,9m улази у габарит објекта.

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор и друге помоћне просторије) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парпет минималне висине 1,8m од коте 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.).

На зидовима свих објеката који су постављени на границу са бочним суседом није дозвољено отварање никаквих отвора.

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

Испусти на објектима

Код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :

- у приземљу : излози до 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;
- на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама: стрехе до 0,50m, балкони, еркери и сл. до 0,50m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m од ивице коловоза.

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,50m.

Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле.

Регулациону линију, испод коте тротоара, могу прећи евентуално стопе темеља или темељни зид и то највише до 0,50m, а граница суседне парцеле се не може прећи ни испод

коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објект гради на граници са суседом).

Отворене спољне степенице се не препоручују. Степенице које савлађују висину до 0,9m не улазе у габарит објекта. Изузетно се могу постављати на бочни или задњи део објекта с тим да не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Услови за оградивање грађевинске парцеле

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0m, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, према улици начелно. уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

Врата и капије на ајнфортима и уличној оградѣ се не могу отворати ван регулационе линије.

Није дозвољено постављање ограде између к.п. бр. 902/1 и 902/2 као и између парцела 908 и 909.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

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

- Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.
- Реконструкција постојећих објекта дозволиће се уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.
- Ако је изграђеност грађевинске парцеле не задовољава услове утврђене овим Планом, неће се дозволити доградња нити надзиђивање постојећих објекта.
- Могућа адаптација објекта у оквиру намена утврђених овим Планом.

За већ изграђене главне и друге објекте којима је међусобно растојање мање од прописаног, при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених и пословних просторија (осим мањих отвора на помоћним просторијама, у функцији вентилације и осветљења), минималне висине парапета од 1,8m, површине до 0,8m².

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објекта

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објекта на сеизмичким подручјима.

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

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објекта, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да

се приликом планирања, пројектовања и изградње објекта као и реконструкције постојећих објекта, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објекта на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Проценат озелењености парцела намењених становању треба да буде најмање 30%.

Депоноване и евакуација отпада

Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

Евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа

Отпад из радних (пословних) објекта, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

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

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

Пројекти парцелације и препарцелације

Пројекти парцелације израђују се у случајевима када се од једне катастарске парцеле, по захтеву власника и у складу са правилима утврђеним овим Планом, формира две или више грађевинских парцела

Пројекти препарцелације радиће се у свим случајевима када постојећа парцела не испуњава услов за грађевинску парцелу, односно када је неопходно од више парцела или делова парцела формирати грађевинску парцелу, а у свему према параметрима утврђеним овим Планом.

Урбанистички пројекат и урбанистичко архитектонски конкурс

Обавезна израда урбанистичког пројекта за изградњу на к.п. бр. 880 и 879 у делу парцела коју захвата зону Б, осим за изградњу породичног објекта и радове на постојећим објектима (осим надзиђивања). Изградња и други радови на објектима на поменутих парцелама који припадају зони А, врши се директно према овом плану.

Изради урбанистичког пројекта може се приступити и на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко - архитектонске разраде за све оне специфичне, сложеније садржаје када је неопходно прецизирати правила грађења због значаја објекта или због обима изградње када је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели, а за које надлежни општински орган, утврди да је пре издавања локацијских услова потребна израда урбанистичког пројекта (на основу ИДР-а планираног објекта).

У обухвату плана нема локација за које се обавезно расписује урбанистичко архитектонски конкурс.

4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Планом су постигнути су следећи урбанистички параметри по зонама:

- зона А

индекс заузетости:

- породично становање са пословањем и пословање макс 60%

спратност објеката: Главни објекат

- стамбено-пословни, пословно стамбени и чисто пословни макс П+1+Пк;

- стамбено пословни објекти на парцелама 872, 870, 885 и 886 (постојећа спратност)

- пратећи/помоћни објекти: макс П+0.

озелењавање: мин. 30%

- зона Б

индекс заузетости:

- породично становање са или без пословања макс 50%

- вишепородично становање и пословање макс 60%

спратност објеката: Главни објекат

- главни објекти - објекти на регулацији - макс. П+1+Пк без обзира на намену

- иза главног објекта / у дубину парцеле:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени макс. П+2

- вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти макс. П+2+Пк

- пратећи помоћни објекти уз породично становање и пословање макс. П+0

- гараже вишепородичног становања макс. П+1

озелењавање: мин. 30%

5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих грађевинских парцела за изградњу према планираним наменама.

- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац.

- Елаборатом геодетских радова за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.

- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.

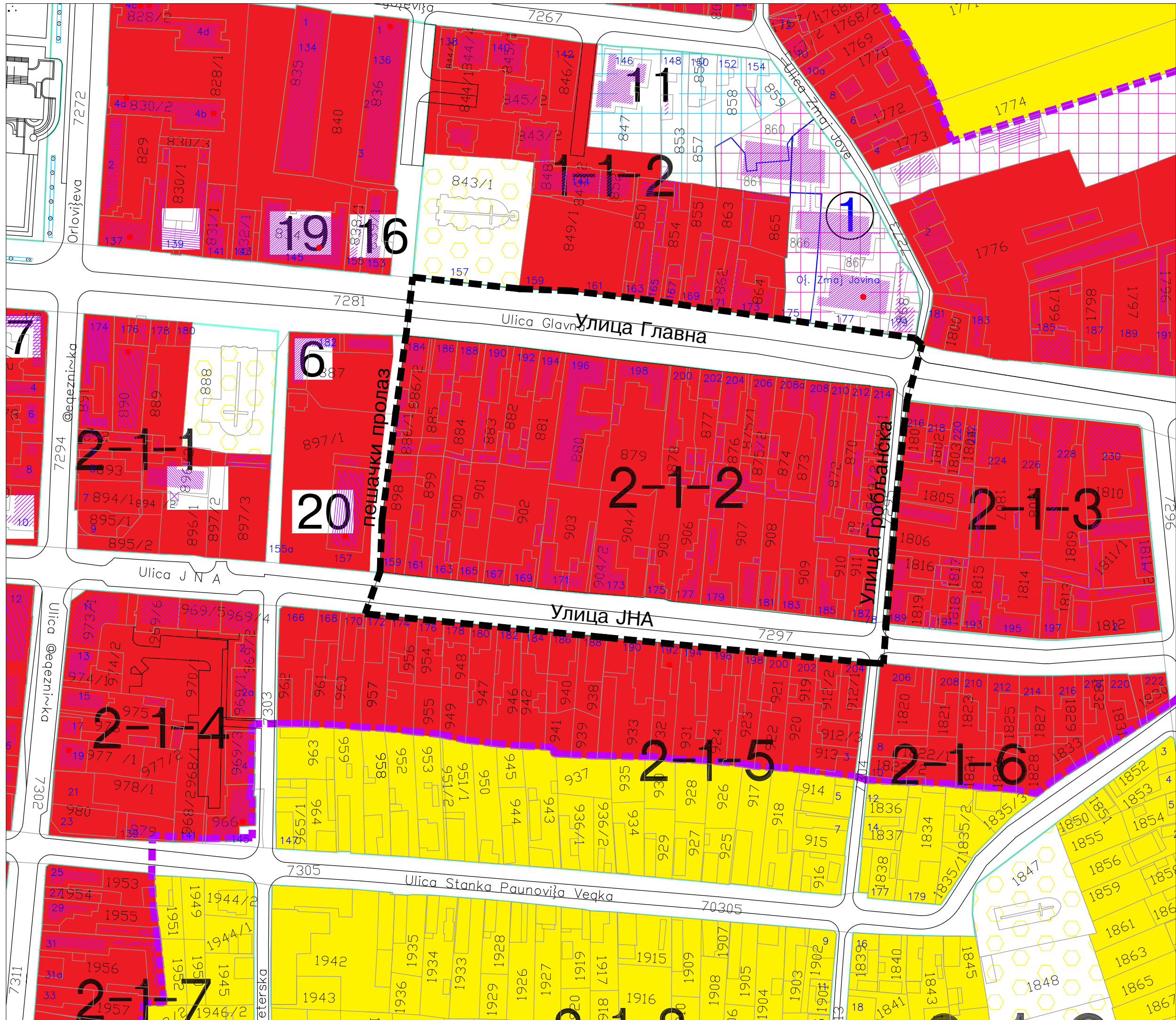
- Решењем о одобрењу за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде на локацијама које су одређене као обавезне, као и на захтев инвеститора.

Урбанистички пројекат може да се ради и за планирану изградњу, где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

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

Б/ ГРАФИЧКИ ДЕО





СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ

ЛЕГЕНДА:

- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ РУМА
- ДЕО ГРАЂ. РЕОНА КОЈИ СЕ НАЛАЗИ У КО ВОЃАЊ

НАМЕНА ПОВРШИНА

ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ

- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
- ВАСТИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
- ЗДРАВСТВО
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- СТАНОВАЊЕ
- ПОРОДИЧНО
- ВИШЕПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО
- ВЕРСКИ САДРЖАЈИ
- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- РАДНЕ ПОВРШИНЕ
- РАДНЕ ЗОНЕ
- РАДНЕ ЗОНЕ У АТАРУ
- ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА
- ПАРК ШУМА, СПОРТСКИ ТЕРЕНИ
- ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
- СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ШКОЛЕ
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
- ГРОБЉЕ
- ПОСТОЈЕЋА ГРАДСКА ДЕПОНИЈА
- ВАШАРИШТЕ
- РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ
- УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ
- ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
- ТРАФОСТАНИЦЕ/ТМРС
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
- ВП СТАНОВАЊЕ, ПОСЛОВАЊЕ, ЗЕЛЕНИЛО,
- ВОЂАРСКО-ВИНОГРАДАРСКЕ ЗОНЕ
- ЈЕЗЕРО
- КАНАЛИ-ПОТОЦИ

ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА

- САОБРАЋАЈНИЦЕ
- МАГИСТРАЛНИ ПУТ
- РЕГИОНАЛНИ ПУТ И САОБРАЋАЈНИЦЕ 1. РЕДА
- САБИРНЕ УЛИЦЕ-САОБРАЋАЈНИЦЕ 2. РЕДА
- ИНТРАЗОНСКЕ УЛИЦЕ-ОСТАЛЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- УКРШТАЊЕ ПУТЕВА У ДВА НИВОА СА ПЕТЉОМ
- УКРШТАЊЕ ПУТА И ЖЕЉЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ У ДВА НИВОА
- ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
- ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
- ЖЕЉЕЗНИЧКА СТАНИЦА
- АУТОБУСКА СТАНИЦА
- БЕНЗИНСКА СТАНИЦА

**ПРЕОВЛАЂУЈУЋА НАМЕНА ПРОСТОРА
СА ПОДЕЛОМ НА ФУНКЦИОНАЛНЕ
ЦЕЛИНЕ**

израђивач:

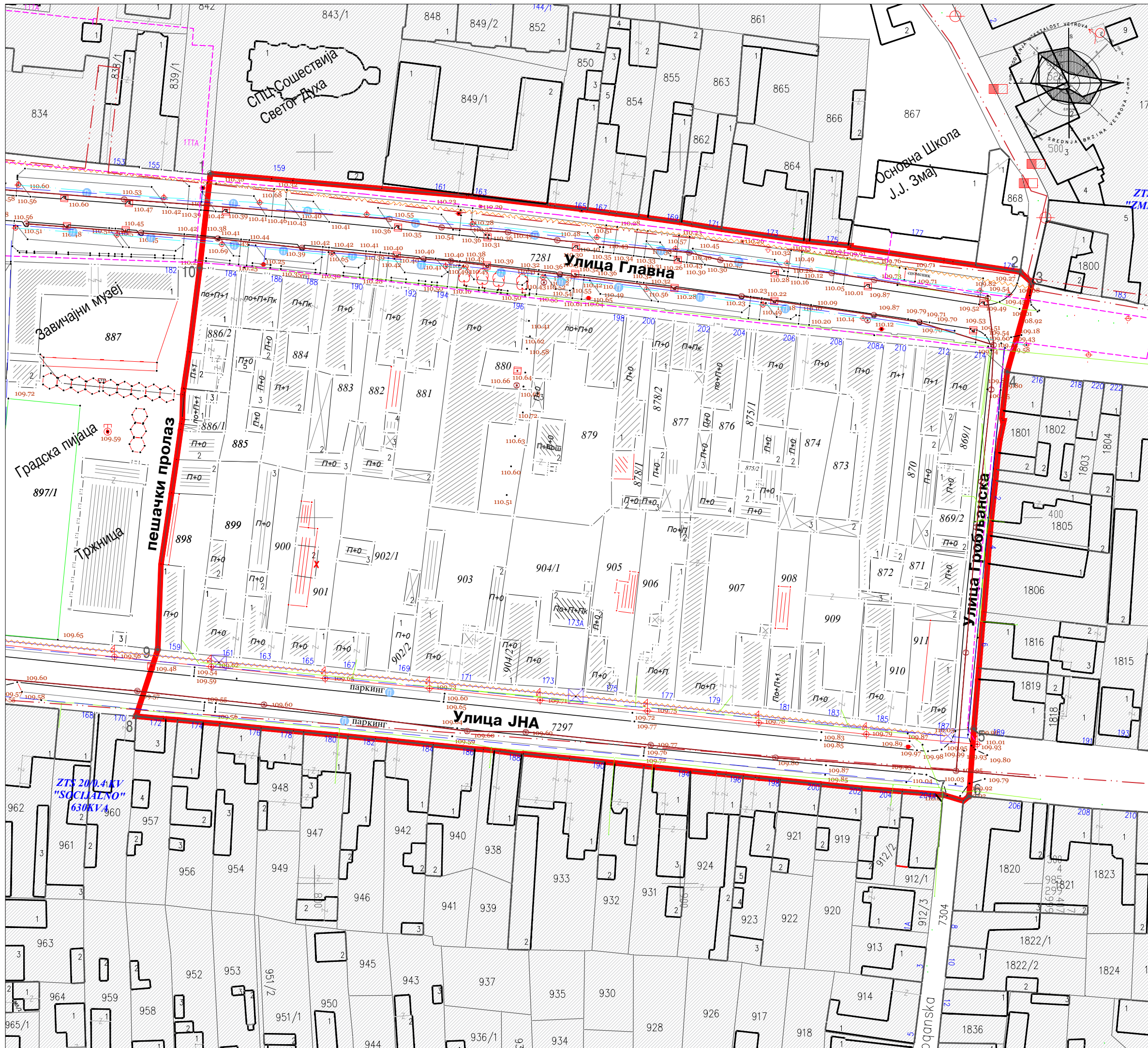
ЈАНО УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ "ПЛАП"
ОПШТИНА РУМА И БЕЖАНЦИ
Рума Улица 27, октобар 7а, тел/факс: 022/430-726
Београд Улица 1, Јанковичева

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:
дипл.инж. арх. Биљана Милутиновић

Конципирала грађевински пројекат:
Петар Курчић дипл.инж.

генерални план

Рума 2008.



ознаке:

1

2

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

879

202

ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

202

1

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)

БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (снимљени на терену)

КОЛОВОЗ

УЛИЧНИ ПАРКИНГ

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

ГАСНА МРЕЖА

НН ПОДЗЕМНА МРЕЖА

НН НАДЗЕМНА МРЕЖА

МРЕЖА ЈАВНЕ РАСВЕТЕ

СРЕДЊЕНАПОНСКА МРЕЖА 20 KV

ОПТИЧКИ КАБЛ

ТЕЛКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА (БАКАР)

ВОДОВодНА МРЕЖА

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"за део блока 2-1-2"

у централној зони у Руми

постојеће стање

ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО

ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ

Р 1:1000

лист 1

носилац израде:

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРИЈАВЉЕНИ

ПЛАН РУМА

Рума 27 Октобра 7а, Контакт 022 430 726

E-mail: jup@ruma.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.

Јован Џејић, инж.геод.

Рума 2019.



ознаке:

1 2

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

879

ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

202 1

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)

БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ (снимљени на терену)

регулациона линија

КОЛОВОЗ

УЛИЧНИ КОРИДОР

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОСЛОВАЊЕ

ОБЈЕКАТ КУЛТУРЕ

ПОМОЋНИ ОБЈЕКТИ

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за део блока 2-1-2"
у централној зони у Руми

постојеће стање

НАМЕНА ПОВРШИНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Р 1:1000

лист 2

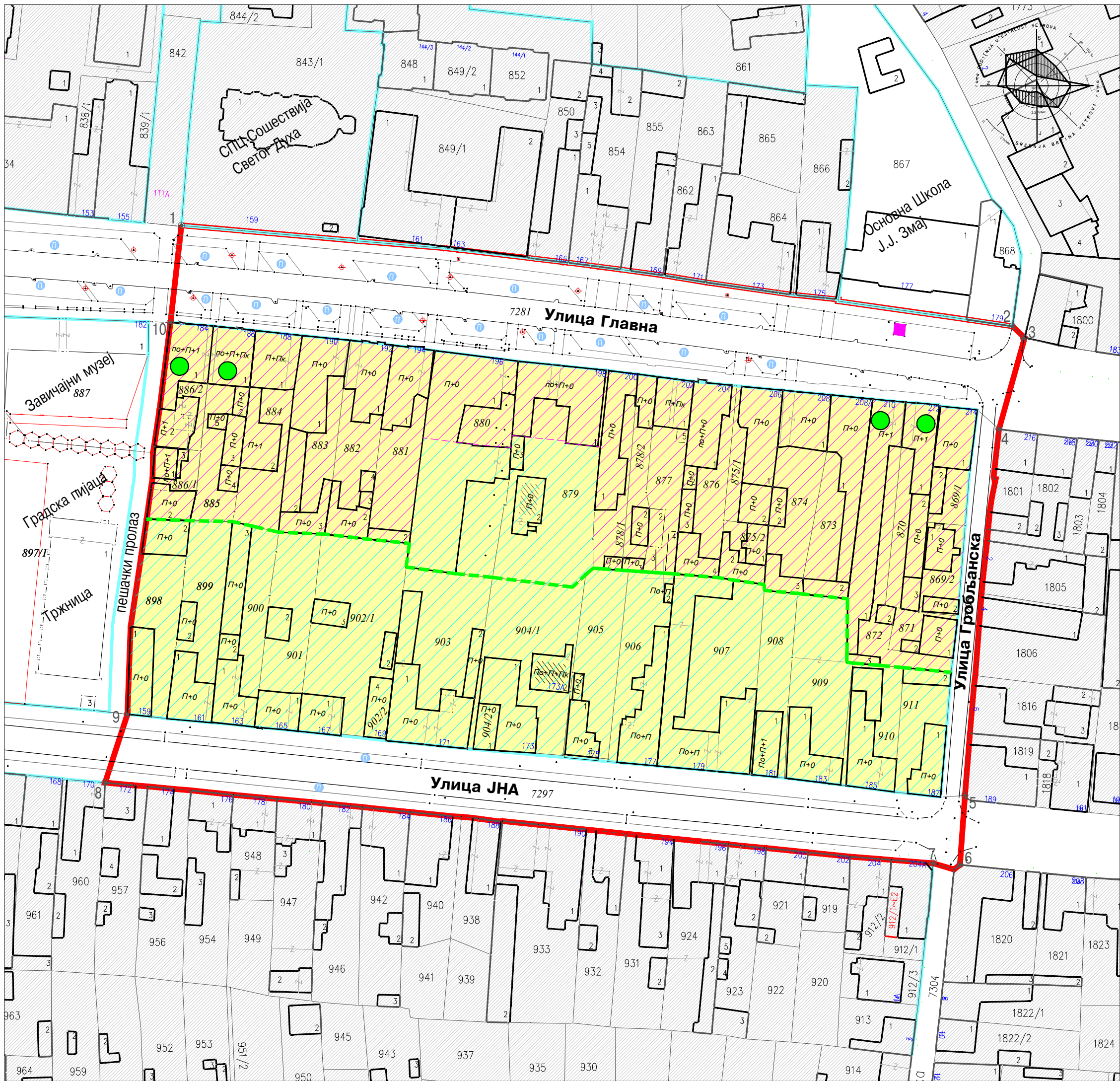
носилац израде:

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРИЈАВЉЕНО
"ПЛАНИ" РУМА
RUMA 27 Октобра 7а, Контакт 022 430 726 Е-пошта: jup@planiruma.rs

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

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

Рума 2019.



ознаке:

1

2

879

202

1

коловоз

улични паркинг

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ОСТАЛО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ

СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

зона А породично становање са пословањем / пословање спратност макс. П+1+Пк

зона Б мешовито становање са или без пословања / пословање спратност макс. П+1+Пк / П+2+Пк

Граница ПКИЦ "Центар Руме"

Добра под претходном заштитом Објекти грађанске архитектуре

споменици / спомен обележја

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

"за део блока 2-1-2"

у централној зони у Руми

НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Р 1:1000

ЛИСТ 3

носилац израде:

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРИЈАВЉЕНО

ПЛАНИР. РУМА

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

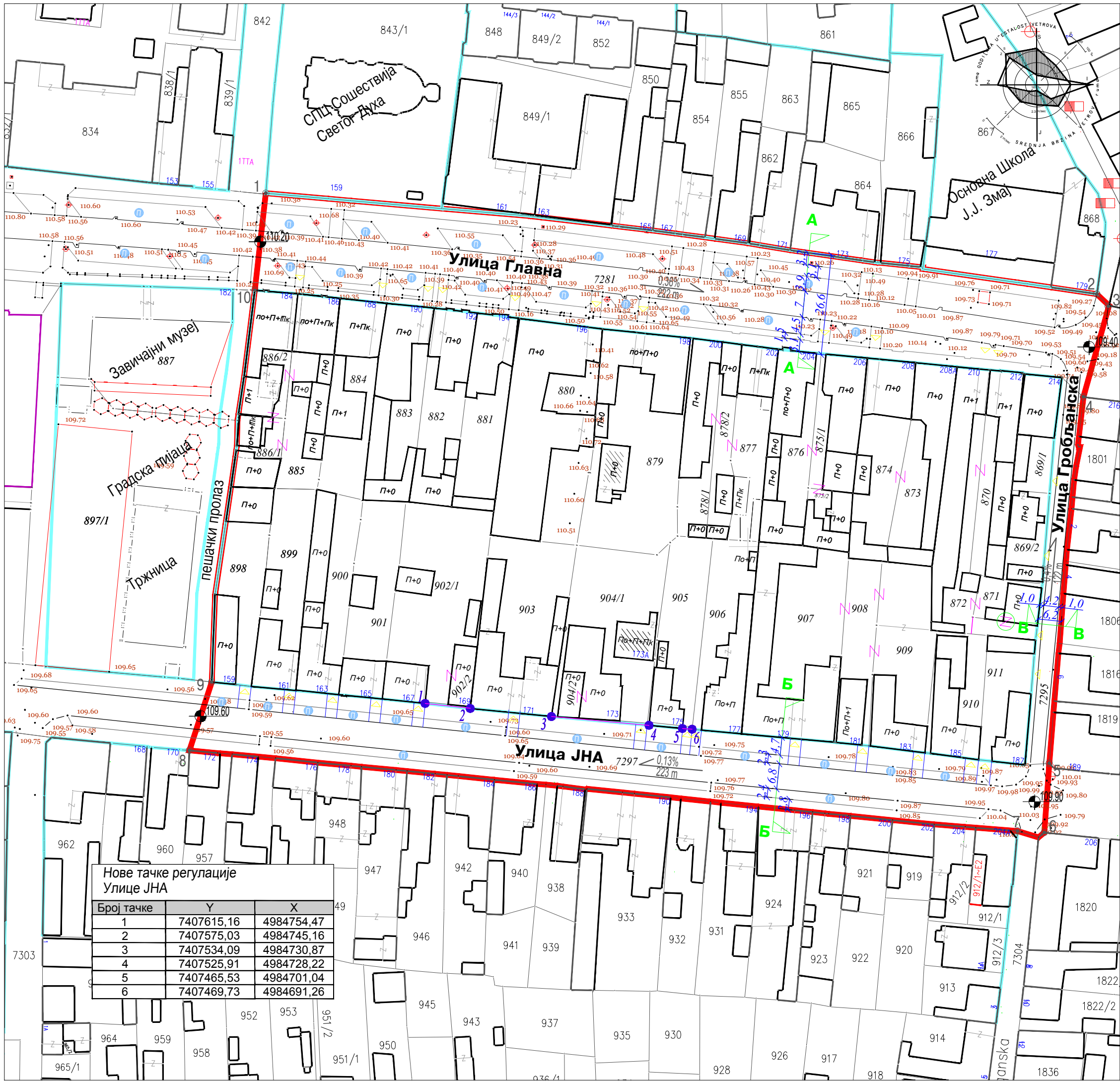
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.

Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2019.



Новe тачке регулације Улице ЈНА		
Број тачке	Y	X
1	7407615,16	4984754,47
2	7407575,03	4984745,16
3	7407534,09	4984730,87
4	7407525,91	4984728,22
5	7407465,53	4984701,04
6	7407469,73	4984691,26

ознаке:

1

2

ГРАНИЦА
ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
(ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА)

879

ПОСТОЈЕЋЕ
КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

202

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
(катастарско стање)

рег. линија

УЛИЧНИ КОРИДОР

коловоз

УЛИЧНИ ПАРКИНГ

рег. линија

КОТЕ НИВЕЛЕТЕ
САОБРАЋАЈНИЦА

109.40

ПОДУЖНИ ПАДОВИ
САОБРАЋАЈНИЦА

0.36%
222 m

КОЛСКИ ПРИЛАЗ

нове границе парцела
могуће припајање парцела

обавезно припајање парцела

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за део блока 2-1-2"
у централној зони у Руми

ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ
И НИВЕЛАЦИЈЕ
СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ
ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Р 1:1000

ЛИСТ 4

носилац израде:

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

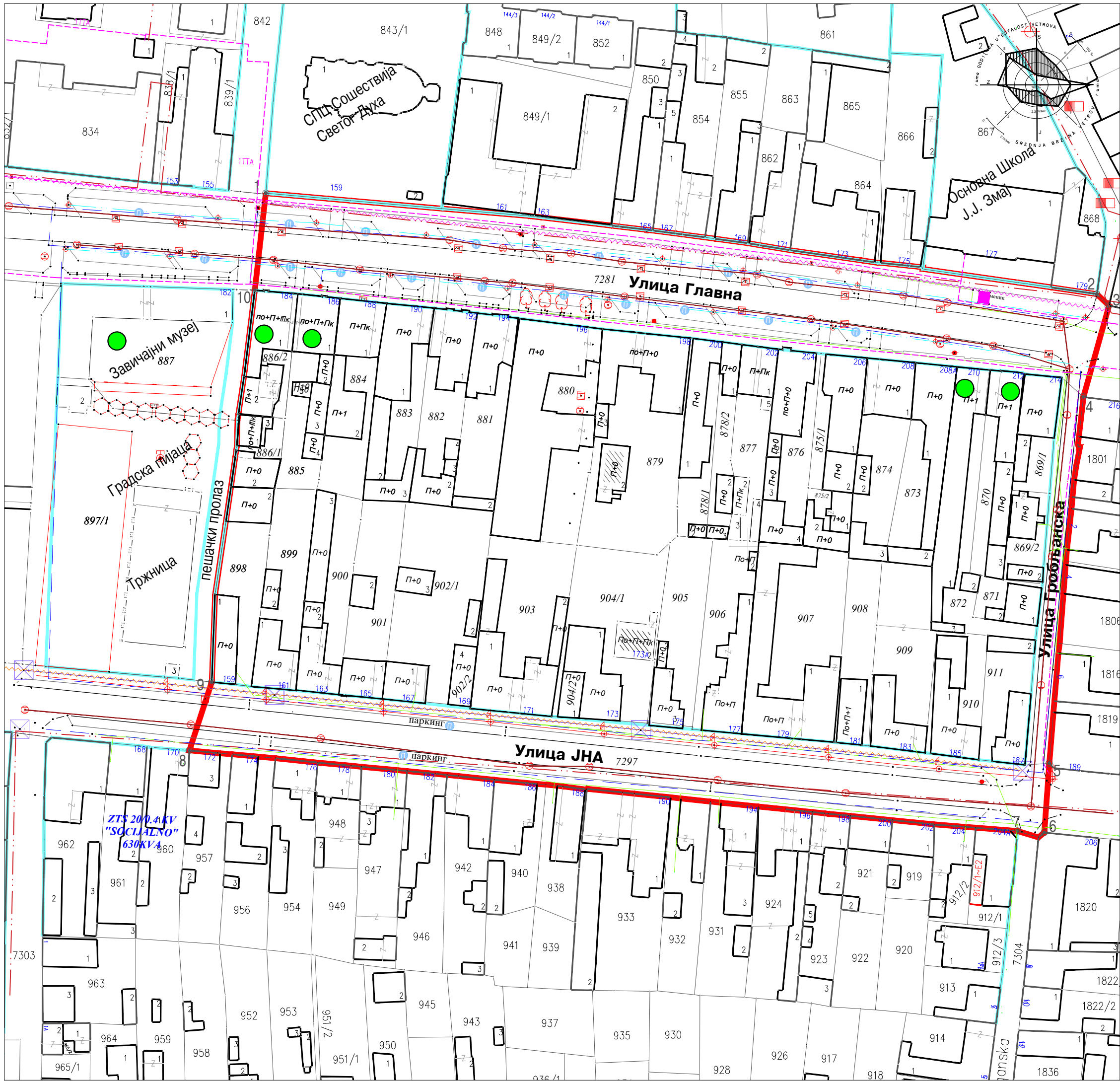
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

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

Рума 2019.



- ознаке:
- 1 2
 - ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)
 - Добра под претходном заштитом Објекти грађанске архитектуре
 - споменици / спомен обележја
 - коловоз
 - улични паркинг

- Фекална канализација
- Гасна мрежа
- НН подземна мрежа
- НН надземна мрежа
- Мрежа јавне расвете
- Средњенапонска мрежа 20 KV
- Оптички кабл
- Телкомуникациона мрежа (бакар)
- Водоводна мрежа

Постојећа улична инфраструктура би се користила за повезивање нових објеката (водовод, канализација, електроенергетика, телекомуникације), преко постојећих, или ређе нових прикључака.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА



Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за део блока 2-1-2"
у централној зони у Руми

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА СИНХРОН ПЛАНОМ

Р 1:1000

ЛИСТ 5

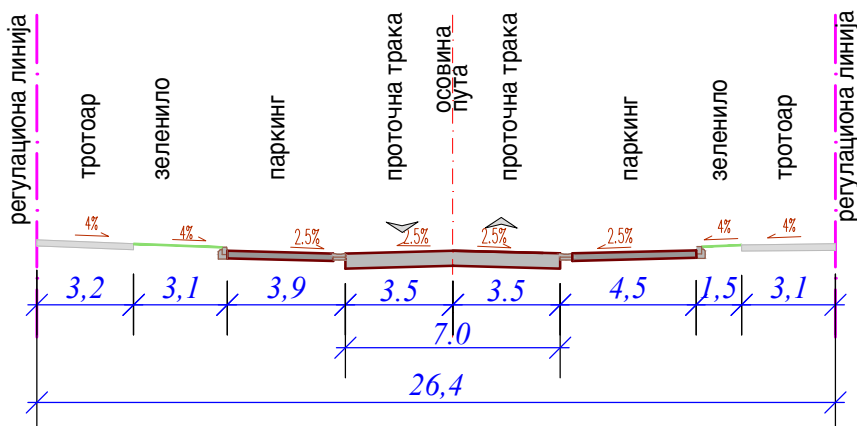
носилац израде:



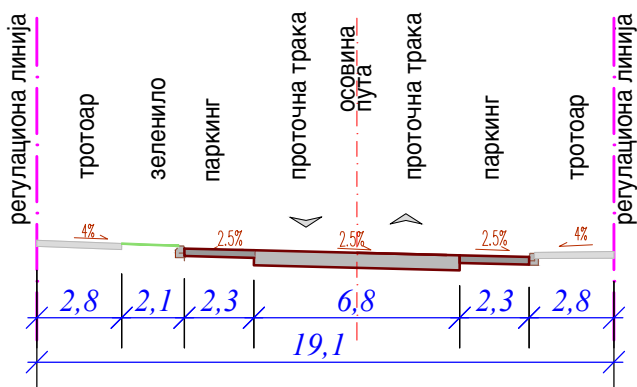
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.
САРАДНИЦИ:
Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.
Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2019.

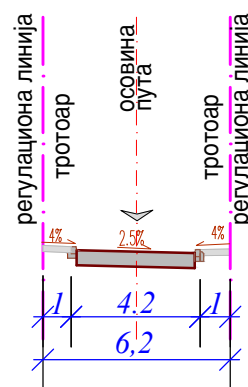
КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ ГЛАВНЕ УЛИЦЕ - ПРЕСЕК А - А



КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ ЈНА УЛИЦЕ - ПРЕСЕК Б - Б



КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ ГРОБЉАНСКЕ УЛИЦЕ - ПРЕСЕК В - В



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блока 2-1-2" у централној зони у Руми

КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА

Р 1:1000

ЛИСТ

6

носилац израде:



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДЈЕЗМЕ
"ПЛАЊЕ РУМА"
RUMA 27 Oktobra 7a, tel/faks 022 430 726 E-mail: jup@planuma.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

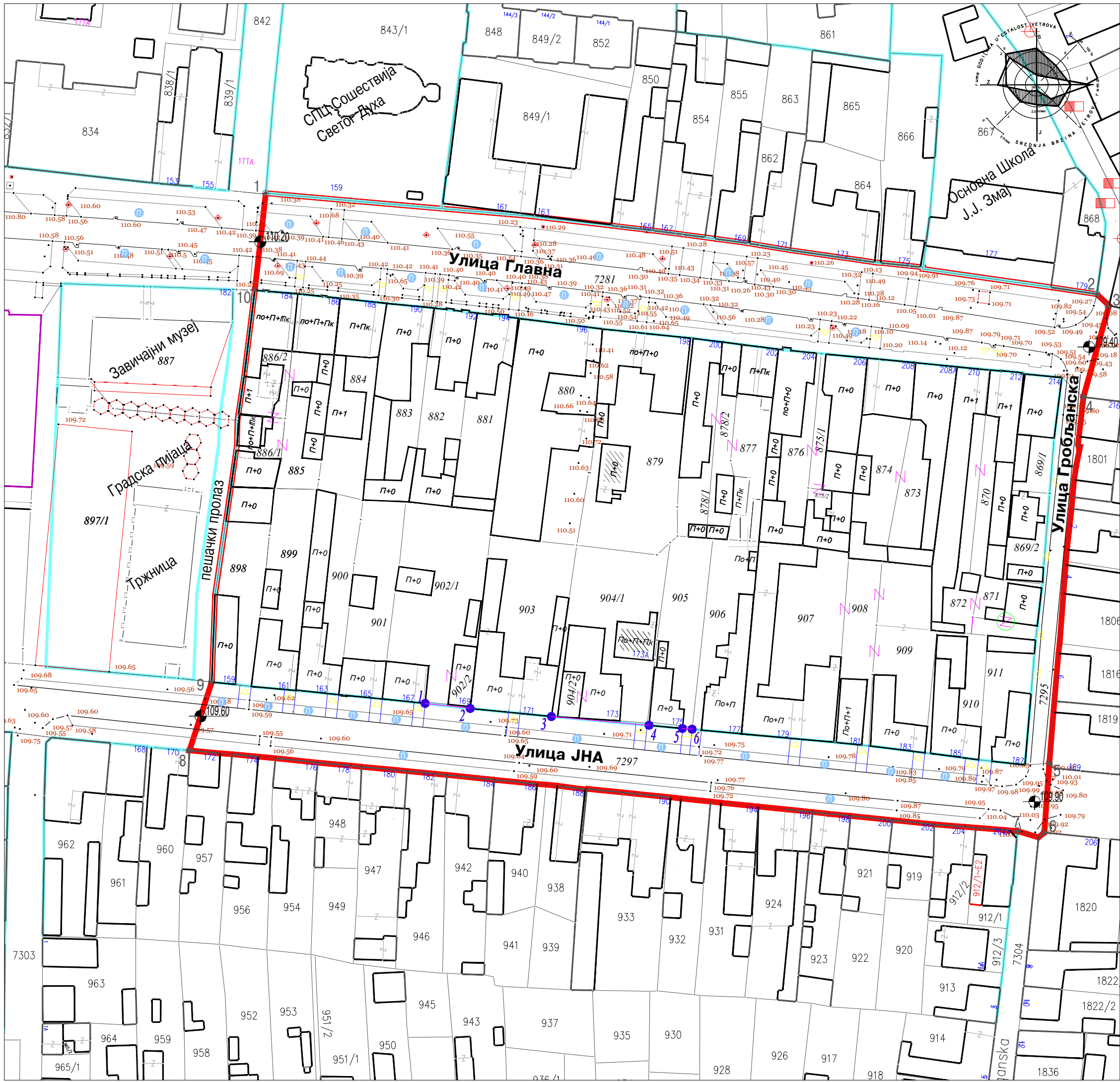
Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.

Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2019.



ознаке:

1

2

ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА (ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА)

879

ПОСТОЈЕЋЕ КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ

202

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ (катастарско стање)

рег. линија

коловоз

рег. линија

УЛИЧНИ КОРИДОР

П

УЛИЧНИ ПАРКИНГ

—

—

нове границе парцела
могуће припајање парцела

—

—

обавезно припајање парцела

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник Скупштине Општине Рума:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за део блока 2-1-2" у централној зони у Руми

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

Р 1:1000

ЛИСТ 7

носилац израде:

ЛАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЛАЧЕЊЕ "ПЛАМ" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а, телефони 021 430 726 E-mail: jup@planuma.rs

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Биљана Милутиновић, дипл.инж.арх.

САРАДНИЦИ:

Петар Ђуричић, дипл.инж.ел.

Јован Цвејић, инж.геод.

Рума 2019.

V/ ПРИЛОЗИ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
С.О.РУМА
К.О.Рума

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

део листа:дкп



Датум: 11.2.2019.

Израдио:"ГЕО-СФЕРА"
Рума

Г/ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА



„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Рума

Рума, Индустриска 2А, 22400 Рума, тел.: 022/479-666, факс: 022/471-581

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-369055-18

ЈУП ПЛАН

Ваш број: 445-4/2018

Рума, 27.12.2018.

ЈУП "ПЛАН" РУМА

27 октобра 7а

22400 РУМА

Број 3. 12. 2018. 20
РУМА

„ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име ОПШТИНА РУМА, РУМА, ГЛАВНА бр. 155, (у даљем тексту: Странка). На основу чланова 140-144. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), члана 54. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14) и Правила о раду дистрибутивног система ("Сл. гласник РС" бр. 71/17), Одлуке о преносу овлашћења бр. 05.0.0.0.-08.01.-36048/37-2016 од 11.07.2016 доносе се

УСЛОВИ

за израду Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми.

Према члану 143. Закона о енергетици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са важећим прописима.

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 kV "Робна Кућа" инсталисне снаге до 630kVA, ЗТС 20/0,4 kV "Змај Јовина" инсталисне снаге до 630kVA, ЗТС 20/0,4 kV "Социјално" инсталисне снаге до 630kVA, МБТС 20/0,4 kV "Пошта" инсталисне снаге до 630kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена кабловски у улици Главној и Гробљанској, а надземно у улици Јна. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

У свим наведеним улицама мора се предвидети коридор ширине бар 1,5 м за изградњу ел. високонапонске 20 kV и нисконапонске 0,4 kV кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања и локације за будуће трафо станице.

Приликом прикључења са дистрибутивним системом електричне енергије објекта за породично становање ормани мерног места се постављају на слободностојећа постоља на јавној површини или на спољњој фасади објекта који се налази на регулационој линији.

Приликом изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објекта и објекта намењених вишепородичном становању, треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20 kV од неприступачних делова објекта (нпр. кров) 3 м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4 м. За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање; 1.25 м за приступачне делове објекта.

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

У случају изградње већег броја вишеспратних стамбено-пословних зграда и објекта намењених вишепородичном становању, или ако је капацитет постојећих трансформаторских станица недовољан, за напајање предметних објекта неопходна је изградња нових МБТС 20/0,4 kV или КТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом од постојеће 20kV кабловске мреже у улици Јна, чија би локација била што ближе тежишту потрошње, тако да буде омогућен прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

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

3. Основни технички подаци о дистрибутивном систему на месту прикључења

Максимално дозвољена субтранзијентна (S_k) снага трополног кратког споја на сабирницама 20 kV у ТС 110/20 kV/kV износи 500 MVA, време трајања кратког споја $t=0,2$ s.

Вредност струје једнофазног земљоспоја у уземљеним мрежама 20 kV напона је ограничена на вредност 300 А.

За елиминисање пролазног земљоспоја примењује се:

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

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

4. Ови Услови имају важност 12 месеци и могу се користити и искључиво у сврху:
израде документације за потребе плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми, и у друге сврхе се не могу користити.

5. Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама издају се Услови за пројектовање и прикључење на основу одредби члана 140. Закона о енергетици ("Сл. гласник РС" бр. 145/14), 8 и 86 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, у којем ће бити дефинисани остали услови, рок и трошкови прикључења предметног објекта на дистрибутивни електроенергетски ситем.

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

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

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

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

С поштовањем,

Доставити:

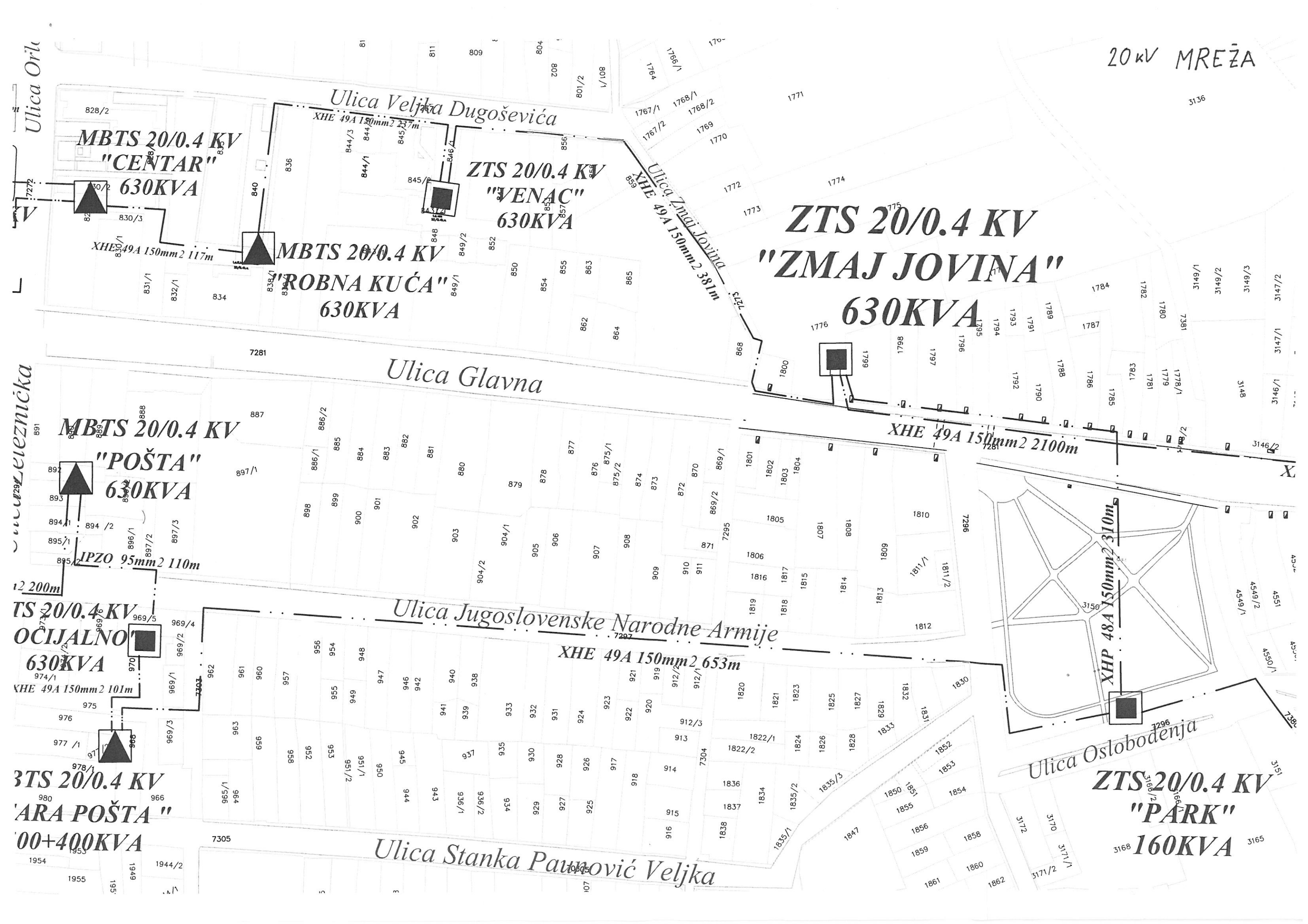
1. Наслову
2. Служби за енергетику
3. Писарници



Директор

Марин Драган, дипл. инг. ел.

20 kV MREŽA



MBTS 20/0.4 KV
"CENTAR"
630KVA

ZTS 20/0.4 KV
"VENAC"
630KVA

ZTS 20/0.4 KV
"ZMAJ JOVINA"
630KVA

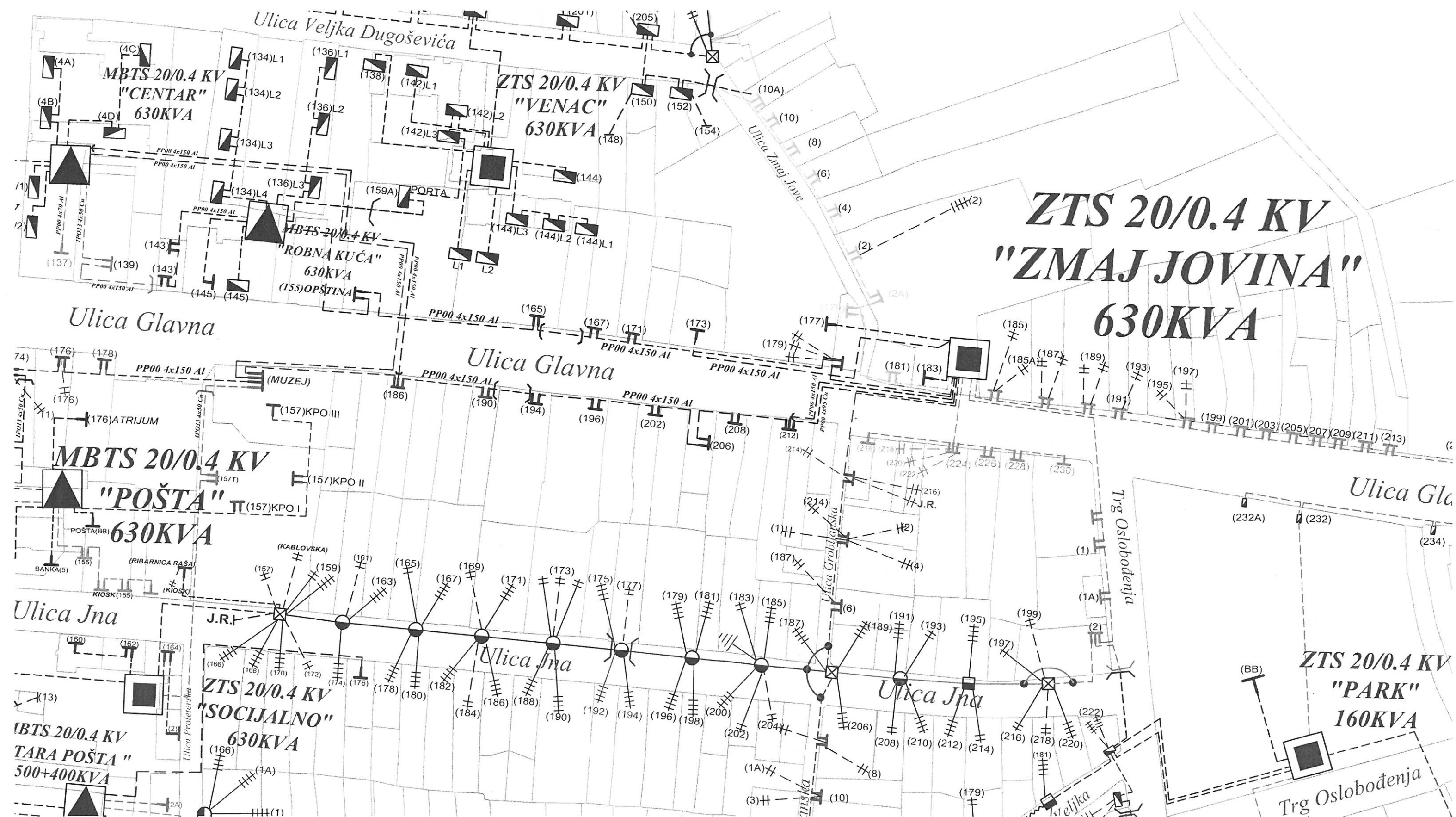
MBTS 20/0.4 KV
"ROBNA KUĆA"
630KVA

MBTS 20/0.4 KV
"POŠTA"
630KVA

TS 20/0.4 KV
OCIJALNO
630KVA

ZTS 20/0.4 KV
"PARK"
160KVA

3TS 20/0.4 KV
'ARA POŠTA "
00+400KVA



Наш знак / Our ref. : 16.67.1 од 14.12.2018.г.
Ваш знак / Your ref. : 445-6/2018 од 11.12.2018.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

ЈУП "План"
27.октобра 7а
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези издавања сагласности и услова за потребе израде ПДР за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми обавештавамо Вас како следи:

- У наведеном потесу ЈП "Гас-Рума" у пројектовану и изведену полиетиленску дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска ($MOP \leq 4bar$) обострано, са обе стране улице Главна, улице ЈНА и и једнострано, са западне стране улице Гробљанска са припадајућим гасним прикључцима. Такође, ЈП "Гас-Рума" има изведен и у употреби прикључак са челичне гасне мреже средњег притиска ($6 bar < MOP \leq 12bar$) за основну школу "Змај Јован Јовановић" од улице Змај Јовине па улицом Главном дуж парцеле школе у појасу пута до наспрам МРС О.Ш. "Змај Јован Јовановић" у дворишту школе. Траса гасовода обележена је хоризонталном и вертикалном сигнализацијом (месингане ознаке правца на стубићима или бетонским површинама и позор траком ~40cm изнад цевовода као и таблама опоменницама на одушним лулама код прелаза гасовода испод саобраћајница). Стандардна дубина укопавања гасовода је око 80cm, али су дозвољена одступања на крајим деоницама а укрштање са саобраћајницама врши се мин на 1,35m од горње коте пута. Гасовод је геодетски снимљен а тачне геодетске координате могу се добити од РГЗ Служба за катастар непокретности Рума.

- Код пројектовања и извођења објекта за које се издају технички услови укрштања и паралелног вођења важе технички услови из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR, (Правилник је објављен у "Службеном гласнику РС", бр. 86/2015 од 14.10.2015.године, а ступио је на снагу 22.10.2015.г. из којег се наводи:

Минимална дозвољена растојања(m) спољне ивице подземних челичних гасовода $10 bar < MOP \leq 16bar$ и челичних и ПЕ гасовода $4 bar < MOP \leq 10 bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Ukrštanje	Paralelno vođenje
Gasovodi međusobno	0,20	0,60
Od gasovoda do vodovoda i kanalizacije	0,20	0,40
Od gasovoda do vrelovoda i toplovoda	0,30	0,50
Od gasovoda do prohodnih kanala vrelovoda i toplovoda	0,50	1,00
Od gasovoda do niskonaponskih i visokonaponskih el. kablova	0,30	0,60
Od gasovoda do telekomunikacionih kablova	0,30	0,50
Od gasovoda do vodova hemijske industrije i tehnoloških fluida	0,20	0,60
Od gasovoda do rezervoara* i drugih izvora opasnosti stanice za snabdevanje gorivom prevoznih sredstava u drumskom saobraćaju, manjih plovila, manjih privrednih i sportskih vazduhoplova	-	5,00
Od gasovoda do izvora opasnosti postrojenja i objekata za skladištenje zapaljivih i gorivih tečnosti ukupnog kapaciteta najviše 3 m3	-	3,00
Od gasovoda do izvora opasnosti postrojenja i objekata za skladištenje zapaljivih i gorivih tečnosti ukupnog kapaciteta više od 3 m3 a najviše 100 m3	-	6,00
Od gasovoda do izvora opasnosti postrojenja i objekata za skladištenje zapaljivih i gorivih tečnosti ukupnog kapaciteta preko 100 m3	-	15,00
Od gasovoda do izvora opasnosti postrojenja i objekata za skladištenje zapaljivih gasova ukupnog kapaciteta najviše 10 m3	-	5,00
Od gasovoda do izvora opasnosti postrojenja i objekata za skladištenje zapaljivih gasova ukupnog kapaciteta većeg od 10 m3 a najviše 60 m3	-	10,00
Od gasovoda do izvora opasnosti postrojenja i objekata za skladištenje zapaljivih gasova ukupnog kapaciteta preko 60 m3	-	15,00
Od gasovoda do šahtova i kanala	0,20	0,30
Od gasovoda do visokog zelenila	-	1,50

- Ова информација се не наплаћује.

Обрадио

Дражић Горан, дипл. маш. инж.

доставити:

1. наслову
2. архиви



Директор

Рада Маравић, дипл.економиста



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу
ул.Орловићева 66, 22400 Рума

центра/фах:
(022) 479-622

дежурна служба
(022) 479-202

рекламације
(022) 475-202

e-mail: office@vodovod-ruma.co.rs сајт: http://www.vodovod-ruma.co.rs/
текући рачуни: 355-1001738-71 Војвођанска банка А.Д. Н.Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282



Cert No. 10913
ISO 9001:2015



Дел.бр. 2330/1
Дана, 14.01.2019.год.

ЈУП "ПЛАН" РУМА

17. 1. 2019. год.
Р У М А

ЈУП "ПЛАН" РУМА

позиб на број: 445-5/2018

Предмет :

Технички услови и подаци

за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 2-1-2 у централној зони" у Руми

На основу Вашег захтева бр.445-5/2018 од 11.12.2018. године за издавање техничких услова и података за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 2-1-2 у централној зони" у Руми, увидом у постојећу документацију, дајемо следеће податке и услове:

Водовод

Румски водовод функционише континуирано од 1965.године, у смислу да сви потрошачи имају довољне количине воде, међутим, у одређеним зонама, поготово у критичним, летњим месецима, недовољан је притисак у водоводној мрежи, која је, истовремено, застарела и амортизована.

Закључак анализе стања система за водоснабдевање је да су неопходна улагања како у изворишта, тако и у ценоводе, мрежу и опрему. Општа констатација и закључак рефлектују се на подручје централне зоне, поготово што се у њој концентрише изградња јавних садржаја, пословних и вишеспратних стамбених објеката.

Према томе, сви постојећи и планирани садржаји централне зоне могу рачунати на уредно снабдевање водом, под условом да се истовремено унапређује и развија систем водоснабдевања.

- На ситуацији у прилогу дат је шематски приказ постојеће водоводне мреже на локацији предметног ПДР-е, односно:
 - у ул.Главна, која представља северну границу планског подручја, транзитни ценовод АЦ Ø250 простире се јужном страном улице а паралелно са њим и прикључни ценовод ПЕ Ø100; северном страном улице Главна простире се ценовод ПЕ Ø100
 - у ул.ЈНА, која представља јужну границу планског подручја, водоводна мрежа АЦ Ø80 простире се обострано (јужном и северном страном улице)
 - у ул.Гробљанска (источна граница планског подручја), водоводна мрежа АЦ Ø80 простире се источном страном улице
- Постојећа водоводна мрежа у блоку 2-1-2 у Руми задовољава потребе садашњих корисника – изграђених објеката колективног становања, пословања и индивидуалних стамбених објеката. Наведени, постојећи објекти, прикључени су на водоводну мрежу у улици Главна, ЈНА и Гробљанска.
- За будуће објекте у планском подручју у што већој мери искористити постојеће прикључке на водоводну мрежу; где то није могуће у складу хидрауличног прорачуна и закона о

противпожарној заштити извести нове прикључке на постојеће цевоводе и то: у ул.Главна прикључни цевовод је ПЕ Ø100 на јужној страни ул.Главна, у ул.Гробљанска постојећи АЦ цевовод Ø80 на источној страни и у ул.ЈНА постојећи АЦ цевовод Ø80 на северној страни.

- Пројектном документацијом дефинисати место прикључења и профил прикључка. Будући објекат мора имати шахт са водомерима : за сваку вишестамбену зграду - улаз засебан водомер, засебан водомер за хидрантску воду и сваки попсловни простор. Димензије шахта ускладити са усвојеном димензијом прикључка и бројем водомера у њему. Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м. Дужина прикључног цевовода од јавне водоводне мреже до водомерног окна на парцели власника је мах 15,00 м.
- За сваки планирани објекат у предметном блоку издаће се услови прикључења а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.

Канализација

- Постојећи објекти "у делу блока 2-1-2 у централној зони" у Руми повезани су преко изграђених и остављених кућних одвојака на колекторе фекалне канализације у улицама Главна, Гробљанска и ЈНА.
У прилогу достављамо шематски приказ изведеног стања фекалне канализације са кућним прикључцима у ул.Гробљанска и ЈНА.
- На ситуацији у прилогу достављамо шематски приказ постојеће канализационе мреже АЦЦ Ø300 у делу ул.Главна (извод из Техничког решења за израду одвојака за кућне прикључке на постојећу канализацију о.в.Руме, израђеног од стране пројектног бироа "Хидра" из Руме 1998.године). На наведени колектор у ул.Главна нису остављани кућни одвојци - они су накнадно, појединачно рађени.
- Будући објекти "дела блока бр.2-1-2 у централној зони" у Руми повезаће се на канализациону мрежу преко постојећих прикључака, или изградњом нових на постојеће колекторе фекалне канализације а у складу техничких могућности.
У интерним двориштима предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији парцеле власника.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода. За евентуалне технолошке отпадне воде, на сопственој локацији, предвидети предтретман истих до нивоа квалитета отпадних вода у складу наведене Одлуке.
- Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.
- Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.
- Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

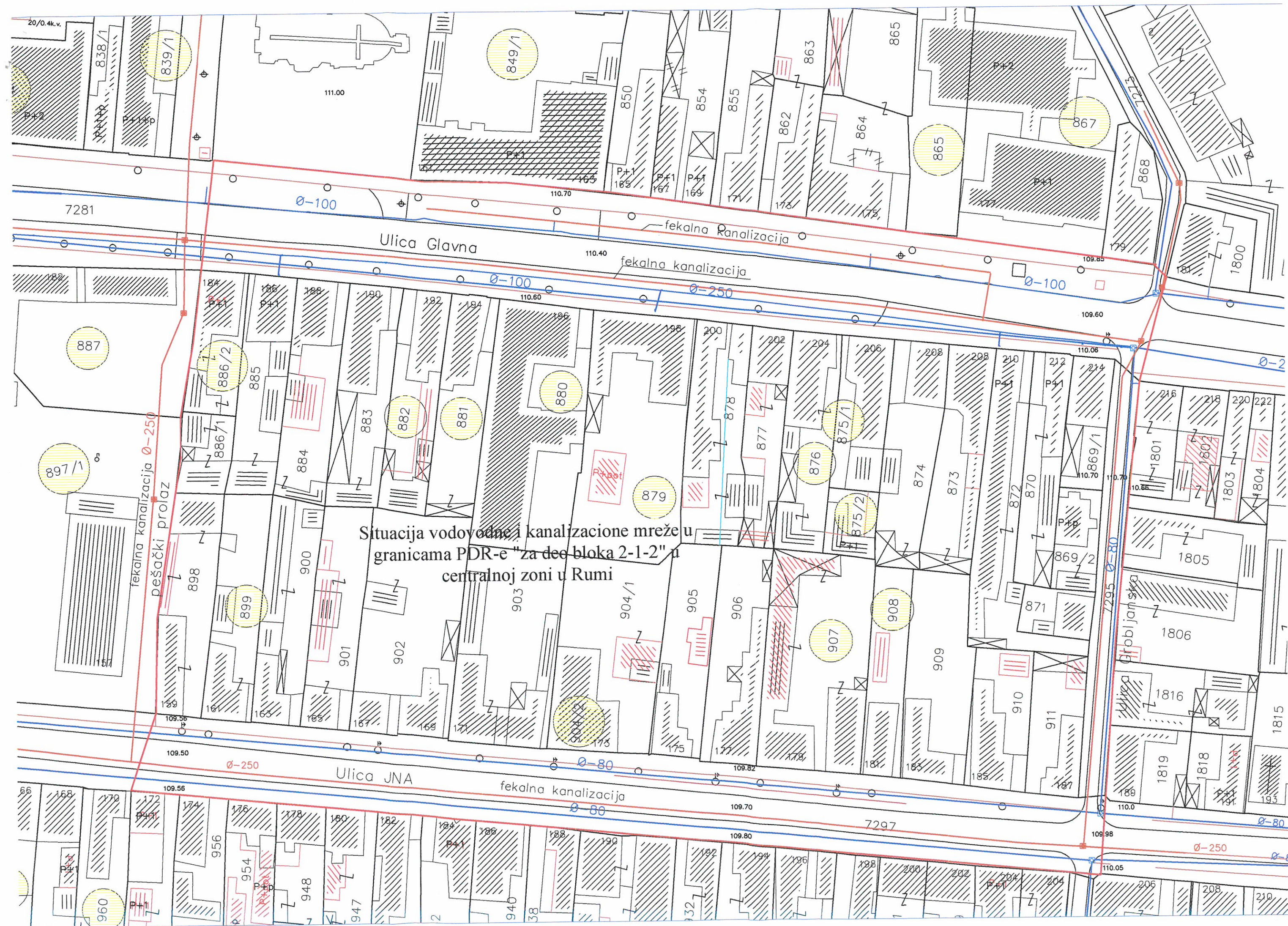
Обрадила,

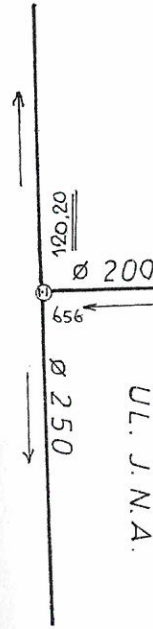
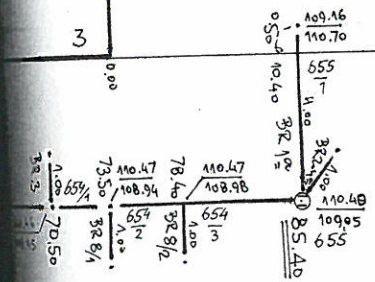
Н. Марђеловски
Неда Марђеловски, дипл.инж.грађ.

Директор,

Слободан Станић
Слободан Станић, дипл.инж.маш.







UL. GROBLJANSKA

UL GLAVNA

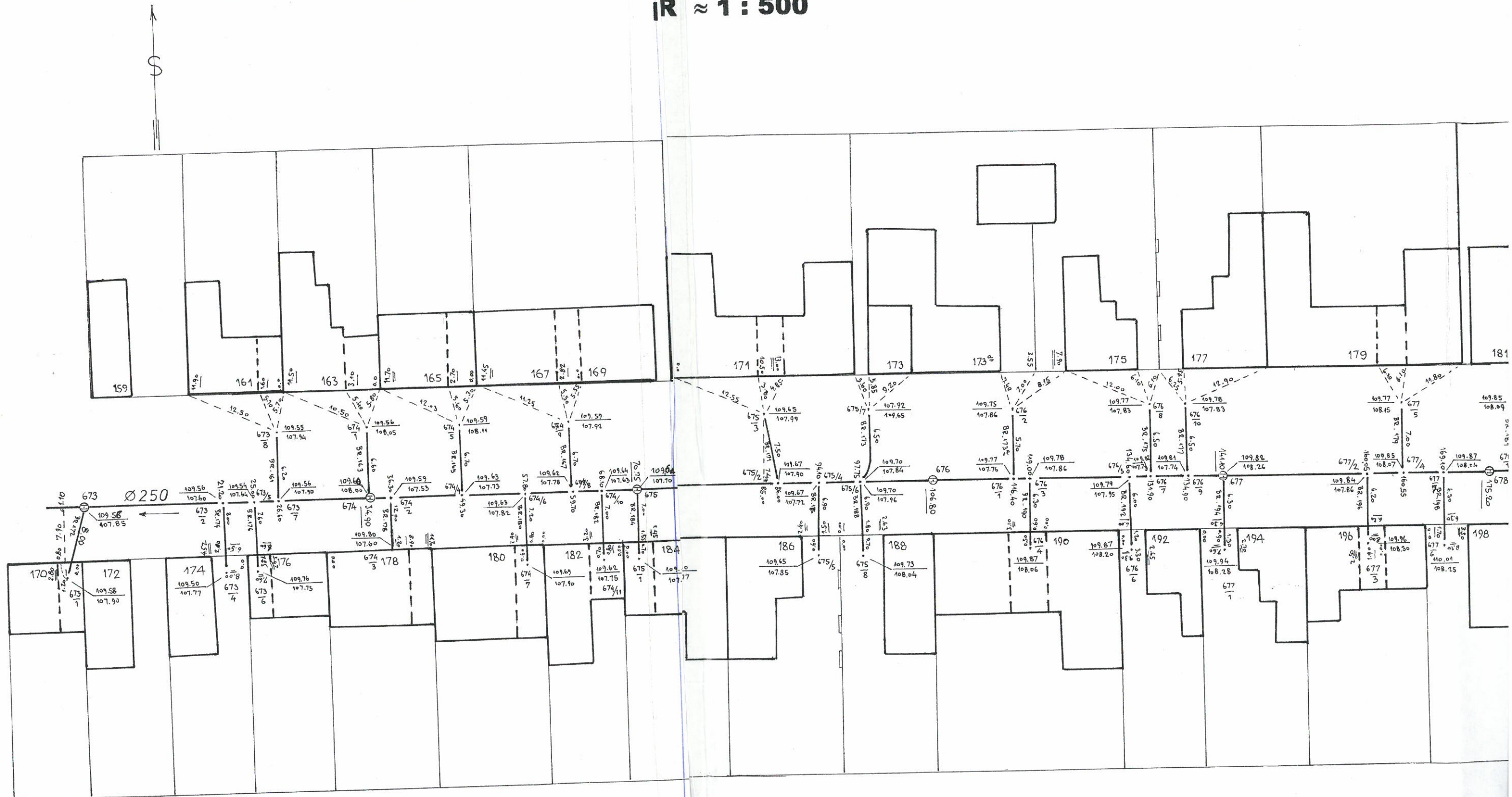
ŠEMATSKI PRIKAZ FEKALNE KANALIZACIJE SA KUĆNIM PRIKLJUČCIMA

ZA ULICU

J.N.A.

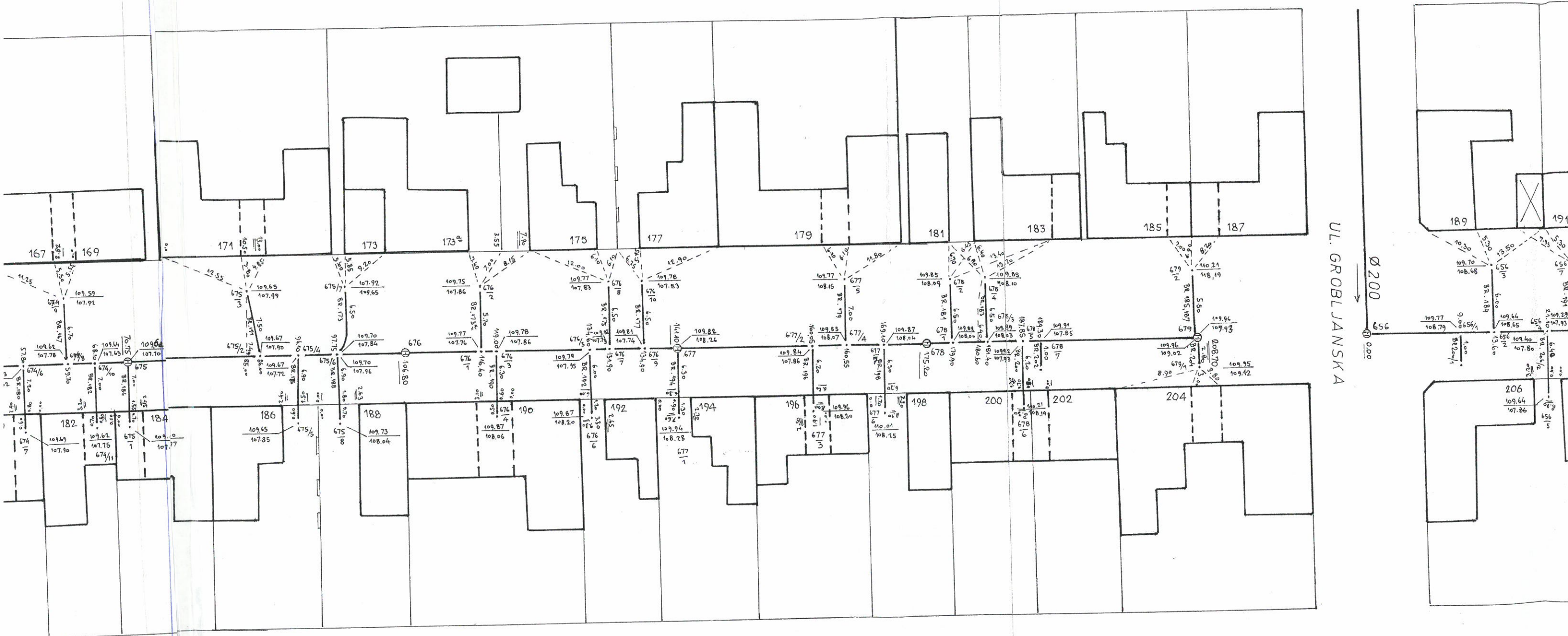
OD P.V.C. Ø 250 ODNOSNO Ø 160

IR ≈ 1 : 500



OD P.V.C. Ø 250 ODNOSNO Ø 160

$R \approx 1 : 500$



Р. Србија - АПВ
РЕЗ (:А

К. о. РУМ

NOVOPROJEKTOVANA
KANALIZACIJA - Faza III/3

POSTOJEĆA K.O.V.
ACC KC *T* O 300

Улица
Ulica GLAVNA

hidra

PROJEKTNI BIRO
RUMA, V. DUGOSEVICA 100
t. 351-03-01583/96-04

INVESTITOR JAVNO PREDUZEĆE ZA GRADJEVINSKO
ZEMLJIŠTE I PUTEVE OPŠTINE R U M A

OBJEKAT
ODVOJCI ZA KUĆNE PRIKLJUČKE

CRTEZ
U ULCI

- SITUACIJA -
Ulica GLAVNA

RAZMERA
1:1.000

OD-DO

UI. ŽELEZNICKE - UI. TRGA OSLOBODENJA

DATAUM
XII/1998

PROJEKTANT

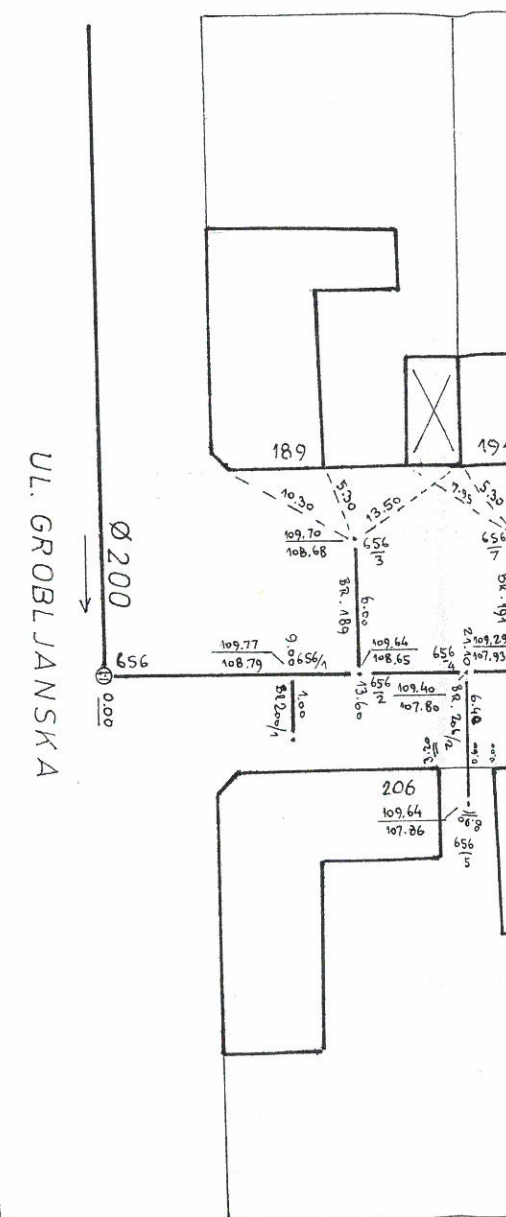
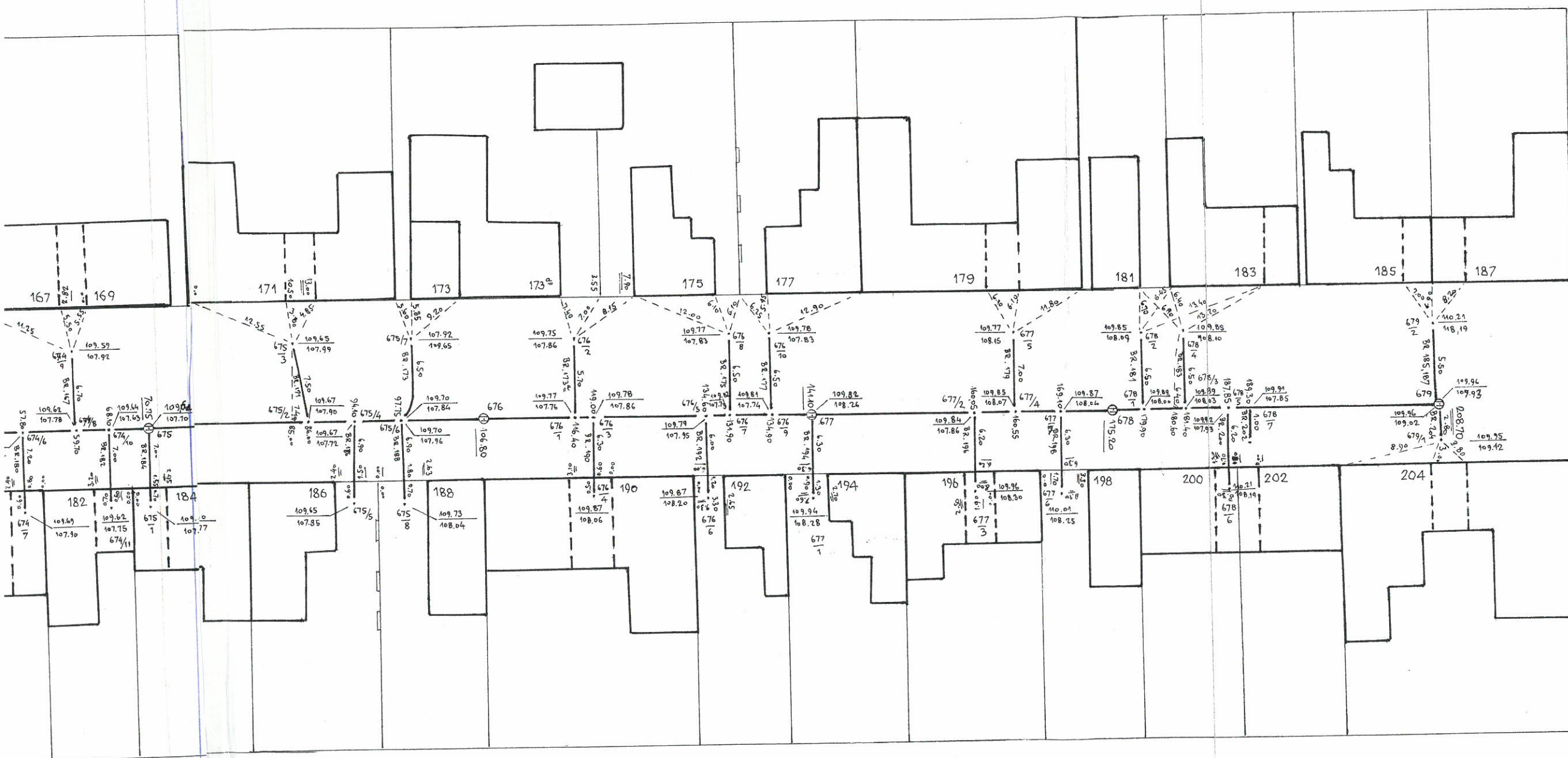
NEGOVANOVIĆ SLOBODAN, dipl.ing.gradj.

BR.PROJEKTA
31-4/98

RAZRADA

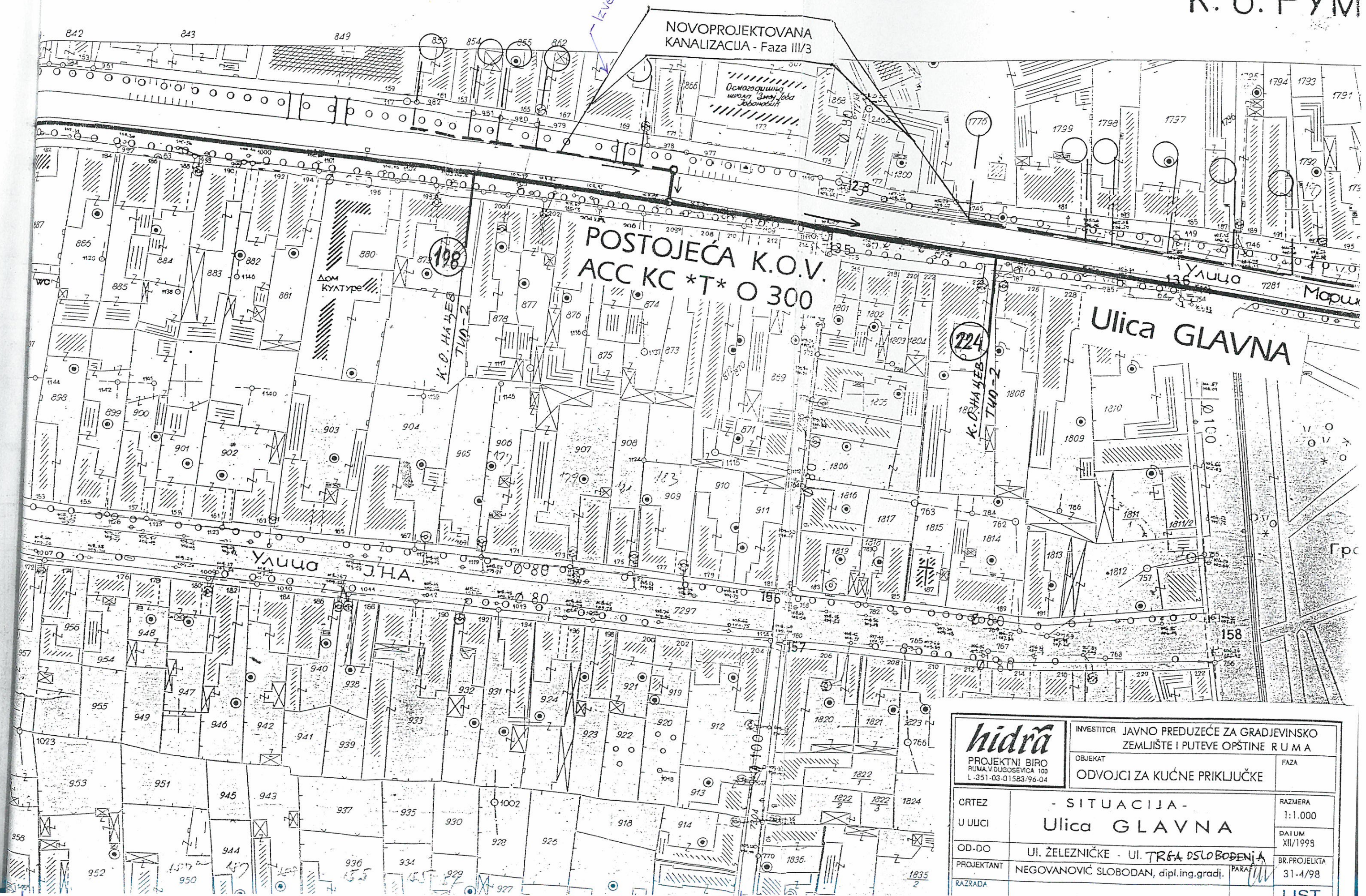
LIST

EKALNE KANALIZACIJE SA KUĆNIM PRIKLJUČCIMA
N.A. _____ **OD P.V.C. Ø 250 ODNOSNO Ø 160**

$$R \approx 1 : 500$$


Р. Србија - АПВ
РЕЗ ('А

К. о. РУМ



hidra

PROJEKTI BIRO
RUMA V. DUGOSEVICA 100
L 351-03-01583/96-04

INVESTITOR JAVNO PREDUZEĆE ZA GRADJEVINSKO
ZEMLIŠTE I PUTEVE OPŠTINE R U M A

OBJEKT
ODVOJCI ZA KUĆNE PRIKLJUČKE

FAZA

CRTEZ

U ULICI

OD-DO

PROJEKTANT

RAZRADA

- SITUACIJA -
Ulica GLAVNA

UI. ŽELEZNIČKE - UI. TRGA OSLOBODENJA

NEGOVANOVIĆ SLOBODAN, dipl.ing.gradj.

RAZMERA
1:1.000

DATA
XII/1998

BR.PROJEKTA
31-4/98

LIST

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А335-549915/1-2018

ДАТУМ: 18.12.2018.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ: 39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ „ПЛАН“ РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: ПДР „за део блока 2-1-2“ у централној зони у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 445-2/2018. од 11.12.2018. године, а у складу са Законом о електронским комуникацијама "Службени гласник РС" број 44 од 2010. године и Законом о планирању и изградњи "Службени гласник РС" број 145 од 2014. године, Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и електронске комуникационе опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката, упуштима, стандардима и прописима о изради техничке документације Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица, Предузећа за телекомуникације "ТЕЛЕКОМ СРБИЈА" А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене пројектно-техничке документације доставља вам из надлежности ТЕЛЕКОМ-а

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за издавање података и услова за потребе израде ПДР за „део блока 2-1-2“ у централној зони у Руми.

„Део блока 2-1-2“ који се обрађује овим условима припада телекомуникационој мрежи Рума - центар, кабловским правцима број 4 и 10. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета али са променом намене површина и изградњом нових објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN,a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета, Веза (mIPAN,a, IPAN,a) са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга

У прилогу, Вам достављамо ситуацију постојеће подземне телекомуникационе инфраструктуре и то:, оптичке каблове од посебне важности за ТК саобраћај који су увучени у кабловску канализацију северном страном ул. ЈНА, кабловске канализације са припадајућим кабловским окнима се простире северном страном Главне улице и северном страном ул. ЈНА, у оквирима ПДР-а. Дистрибутивна мрежа каблова је увучена у постојећу кабловску канализацију, док је разводна мрежа подземна. Изводи су грађени у самостојећим ормарима типа IPO.

Кабловска канализација се може користити за увлачење нових капацитета када се укажу потребе за прикључење будућих објеката на јавну ТК мрежу.

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

Садњу високог раста планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

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

Представници Извршне јединице „Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Недаковић Душан, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/639-009, и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161,

С поштовањем,

Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад



Милош Словић

Прилог:

- Ситуациони приказ

Telekom Srbija

Naziv objekta:

PDR za deo bloka 2-1-2 u centralnoj zoni u Rumi

Razmera:

1:1500

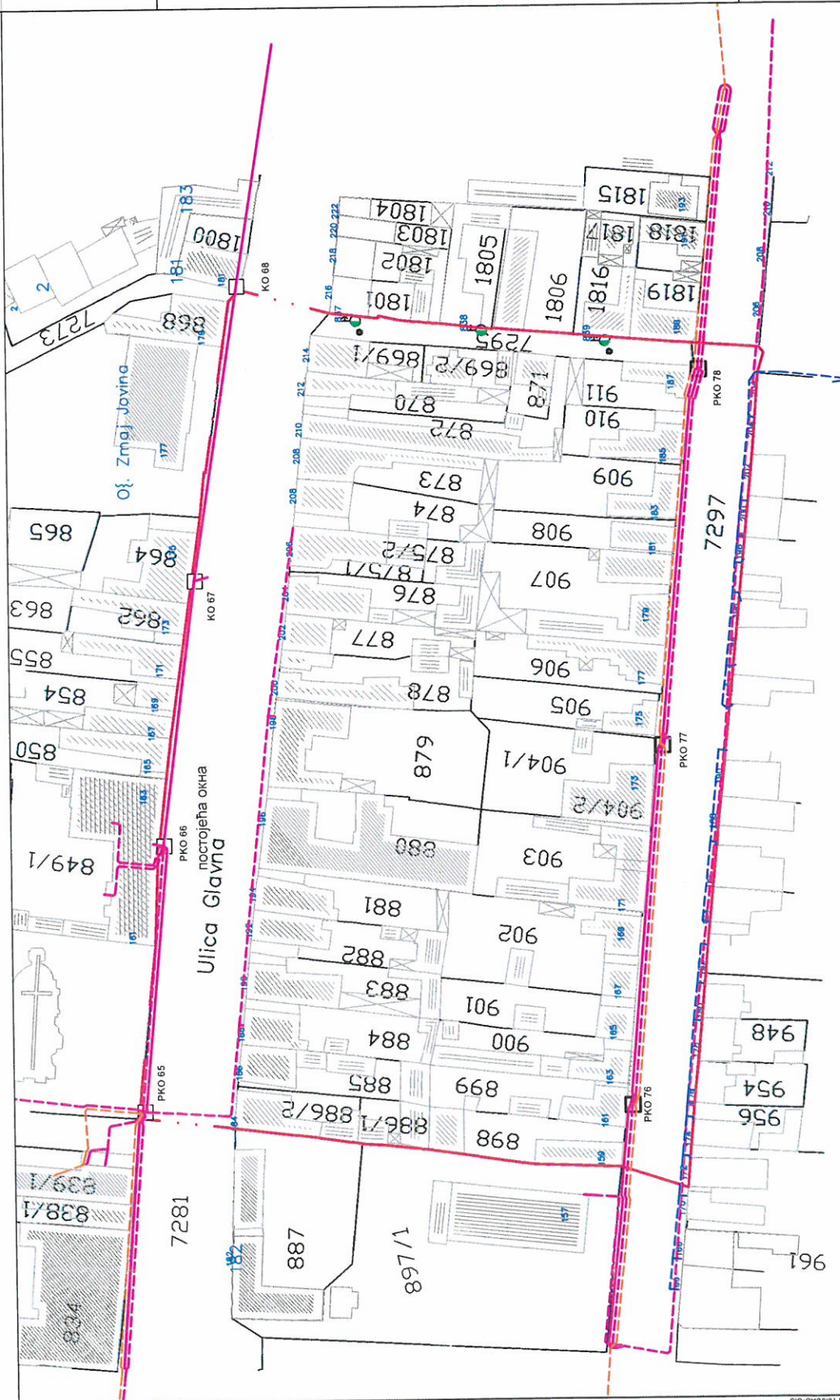
List:

1

податке дао Саша Војчанин тех.
број услова: А335-549915/1-2018
датум: 17.12.2018



постојећа ТК мрежа-бакарни каблови у приступној мрежи
постојећа кабловска канализација са припадајућим окнима
подземна разводна ТК мрежа
постојећа оптичка мрежа од посебног значаја



ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА, РУМА

Адреса: 27. октобар 38/2, 22400 Рума; Тел: 022 478-077, 022 474-808; Факс: 022 473-740;

E-mail: office@japruma.com ПИБ: 101339066; Мат.бр: 08639787; Рачун: 205-240186-64

Број: 942-1/2018

Датум: 19.12.2018.

ЈУП „ПЛАН“ РУМА
Број 481
25-12-2018
Р У М А

ЈУП „ПЛАН“ РУМА

РУМА, УЛ. 27. ОКТОБАР 7А

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми

ЈКП „Паркинг и инфраструктура“ Рума, Ул. 27. Октобар бр. 38/2, 22400 Рума, као ималац јавних овлашћења по захтеву Јавног урбанистичког предузећа „План“ Рума, Ул. 27. октобар 7а, 22400 Рума ПИБ 101913393, МБ 08161259 број 445-3/2018 од 11.12.2018. године, заведен код ЈКП „Паркинг и инфраструктура“ Рума под бројем 942/2018 од 14.12.2018. године, за издавање техничких услова у циљу израде ПДР за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми, у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) и Закона о путевима („Сл. Гласник РС“ бр. 41/2018) издаје

ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПДР ЗА ДЕО БЛОКА 2-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ

1) Носиоцу израде ПДР за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми - Јавном урбанистичком предузећу „План“ Рума, Ул. 27. октобар 7а, Рума издају се Технички услови за потребе израде урбанистичког плана.

2) Достављена документација

- Захтев број 445-3/2018 од 11.12.2018. године

- Извод из Генералног плана Руме

- Планирана намена површина у границама обухвата Плана

Приликом израде планског документа потребно је придржавати се следећих услова:

План детаљне регулације обухвата део блока 2-1-2 у централној зони у Руми, а потребно је да се изврши анализа простора и постојећих садржаја, да се планирају нови садржаји и утврде правила уређења и грађења.

Саобраћајно решење простора који је обухваћен Планом детаљне регулације се планира на постојеће саобраћајнице по ободу блока у улицама Главној, ЈНА и Гробљанској.

Прикључење парцела на саобраћајну мрежу се може извести преко постојећих колских прикључака или преко новоизграђених ако услови на парцелама буду то захтевали.

Простор за паркирање возила планирати у оквиру сопствених парцела и комплекса на којима се граде објекти, осим паркирања за потребе пословног простора-локала у приземљу објеката које се може планирати у јавном простору на постојећим паркинзима.

Одвођење атмосферских вода са објеката и изграђених површина решити површински у оквиру блока, према слободним површинама и према зацевљеној атмосферској канализацији у ободним улицама.

Директор



(Владислава Стаменовић, дипл. правник)

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09/30/2 Број 217- 19180/18
Дана 20.12.2018. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА
Рума, 27 Октобра бр.7а

ЈУП "ПЛАН" РУМА
Број 25.12.2018
20.12.2018
Р У М А

Министарство унутрашњих послова Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, на основу чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), решавајући по захтеву ЈУП "ПЛАН" Рума, 27 Октобра бр.7а, број 445-1/2018 од 17.12.2018. у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми, наручиоц израде плана Општина Рума, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми, наручиоц израде плана Општина Рума.

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

За појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је прибавити услове заштите од пожара сходно чл. 54 Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14 и 145/14), чл. 16 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16).

Ови услови су ослобођени плаћања административне таксе сходно члану 18. Закона о републичким административним таксама („Сл. гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 53/04, 42/05, 61/05, 101/05, 42/06, 47/07, 54/08, 5/09, 35/10, 50/11, 70/11, 55/12, 93/12, 47/13, 65/13, 57/14, 45/15, 83/15, 112/15, 50/16, 61/17, 113/17, 3/18 и 50/18).

/АЖ/

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
главни полицијски саветник
Стеван Пејић



ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА
Број: 616-05/18
Датум: 18.02.2019. године

ЈУП "ПЛАН" РУМА
Број 66
18.11.2019. године

ЈУП "ПЛАН" РУМА
РУМА
27. Октобра 7а

Предмет: Достава Услова и мера заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде Плана детаљне регулације Блока 2-1-2 у Централној зони у Руми

У прилогу дописа а у вези Вашег захтева број 445-7/2018 од 11.12.2018. године достављамо Вам Услове и мере заштите непокретног културног наслеђа за потребе израде Плана детаљне регулације Блока 2-1-2 у Централној зони у Руми.

С поштовањем,



в. д. Директора

Љубиша Шулаја

**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794
меил: office@zavodsm.rs

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА ЗА
ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА 2-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ
У РУМИ**

У Сремској Митровици, фебруар 2019. године

Завод за заштиту споменика културе
Сремска Митровица
Број: **616-05/18**
Датум: 18.02.2019.

Предмет:

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА 2-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ
У РУМИ**

Историјски подаци, преглед добара,
анализа, вредновање, структура,
услови и мере заштите непокретног наслеђа за подручје плана

Стручни тим:
Руководилац:

Станислав Савић, дипл.инж.арх.

Чланови тима:

Биљана Лучић, дипл.археолог
Татјана Јесретић, дипл.ист.ум.
Душанка Станковић, дипл.етнолог
Горана Лемајић, МА историчар

Обрада:

Станислав Савић, дипл.инж.арх.

в. д. Директор

Љубиша Шулаја

У Сремској Митровици, фебруар 2019. године

С А Д Р Ж А Ј:

I/ Увод

II/ Локација и историјски подаци

Историјат насеља

III/ Преглед добара по категоријама и врстама

Непокретна културна добра

Сакрални објекти и објекти грађанске архитектуре у склопу ПКИЦ „Центар Руме“ који се налазе у Блоку 2-1-2, али су ван зоне обухвата ПДР-а

Добра која уживају претходну заштиту

ПКИЦ „Центар Руме“

Објекти грађанске архитектуре

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

Археолошки локалитети

IV/ Анализа и вредновање, структура непокретних културних добра

Анализа и вредновање непокретног културног наслеђа

Анализа и вредновање сакралне и грађанске архитектуре

Анализа и вредновање споменика и спомен обележја

Анализа и вредновање археолошког наслеђа

Структура непокретног културног наслеђа у обухвату Плана

V/ Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Општи услови и мере заштите НКД

Посебни услови и мере заштите НКД

VI/ Графички прилози

нема

**ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
СРЕМСКА МИТРОВИЦА**

Светог Димитрија 10, 22 000 Сремска Митровица, тел./факс. 022 621568, 613794
меил: office@zavodsm.rs

**УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ
НЕПОКРЕТНОГ КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА
ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ИЗРАДЕ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА 2-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ
У РУМИ**

I/ Увод

Заводу у Сремској Митровици се обратила фирма ЈУП „ПЛАН“ Рума, улица 27 октобра, бр. 7а из Руме, у својству обрађивача Плана, са захтевом да им се дефинишу услови за израду Плана детаљне регулације Руме дела Блока 2-1-2 у централној зони у Руми.

Подручје обухваћено Планом детаљне регулације за део Блока 2-1-2 у централној зони у Руми дефинисано је достављеним графичким подлогама обрађивача ЈУП „ПЛАН“ општина Рума и Пећинци. Подлоге су достављене уз захтев у штампаном облику и то: **Преовлађујућа намена простора са поделом на функционалне целине из ПГР Рума и Приказ планираног ситуационог решења.**

Предметни услови мере заштите представљају наставак рада и континуитет са претходном валоризацијом и праксом заштите у посматраном подручју дефинисаним Условима за израду ПГР Рума из 2016-е године.

На основу претходних планских документа везаних за Руму и рекогностизирања терена, као и увида у расположиву документацију, Служба заштите непокретног културног наслеђа дефинисала је режим заштите културног наслеђа у посматраном простору.

Услови и мере састоје се из првог дела који обухвата преглед добара по категоријама и врстама културног наслеђа, а потом из другог аналитичког дела услова, који одухвата вредновање, структуру и услове и мере заштите.

III/ Локација и историјски подаци

Локација Руме

Насеље Рума се налази у централној зони Срема, на благо заталасаном терену, са северне стране подручје чине јужни обронци Фрушке горе. У саобраћајном смислу насеље се налази на раскрсници моторног и железничког саобраћаја, са два доминатна правца, регионални коридор Нови-Сад -Шабац и међународни Београд-Хрватска граница. Највећи део насеља Рума настао је планском интервенцијом што је утицало на изразито правилну блоковску организацију простора. Централна зона са првенствено комерцијалним садржајима формирана је у средишњем делу насеља, на доминатном правцу Главне улице која пресеца насеље правцем исток-запад. У визури насеља истичу се торњеви црква (3 православне и једна католичка). Преовладавајућа намена простора је становање са компатибилним терцијарним садржајима (трговина, услуге, управа, школство).

Историјат насеља

На територији данашње Руме нађени су остаци из бронзаног и гвозденог доба, што указује на постојање насеља из праисторије. У околини Руме се налазило античко место Фосе. На главном римском путу су се налазила многобројна коначишта и римске станице. Некада густо насељено подручје опустело је у периоду сеобе народа, када су овим просторима харали Готи, Хуни, Гепиди, Авири и Лонгобарди.

Прво познато утврђење или варош за које имамо податке звало се Арпатарло, које се у документима спомиње 1323. године. 1986. године нађени су остаци другог насеља на подручју Руме и спомиње се под називом Жировци. Данас једини траг овог насеља налазимо у имену јужног дела румског атара. Насеље Одоровци први пут се спомиње 1477. године и назив говори о породици Одоровачки, једној од познатијих у Срему. Доласком Турака нестају сва три насеља, а у периоду двовековне владавине османлија на северној страни настала су насеља Борковац и Јелинци, уз истоимене потоке. Насеље Борковац је за време Турака добило назив Рума. То име је настало од речи којом су турци називали православне хришћане. У писаним документима насеље под именом Рума помиње се 1634.године. Карловачким миром,1699. године, Рума је са јужним делом Срема остала под Турцима, а северни је припао Аустрији. Тада је Рума била чисто српско насеље. После Пожаревачког мира 1718.године. Рума је ушла у састав Аустрије.

Уласком у састав Аустрије цео Срем је подељен појединим аустријским породицама које су припадале високом племству. Аустријски цар даровао је Руму митровачком властелину Колореду 1728. године, који је на својим добрима имао провизоре за сакупљање дажбина. Из тог времена сачуван је попис управника и у њему су неведене румске породице поименце, свега 46 кућа и 2 свештеника.

Године 1749. наследници грофа Колореда су продали митровачко властелинство барону Пејачевићу, који се вероватно обогатио као закупац илочног властелинства кнежева Одескалки. Двор је властелинству одузео Митровицу и неколико села и припојио Војној граници. Пејачевић је тражећи ново седиште за свој спахилук одабрао Руму, Два километра јужно од Борковца, смештено на старом путу од Земуна за Митровицу. У централном делу свог властелинства подигао је свој двор и остале зграде. Под видом племенитих побуда, он је 1. јануара 1749. године издао повелу, којом је будуће становнике Руме ослободио кметства. Од те године житељи Руме постају грађани слободног трговишта. Заувек су ослобођени феудалног деветка и работа, осим када се ради о оправци цркве, друмова или мостова. Као симбол општине је дато право на грб и печат. Повелја је подстакла насељавање. Из ближе и даље околине сливало се српско становништво, док су се из Србије насељавали Срби и Цинцари. За време владавине царице Марије Терезије Пејачевић је насељавао и Немце. Досељавање је утицало на повећање становништва и стварало услове за подизање школа и

просвећивање. Православna црква изграђена је 1758. године, а католичка 1813. године. Носилац националног покрета било је српско гриђанство. Из његових редова потекле су многе значајне личности српске историје. Бурни догађаји из револуције 1848. године условили су да Рума има изузетно место у историји националног покрета. У Руми је одржан збор 24. новембра 1918. године на којем је донета одлука по којој се заступници из целог Срема изјаснили за припајање Срема краљевини Србији, у случају племенског расцепа. По попису између два рата Рума је имала 13403 становника, од тога 6908 Немаца, 4389 Срба и 1499 Хрвата. За време Другог светског рата румски Немци су сарађивали са окупатором. Они су дали Хитлеровој војсци животе својих 280 грађана. Преостали су напустили домове имовину и завичај при повлачењу немачке војске, а у логорима је умрло 275 припадника те мањине највише од последица тифуса. У партизанским јединицама учествовало је 320 бораца из Руме, од којих је погинуло 103. Укупно 594 Румљана (Срба, Јевреја и Цигана) пали су као жртве фашистичког терора. После рата у Руму су се населили становници из Кордуна, Баније, Босне и Лике, тако да је град у послератном периоду доживео нагли просперитет.

III/ Преглед добара по категоријама и врстама

Непокретна културна добра

У посмартаном блоку 2-1-2 постоје НКД која имају статус споменика културе и то РКЦ Уздицања Часног крста, и жупни уред, кат. парцеле бр. 888 и 889 на адреси Главна бр. 178 и 180, као и Зграда Завичајног музеја (некадашња фрањевачка гимназија), кат. парцели бр. 887, на адреси Главна 182, али се она налазе изван зоне обухвата плана, односно у делу блока који није обухваћен предметним ПДР дела Блока 2-1-2.

Добра која уживају претходну заштиту

Просторно културно историјска целина „Центар Руме“

Део ове ПКИЦ са објектима грађанске архитектуре дуж улице Главна који се налазе на следећим катастарским парцелама обухваћених ПДР дела Блока 2-1-2: 885, 884, 883, 882, 881, 880, 879, 878/1, 878/2, 877, 876, 875/1, 875/2, 874, 873, 872, 871, 870, 869/1, 869/2.

Објекти грађанске архитектуре

Од НКД-а (објеката) која имају статус добара која уживају претходну заштиту у предметном делу блока 2-1-2 у склопу ПКИЦ „Центар Руме“ налазе се стамбено/пословни објекти од посебног значаја за службу заштите:

- Стамбено/пословни објекат у улици Главна 184/186, кп 886 и кп 885
- Стамбено/пословни објекат (кућа “Максимовић”) у улици Главна 210, кп 872 и
- Стамбено/пословни објекат у улици Главна 212, кп 870.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

- Споменик са бистом Јована Јовановића Змаја (на јавној површини испред основне школе „Змај Јова Јовановић“, улица Главна испред објекта истоимене ОШ на бр. 177).

Археолошки локалитети

У посматраном делу Блока 2-1-2 нема регистрованих археолошких локалитета.

IV/ Анализа и вредновање, структура непокретних културних добра

Анализа и вредновање непокретног културног наслеђа

Анализа и вредновање сакралне и грађанске архитектуре

Архитектонско наслеђе у предметном делу Блока 2-1-2 је представљено са три објекта грађанске архитектуре који се налазе на 4 адресе и катастарске парцеле:

Стамбено/пословни објекат, Главна 184/186, кп 886 и 885;

Опис

Једноспратни стамбено-пословни објекат, обликован у стилу академизма, подигао је у деветој деценији XIX века трговац Самуел Швелбл, Јеврејин из Руме.¹ Објекат је имао типизирану поделу на пословни простор у приземљу и стамбени на спрату. Хоризонтална рашчлањеност фасаде постигнута је сокллом, профилисаним кордонским и поткровним венцем. У средишњем делу приземља је лучно завршени отвор колског пролаза, на којем је још увек сачувана двокрилна правоугаона капија са надсветлом које је изведено у техници кованог гвожђа богате декорације. Капија је изведена у дрвету у техници дубореза, а посебно су декоративно обрађена два највиша сегмента која су испуњена богатом флоралном орнаментиком. Улаз је уоквирен фугованим квадерицама који прате лучни облик отвора у чијем темену се налази кључни камен.

Лево и десно од улаза су локали са потпуно измењеним изложима.

Фасада спратног дела објекта решена је симетрично – средишњи део је издучен у благом ризалиту у односу на бочне делове. Ризалит је на спрату додатно истакнут масивним фугованим пиластрима, који почев од зоне натпрозорника имају глатку обраду. Истоветни пиласи се појављују и као завршница у обради крајњих бочних делова објекта. На централном делу – ризалиту, налазе се четири правоугаона прозора, два средња су обједињена заједничким лучним фронтонима док су преостала два бочна прозора надвишена сваки понаособ истоветним лучним фронтонима. Леви и десни део спрата објекта (посматрано у односу на ризалит) имају по два прозора надвишена троугаоним фронтонима. Сви фронтони изнад прозора се ослањају на идентичне конзолице између којих је правоугаоно поље са орнаментом у облику ромба. Испод свих прозора су ниска парапетна поља на којима је плитки декоративни детаљ у виду положеног правоугаоника. У осовини сваког прозора на спрату, налази се по један правоугаони тавански отвор. Поткровни профилисани венац се ослања на низ правилно распоређених конзолица.

Објекат својим габаритом, начином градње и стилским одликама указује на финансијски и друштвени статус власника који је заједно са другим имућним становницима Руме подижући свој дом значајно обогатио архитектонску баштину града.

Стамбено/пословни објекат (кућа “Максимовић”), Главна 210, кп 872;

Опис

Једноспратни објекат подигнут је на релативно узаној парцели под утицајем еклектике. Правоугаоно колско/пешачки пролаз изведен је на левој страни и има оригиналну дрвену двокрилну капију са надсветлом. Десно од улаза је нови излог и врта локала. Хоризонтална подела фасаде изведена је сокллом и профилисаним кордонским венцем. Композиција спрата је асиметрична. Већи правоугаони отвор са трокрилним дрвеним прозором постављен је у осовини улазног дела. Изнад прозора је лучно завршени

1 Ђ. Бошковић, Рума у периоду 1861-1914, Рума 2011, 249.

тимпанон који се ослања на једноставне правоугаоне конзолице. Једноставни пиластри надвишени коринтским капителима фланкирају бочне стране прозора. Испод је потпрозорски банак. Парапетно поље испод има једноставну декорацију у виду положеног правоугаоника са ивицама заобљеним ка унутра. Десно од трокрилног прозора су два ужа двокрилна прозора који се од претходног разликују утолико што уместо лучног имају троугласте профилисане фронтоне. Наглашени профилисани венац у поткровној зони ослања се на неправилно распоређене конзолице између којих су једноставни пластични детаљи у виду правоугаоника неједнаке дужине. У осовини сваког прозорског отвора, између конзолица, налази се по један тавански отвор. Бочне ивице објекта дефинишу квадери у наизменичном слогу.

Стамбено/пословни објекат, Главна 212, кп 870;

Опис

Једносратни објекат асиметричне композиције је обликован под утицајем екектике. Сегментно завршени колско/пешачки пролаз затвара двокрилна дрвена капија која је задржала своје оригиналне карактеристике. Лево од улаза је преобликовани излог трговинске радње. Једноставни издужени пиластри, који сежу све до поткровног венца, оивичавају улазни део објекта. На спрату су три правоугаона прозора које красе идентични декоративни елементи. Изнад прозора су троугаони фронтони који имају увучене бочне стране. Они се ослањају на неупадљиве конзолице. Простор између прозора и фронтоне испуњен је орнаментом који прати облик натпрозорника (фронтоне). Потпрозорски банци прелазе у доњој зони у стилизовани орнамент састављен од средишњег полукруга и два мања бочна квадратна испуста. Неупадљиви поткровни венац остаје сакривен испод истурене стрехе двоводног крова.

Објекти који су предмет заштите са становишта својих архитектонско-грађевинских вредности су примери грађанске архитектуре подигнути у духу академизма и екектике.

Анализа и вредновање споменика и спомен обележја

У предметном делу Блока 2-1-2 налази се један споменик на јавној површини у Главној улици испред ОШ „Змај Јова Јовановић“ на бр. 177.

Споменик са бистом Јована Јовановића Змаја (на јавној површини испред основне школе „Змај Јова Јовановић“, улица Главна испред објекта истоимене ОШ на бр. 177).

Опис

Спомен биста са ликом Јована Јовановића Змаја (1833-1904), једног од наших најчувенијих песника. Писао је лирске, сатиричне, политичке песме као и поезију за децу. Најзначајније збирке песама су му „Ђулићи“ и „Ђулићи увеоци“.

Споменик се налази испред основне школе која је добила име по овом чувеном песнику.

Змајева бронзана биста постављена је на мермерног постолје које је додатно украшено клесаном композицијом испреплетене лире, гране ловора и ружа. Подигнут је од средстава која је сакупила Српска женска добротворна задруга. Свечано је откривен 23. октобра 1911. године. То је био први споменик подигнут Змају не рачунајући онај на његовом гробу у Сремској Каменици. Оригинална Змајева биста, рад познатог вајара Ђорђа Јовановића је током Другог светског рата уклоњена и уништена. Обележје је обновљено 03.06.1951. године средствима Градског народног одбора и Организације народног фронта – Рума. Аутор ове

нове бисте, урађене по узору на оригиналну, је вајар Илија Коларевић, ученик Ђорђа Јовановића.

Анализа и вредновање археолошког наслеђа

За потребе израде Плана детаљне регулације дела блока 2-1-2, Завод за заштиту споменика културе је извршио процену археолошког наслеђа на посматраном простору обухвата плана.

На основу увида у ПГР Руме и услове заштите непокретних културних добара урађених за потребе његове израде, можемо закључити да се у обухвату плана не налазе археолошк локалитети.

Структура непокретног културног наслеђа у обухвату плана

Укупна анализа присутног наслеђа је показала да се Структура непокретног културног наслеђа поклапа са прегледом непокретних културних добара по категоријама и врстама. Чине је појединачни примери добара евиднтирани у склопу ПКИЦ „Центар Руме“.

Структура непокретног културног наслеђа у предметном делу Блока 2-1-2 је:

Објекти градске архитектуре

- Стамбено/пословни објект у улици Главна 184/186, кп 886 и кп 885
- Стамбено/пословни објект (кућа “Максимовић”) у улици Главна 210, кп 872 и
- Стамбено/пословни објект у улици Главна 212, кп 870.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

- Споменик са бистом Јована Јовановића Змаја (на јавној површини испред основне школе „Змај Јова Јовановић“, улица Главна испред објекта истоимене ОШ на бр. 177).

V/ Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2, састоје се из општих и посебних услова и мера заштите, а односе се на зону обухваћену планом датом у опису и гарфичким подлогома уз Захтев обрађивача плана.

Општи услови и мере заштите НКД

Општи услови и мере заштите односе се на сва наведена непокретна културна добра, по врстама и категоријама и њихову заштићену околину, као и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину. Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2 су:

1. Очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације;
2. Очување постојећих визура ка предметним објектима и предметних објекта као репра у простору;
3. Очување амбијенталних вредности и просторног склопа, парцелације, степена изграђености и спратности;
4. Максимално дозвољена спратност је П+1+Пк без подизања кровног назитка;
5. Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање по појединачним условима заштите;
6. Забрана радова који могу угрозити статичку стабилности објекта;
7. Забрана подизања објекта који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменик културе, добро под претходном заштитом и амбијенталне вредности;
8. Забрана складиштења отпадних и штетних материја;
9. За све интервенције на непокретним културним добрима, добрима под претходном заштитом, у зони заштићене околине обавезни су услови заштите непокретног културног наслеђа.

Посебни услови и мере заштите НКД

Посебни услови и мере заштите односе се на непокретна културна добра и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину, по врстама и категоријама културних добра. Посебни услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2 су:

Објекти грађанске архитектуре – грађанске куће крај XIX и почетак XX века

Мере заштите за споменике културе

- овим мерама обухваћени су заштићени објекти на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886.
- дозвољава се санација, адаптација, промена намене, конзервација и рестаурација делова или целине без угрожавања споменичких својстава, а по појединачним условима службе заштите.
- очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, изгледа, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, материјализације и функционалних карактеристика.

- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- забрањује се надградња предметне непокретности.
- промена намене дозвољава се искључиво за обављање услужних делатности у предметним непокретностима.

Мере заштите заштићене околине споменика културе

- овим мерама обухваћени су сви остали објекти у предметном делу блока 2-1-2, осим објеката на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886.
- дозвољава се урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање.
- обавезно очување постојеће уличне матрице.
- обавезно очување приступних визура објекта.
- забрана извођења свих радова који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- забрана складиштења отпадних и штетних материја у зони заштићене околине.
- обавезно је археолошко праћење у случају земљаних радова.
- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својства културног добра у непосредној близини.
- максимално дозвољена спратност је П+1+Пк без или са подизањем кровног назиткам, тако да висина фасадног зида на регулационој линији улице Главна мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886.
- за објекте на катастарским парцелама 879 и 880 дозвољена спратност на регулационој линији улице Главна је П+1+Пк без или са подизањем кровног назиткам, тако да висина фасадног зида мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886. У дубини парцеле дозвољена је спратност објеката П+2+Пк.
- максимално дозвољена спратност за објекте на регулационој линији улице ЈНА је П+2+Пк.
- планирање, пројектовање и извођење грађевинских радова и активности у зони заштићене околине споменика културе, могу се предузети уз претходно прибављање услова и мера надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

Мере заштите за меморијалне комплексе, споменике и спомен обележја

- дозвољава се обнова, санација, рестаурација и конзервација недостајућих делова, а да се при томе не нарушавају споменичка својства самог споменика.
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурално опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта евидентиране непокретности.
- Дислокација није дозвољена, споменик је везан за локацију / објекат.

Археолошки локалитети

Мере заштите за археолошко наслеђе

- Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у

Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације.
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту.
- Посебни услови заштите важе за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.