

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
" ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ "
У РУМИ

ПРЕДСЕДНИК СО РУМА



Рума, децембар, 2021.године



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума** ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;
текући рачуни ; 160-6000000840963-33; 205-358821-34

ОПШТИНА РУМА

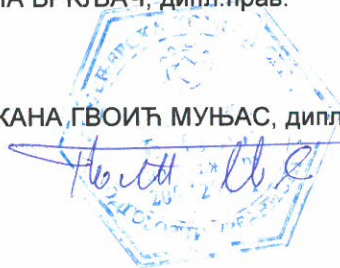
**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
" ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ "
У РУМИ**

НАРУЧИЛАЦ : Д.О.О КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020, Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ : ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ,
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ДИРЕКТОР: ЈЕЛЕНА БРКЉАЧ, дипл.прав.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, дипл.инж.арх.



Рума, децембар, 2021.године

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени 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, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема" број ("Службени лист општина Срема" број 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина општине Рума, на седници одржаној дана 18.12.2021. године, донела је

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
„ ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ " У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације „ За део Блока 4-1-2 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 шест примерка у аналогном облику и седам 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, по један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у аналогном и дигиталном облику доставља се инвеститору Д.О.О. „ КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020 " из Руме.

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.

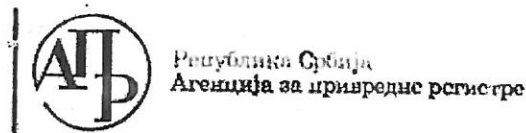
Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број: 06-147-6/2021-III
Дана: 18.12.2021. године
Рума

ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката



5000183229699

БД 3295/2021

Датум, 20.01.2021. 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 и 31/2019), одлучујући о јединственој регистрационој пријави оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Јелена Бркљач

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се јединствена регистрациона пријава оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника, па се у Регистар привредних субјеката региструје:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума
са следећим подацима:

Пословно име: Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски број/Матични број: 21648027

ПИБ (додељен од Пореске управе РС): 112313132

Правна форма: Јавно предузеће

Седиште: РУМА, Двадесетседмог Октобра 7А, РУМА, 22400, Србија

Претежна делатност: 7111 - Архитектонска делатност

Време трајања: неограничено

Основни капитал:

Новчани капитал

Уписан: 360.981.870,00 RSD

Уплаћен: 360.981.870,00 RSD

Неновчани капитал
Уписан: 2.186.000,00 RSD
Унет: 2.186.000,00 RSD



Подаци о члановима:

- Пословно име: Општина Рума
Регистарски / Матични број: 08026106
Подаци о улогу члана
Новчани улог
Уписан: 360.981.870,00 RSD
Уплаћен: 360.981.870,00 RSD
Неновчани улог
Уписан: 2.186.000,00 RSD
Унет: 2.186.000,00 RSD
Удео: 100 %

Законски (статутарни) заступници:

Физичка лица:

- Име и презиме: Јелена Бркљач
ЈМБГ: 0408987355408
Функција у привредном субјекту: в.д. директора
Начин заступања: самостално

Надзорни одбор:

Председник надзорног одбора:

- Име и презиме: Слободан Станић
ЈМБГ: 1709959880053

Чланови надзорног одбора:

- Име и презиме: Наташа Станић
ЈМБГ: 1204968885047
- Име и презиме: Небојша Костић
ЈМБГ: 0711962880049

Забележбе:

Уписује се у Регистар привредних субјеката статусна промена брисање уз оснивање, услед које привредна друштва : JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE PLAN RUMA са матичним бројем 08161259, које заступа директор друштва Милка Павловић ЈМБГ 2603961885039; и JAVNO KOMUNALNO PREDUZEĆE PARKING I INFRASTRUKTURA RUMA са матичним бројем 08639787, које заступа директор друштва Владислава Стаменовић ЈМБГ 0504965885046, престају да постоје и оснива се ново привредно друштво Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума.

Датум оснивачког акта: 18.12.2020 године

Адреса за пријем електронске поште: ipurbiputevi@gmail.com

Регистрација документа:

Уписује се:

- Статут од 18.12.2020 године.
- Оснивачки акт од 18.12.2020 године.

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 18.01.2021. године јединствену регистрациону пријаву оснивања правних лица и других субјеката и регистрације у јединствени регистар пореских обвезника број БД 3295/2021, за регистрацију:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију, 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, 106/2015, 32/2016, 60/2016 и 75/2018).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 480,00 динара и решење по жалби у износу од 550,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов

ОБАВЕШТЕЊЕ:

Обавештавамо вас да сте у обавези да се обратите Пореској управи, уколико се у прилогу овог решења не налази потврда о додели пореског идентификационог броја (ПИБ), ради доделе истог као и поднесете јединствену пријаву на обавезно социјално осигурање, ОДМАХ по пријему овог обавештења, на једном од шалтера било које организационе јединице организације за обавезно социјално осигурање (Републички фонд за пензијско и инвалидско осигурање, Републички завод за здравствено осигурање, Национална служба за запошљавање) или преко портала Централног регистра обавезног социјалног осигурања (<http://www.croso.rs/>).

Напомена: Од 1. јануара 2018. привредни регистри у Републици Србији налазе се у јединственом регистру, који се налази на интернет страни Агенције за привредне регистре.



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

Сњежана Ђ. Гвоић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

одговорни урбаниста
за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1280 11



У Београду,
1. септембра 2011. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
инж. грађ. инж.

Број: 02-12/387315
Београд, 05.08.2020. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Сњежана Ђ. Гвоић, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1280 11

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 01.09.2021. године,
као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије.



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума ;** Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;
текући рачуни ; 160-6000000840963-33; 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми,

Сњежана Гвоић Муњас , дипл. инж. арх.
Број лиценце 200 1280 11

Изјављујем да је План детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми, израђен у складу са:

- Законом 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, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),
- Генералним планом Руме ("Сл. лист општина Срема, бр.35/2008, 13/2015).
- Планом генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21)

Одговорни урбаниста:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:

САДРЖАЈ

А/ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ИЗВОД ИЗ ПГР РУМЕ
3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

II ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
 - 6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
 - 6.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА
 - 6.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ
 - 6.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ
 - 6.4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ
 - 6.4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ
 - 6.5. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ
 - 6.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
 - 6.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ
 - 6.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ
 - 6.8. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ
 - 6.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
 - 7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА
 - 7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 7.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ

- ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА
 - 7.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
 - 7.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА
 - 7.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА
 - 7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
 - 7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА
 - 7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
 - 7.12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА
 - 7.13. ПРИКАЗ ОСТАВРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА
 - 8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Б/ ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ
Лист 1.

Постојеће стање

Лист 2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА Р 1:1000

Планска решења

Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ Р 1:1000

Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ Р 1:1000

Лист 5а. ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 5б. ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 5в. ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 6. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНOM Р 1:1000

Лист 7. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:1000

В/ ПРИЛОЗИ

- Копија плана
- Катастарско топографски план
- Сагласности надлежних предузећа

I. ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009- исправка, 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", 32/2019)
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.6/21).

2. ИЗВОД ИЗ ПГР РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 4-1-2 намењен централним садржајима.

Планом генералне регулације Руме, за блок 4-1-2 утврђена је обавеза разраде плановима детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације Руме према одговарајућим наменама.

Смернице из Плана генералне регулације Руме, за уређење и изградњу у блоковима намењеним централним садржајима:

Намена објеката који се могу градити у зонама намењеним централним садржајима су: становање (породично и вишепородично), пословање, јавне функције и разни јавни садржаји.

БЛОК : 4-1-2;

Намена блока : централна зона ; вишепородично становање, мешовито становање;

- За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације.

Генералним планом Руме су утврђени следећи параметри за парцеле вишепородичног становања и то:

- Мин. површине парцеле 600 м²/ мин ширина уличног фронта 20,0м.
- Парцела мора да има директан излаз на јавни пут/улицу.

- На грађевинској парцели намењеној вишепородичном становању могу да се граде следећи објекти:
 - главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објект који не угрожава становање,
 - помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...)
- На парцелама (комплексима) још се обезбеђују објекти односно простори за *смештај возила, објекти и површине за одмор и рекреацију, партерне површине и зеленило и инфраструктура*,
 - - Индекс заузетости до 70%, укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине.
- ; индекс изграђености до 3,0.
- Максимална спратност вишепородичних објеката је П+6+Пк (са или без подрума или сутерена).
- Пословање могуће у приземљу.
- Помоћни објекти могу бити искључиво приземни.
- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,90-1,20 м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, пода пословних просторија у приземљу 0,2-0,5м, с тим да се денивелација решава унутар објекта.
- Свака парцела мора имати директан приступ на јавни пут.
- Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена а све према потребама будућих садржаја (обавезна струја, вода, фекална канализација)
- У оквиру сваке дефинисане грађевинске парцеле (будуће к.п.) сви садржаји су концентрисани на властитој локацији: приступ, главни објекти, помоћни садржаји (објекти, инфраструктура...), паркирање возила...
- Грађевински објекти граде се на дефинисаним грађевинским линијама, односно у простору који је ја свих страна одређен грађевинским линијама.
- У зонама између грађевинске и регулационе линије могу да се појаве саобраћајне површине, паркинзи за сопствене потребе и обавезно зеленило.
- Све неангажоване (слободне површине које нису заузете објектима и саобраћајем) озеленити према жељи инвеститора (затравњене површине, засади ниског и високог растиња...)

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

Врста и намена објеката који се могу градити

- Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање ове целине и да су компатибилни са наведеном наменом.
- Главни објект: објект намењен образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, верски, пословни и пословно-стамбени. Дозвољене су све врсте комбинација.
- Главни објект може да се гради као слободностојећи, као објект у прекинутом или непрекинутом низу.

- У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката у функцији коришћења главног објекта, а који својом наменом не угрожавају главни објекат и објекте на суседним парцелама.

- Други објекат се гради као пратећи објекат уз главни. Може бити пословни, стамбени, и сл. Дозвољене су све врсте комбинација.

- Помоћни објекти: гараже и оставе, ограда, трафо станице, мернорегулационе станице и сл.

- Забрањена је изградња економских објеката, објеката трговине на велико, као и све производне и складишне делатности.

ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА

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

- Индекс заузетости макс. 60%, индекс изграђености је макс. 1,8.

- Дозвољена спратност главног објекта: макс. П+1+Пк, макс. висине 12,0m, другог објекта на парцели је макс. П+Пк, висине макс. 9,0 m.

- Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П+0, максималне укупне висине 6,0 m.

- Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле 3,0 m или 6,0 m, зависно од специфичности конкретне локације.

- Удаљеност објеката од осталих граница парцеле као и други специфични услови, утврдиће се појединачно за сваки случај у зависности од конкретне пословне делатности израдом Урбанистичког пројекта урбанистичко - архитектонске разраде локације.

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

Напомена:

Изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми приступило се када је на снази био Генерални план Руме . У августу месецу 2021.године усвојен је План генералне регулације Руме (Сл. лист општина Срема бр.32/21), тако да су у План детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми имплементирани и одредбе из Плана генералне регулације Руме.

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 2,13ха.

Граница обухвата плана има следећи ток :

Од тачке 1 која се налази у североисточном темену к.п. бр.162/1граница води ка северу до тачке 2 која се налази у југоисточном темену к.п. бр. 696, затим западном границом к.п. бр.7260 (западном регулацијом улице 27.октобар) до тачке 3 која се налази у североисточном темену к.п. бр. 698. У тачки 3 граница се ломи према истоку и сече пут (к.п. бр. 7260) до тачке 4 која се налази у северозападном темену к.п. бр. 709/2, затим северном границом

парцеле води до тачке 5 која се налази у североисточном темену к.п. бр. 709/2. Од тачке 5 граница води ка истоку северном границом следећих к.п.: 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 730, 731, 732, 738, 740/1, 740/2, 747 и 748 преко тачака 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 до тачке 31 која се налази у североисточном темену к.п. бр. 748. У тачки 31 граница се ломи ка југу и води источном границом к.п. бр. 748 до тачке 32 која се налази у пресеку исочне границе к.п. бр. 748 и северне границе к.п. бр. 749. Од тачке 32 граница се ломи ка истоку и води северном границом к.п. бр. 749 и 750 преко тачака 33 и 34 до тачке 35 која се налази у североисточном темену к.п. бр. 750. Од тачке 35 граница наставља ка истоку и сече пут-к.п. бр.7228 до тачке 36 која се налази на источној регулацији улице Орловићеве, односно у северозападном темену к.п. бр 1686. Од тачке 36 граница се ломи ка југу и води источном регулацијом улице Орловићеве, односно источном границом к.п. бр. 7228 до тачке 37 која се налази у југозападном темену к.п. бр.1688/1. Од тачке 37 граница наставља ка југу до тачке 38 која се налази у југоисточном темену к.п. бр. 7261. Од тачке 38 граница води ка западу и то, јужном границом к.п. бр. 7261, односно јужном регулацијом улице 15. мај до тачке 40 која се налази у североисточном темену к.п. бр. 163, одакле наставља ка западу, сече улицу 27.октобра до почетне тачке 1.

4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

редни бр.	број к.п.	Својина	Површина / m ²	начин коришћења земљишта
1.	708/1	"Алфа 022" ДОО, Рума, 15.маја 113	682	1. стамбено пословна зграда П+2+Пк, 277м ² 2. помоћни објект-магацин, 150м ²
2.	709/1	Ратковић Грозда, Рума, 27.октобра 14(право коришћења) Ратковић Славко, Београд, Липа 17/4(право коришћења) Ратковић Јелена, Нови Сад, Достојевског 16(право коришћења) Ратковић Марија, рума, Вељка Дугошевића 96/2/15(право коришћења) Република Србија, Београд	252	1. породична стамбена зграда, П+0, 112м ²
3.	709/2	Ратковић Марија, Рума, Тивол Л-4/24(право коришћења) Ратковић душанка, Рума, Вељка Дугошевића 96/2/15(право коришћења) Ратковић Славко, Београд, Липа 17/4(право коришћења) Ратковић Јелена, Нови Сад, Достојевског 16(право коришћења) Ратковић Марија, Рума Вељка Дугошевића 96/2/15(право коришћења) Република Србија, Београд	351	1. породична стамбена зграда, П+0, 100м ² , 2. Помоћна зграда, П+0, 41м ²
4.	710	Власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1(право коришћења) Општина Рума, Рума(корисник) Република Србија, Београд	825	1. стамбена зграда за колективно становање П+0, 228м ²
5.	711	Дробац Јован, Рума, 15.мај 115а Дробац бранко, Рума, 15.маја 115а	414	1. породична стамбена зграда, По+П+0, 93м ²
6.	712	Кесер инжењеринг 2020 ДОО за стамбену изградњу и трговину Рума, Рума, Вука Караџића 85	596	1. породична стамбена зграда. П+0, 146м ²
7.	713		572	1. породична стамбена зграда. П+0, 112м ² 2. породична стамбена зграда. П+0, 45м ² 3. Помоћна зграда, П+0, 76м ²
8.	720	Кесер инжењеринг 2020 ДОО за стамбену изградњу и трговину Рума, Рума, Вука	1342	1. породична стамбена зграда П+0, 156м ²

		Караџића 85 (право коришћења) Република Србија, Београд		2. помоћна зграда, П+0, 62м ²
9.	721	Милинковић Зорица, Рума, Матије Гупца 29 Милинковић Слободан, Рума, 15.маја 123	664	1. породична стамбена зграда П+0, 153м ² 2. помоћна зграда, П+0, 30м ²
10.	722/1	Милинковић Зорица, Рума, Матије Гупца 29 Милинковић Слободан, Рума, 15.маја 123	386	1. породична стамбена зграда П+0, 61м ²
11.	722/2	Брзован Љиљана, Рума, Павловачка 2(право коришћења) Република Србија, Београд	387	1. породична стамбена зграда П+0, 68м ²
12.	729	М Монт Строј ДОО Огар, Огар, Партизанска 41	549	1. породична стамбена зграда П+0, 138м ² 2. помоћна зграда, П+0, 18м ²
13.	730	М Монт Строј ДОО Огар, Огар, Партизанска 41	208	градско грађевинско земљиште, воћњак 2.класе
14.	731	М Монт Строј ДОО Огар, Огар, Партизанска 41	756	1. породична стамбена зграда П+0, 135м ²
15.	732	Коларовић Радован, Рума, 15. маја 129	667	1. породична стамбена зграда П+0, 138м ² 2. помоћна зграда, 84м ² 3. помоћна зграда део, 13м ² 4. помоћна зграда , П+0, 61м ² 5. помоћна зграда део, П+0, 2м ²
16.	737	Грујичић Агата, Рума, 15.маја 131(право коришћења) Грујичић Душан, Рума, Вељка Дугошевића 142(право коришћења) Република Србија, Београд	316	1. породична стамбена зграда П+0, 76м ² 2. помоћна зграда,П+0, 8м ² 3. земљиште под делом зграде, 3м ² 3. земљиште под делом зграде, 1м ²
17.	738	Грујичић Агата, Рума, 15.маја 131(право коришћења) Грујичић Душан, Рума, Вељка Дугошевића 142(право коришћења) Република Србија, Београд	342	1. земљиште под делом зграде, 2м ²
18.	739/1	Новевски Драго, Рума, Душана Јерковића 20 (право коришћења) Република Србија, Београд	604	1. породична стамбена зграда П+0, 146м ² 2. стамбено пословна зграда, П+0, 29м ²
19.	739/2	Дробац Верица, рума, 15.мај 135 Дробац Бранислав, Нови Сад, Саве Ковачевића 13/11/3 Парошки Драгана, Нови Сад, Саве Ковачевића 13	361	1. породична стамбена зграда П+0, 118м ²
20.	740/1	Новевски Драго, Рума, Душана Јерковића 20 (право коришћења) Република Србија, Београд	200	градско грађевинско земљиште, њива 1.класе
21.	740/2	Дробац Верица, рума, 15.мај 135 Дробац Бранислав, Нови Сад, Саве Ковачевића 13/11/3 Парошки Драгана, Нови Сад, Саве Ковачевића 13	122	градско грађевинско земљиште, њива 1.класе
22.	747	Република Србија, Београд ТР "ДАСТ-МБВ", Рума, 15.маја 139(право коришћења)	698	1.пословна зграда за коју није утврђена делатност, П+1, 271м ²

				2. остале зграде-складиште, П+0, 75м ² 3. остале зграде-део-складиште, П+0, 117м ²
23.	748	Дамјановић Славко, Рума, 15.маја 139	697	1.стамбено пословна зграда, П+1, 153м ² 2. помоћна зграда, П+0, 24м ² 3. помоћна зграда, П+0, 34м ² 4. помоћна зграда, П+0, 33м ² 5. земљиште под делом зграде, 17м ²
24.	749	АД"ПОЉОПРОМЕТ", Рума, 15.маја 143(право коришћења) Република Србија, Београд	1131	1. пословна зграда за коју није утврђена делатност-део-магацин и пословни простор, П+0, 530м ² , 2. пословна зграда за коју није утврђена делатност-де-књиговезница, П+1, 235
25.	750	Власници посебних делова уписани у В лист 2.део на објекту бр.1, Рума, 15.маја 143(право коришћења) Република Србија, Београд	1320	1. пословна зграда за коју није утврђена делатност зграда П+0, 555м ² 2. помоћна зграда, 13м ²
26.	7260	Општина Рума, Рума, Маршала Тита 220	1153	улица
27.	7261	Општина Рума, Рума, Маршала Тита 220	27381	улица
28.	7228	Општина Рума, Рума, Маршала Тита 220	27487	улица
УКУПНА ПОВРШИНА			38993	

Извор података РГЗ-Служба за катастар непокретности Рума, Број: 952-094-21440/2 од 15.03.2021.год.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

Простор обухваћен овим планом налази се у централној зони Руме и обухвата део блока 4-1-2, односно улични потез Улице 15.маја и то од Улице 27.октобра до Улице Орловићеве.

У постојећем стању терен је скоро раван а просечна кота терена износи 111.50мнв.

Део блока 4-1-2, који је у обухвату плана, са наменом централни садржаји, се са истока наслања на Улицу Орловићеву, са запада на Улицу 27. октобра и са југа на Улицу 15.маја, а северни део блока који није обухваћен овим планом су парцеле мешовитог становања. Блок 4-1-4 са друге (јужне) стране Улице 15.маја је изграђен објектима вишепородичног становања-источни део блока а остатак блока је породично становање.

Скоро све парцеле у обухвату овог плана су изграђене и то: са објектима породичног становања к.п. бр. , 709/1, 709/2, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 731, 732, 737, 739/1, 739/2, парцела 748 - стамбено пословни објекат , парцела 708/1- вишепородични стамбени објекат са пословањем, затим парцеле 747, 749 и 750 са изграђеним објектима пословања, парцела 710 -стамбена зграда за колективно становање, 738-земљиште под делом зграде, а три парцеле к.п. бр. 730, 740/1 и 740/2 су неизграђено грађевинско земиљиште. Постојећи породични стамбени објекти су у највећој мери спратности П+0 и П+1, осим на парцелама 739/1 и 739/2 на којима су изграђени објекти спратности П+2, односно П+1+пк као и на парцели 708/1-вишепородични стамбени објекат спратности П+2+Пк.

У границама обувата ПДР изведене су улице 15. маја, део улице Орловићеве и део улице 27.октобра. Коридор Улице 15.маја има ширину од 19,0м до 21,30м, и коловоз ширине 6.0м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари ширине око 1,8м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Површине јавне намене

У границама обувата ПДР површине јавне намене су улице 15. маја, део улице Орловићеве и део улице 27.октобра, односно к.п.бр. 7228, 7260 и 7261.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено је улицама 15. маја са јужне стране, Орловићевом улицом са западне стране и улицом 27.октобра са источне стране.

Коридор Улице 15.маја има ширину од 19,0м до 21,30м, и коловоз ширине 6.0м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари ширине око 1,8м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Регулација улице Орловићеве, ширине од најмање око 18,75м до 19,35м, са изграђеним двосмерним коловозом ш=8,0м, обостраним тротоарима са обе стране коловоза ширине од 2,30м уз западну и око 3,30м уз источну регулацију, комплетном мрежом комуналне инфраструктуре (водовод, фекална канализација, електро мрежа, телекомуникациона межа, гас, атмосферска канализација, јавна расвета).

Регулација улице 27.октобра износи од 9,86м до 11,80м, двосмерним коловозом ширине 5,40м, обостраним тротоаром ширине око 1,7м уз источну регулацију улице, и око 1,3м уз западну регулацију улице, и неопходном комуналном инфраструктуром .

Улица Орловићева и улица 15.маја спадају у сабирне градске саобраћајнице, а улица 27.октобра у приступне градске саобраћајнице.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У обухвату Плана постоји изведена следећа водоводна мрежа:

- на делу ул.15.мај, од улице 27.октобра до улице Орловићева, реконструисана је постојећа водоводна мрежа ПЕ цевима $\Phi 150$, и пружа обострано, северном и јужном страном улице

- у делу улице 27.октобра, водоводна мрежа АЦ $\Phi 80$, пружа се са западне стране улице, испод коловоза на око 1,0 м од тротоара

На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е у к.о.Рума, у делу улице 15.маја (од улице 27.октобра до улице Орловићеве), постоје евидентирани прикључци ($\Phi 3/4''$), на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.

Канализација

У улици 15.маја,изведена је канализациона мрежа ПВЦ $\Phi 200$ и пружа се јужном саобраћајном траком.

У делу улице 27.октобра, „централни“ колектор фекалне канализације АЦ Ø250, пружа се испод источне саобраћајне траке и на истом нису остављени прикључци (изграђен '80-тих година)

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 кВ "Блок-Ц" инсталисне снаге до 2х630кВА, МБТС 20/0,4кВ "Штампарија" инсталисне снаге до 400кВА. Постојећа НН(0,4кВ) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20кВ) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

Гас

У овом делу Руме изведена је полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска 1 bar <MOP ≤4 bar у коридору улице 15 Маја, са обе стране улице. 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 опоменацама 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 1,35 м од горње коте пута.

Телекомуникациона мрежа

Део блока 4-1-2 припада телекомуникационој мрежи Рума-центар, кабловском правцу број 9. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољан за постојеће потребе, 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, положених са обе стране улице 15. Мај, те је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничено.

Бакарни каблови у приступној мрежи, разведни су подземно до сваког објекта и у склопу реконструкције улице 15. Мај изведена је кабловска канализација (резервне цеви 40 мм) . Изводи су грађени у самостојећим ормарима типа ИРО.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица систем за мобилну телефонију.

Фигурира подземна мрежа КДС-а (Супернова), са разводом до сваког објекта

Атмосферска канализација

У постојећем стању изведена је атмосферска канализација и то, у улици Орловићевој зацевљени канали са источне стране уз ивицу коловоза, у улици

15.маја су изведени зацевљени канали уз северну ивицу коловоза, а у улици 27.октобра такође су изведени зацевљени канали уз источну ивицу коловоза .

II. ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се три урбанистичке целине односно зоне:

- Урбанистичка целина број 1 - намењена вишепородичном становању

Обухвата парцеле унутар блока оивиченог источном регулацијом улице 27.октобра, северном регулацијом улице 15.маја , источном границом к.п.бр. 748 и постојећим парцелама мешовитог становања са севера.

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

- Урбанистичка целина број.2 - коју чине објекти чистог пословања

Обухвата к.п.бр. 749 и 750.

Намењена изградњи пословних објеката и помоћних објеката у функцији пословних.

- Урбанистичка целина број.3 - коју чине површине јавне намене
Постојеће парцеле улица 15. маја, Орловићеве улице и улице 27. октобра.

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

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

а/ **површине јавне намене** које чине саобраћајни коридори улица

б/ **површине осталих намена** и намењене су:

- вишепородичном становању, за изградњу слободностојећих вишепородичних стамбених објеката (са или без пословања) уз улицу 15.маја и 27.октобра
- чистом пословању, уз угао улице 15.маја и Орловићеву улицу

Биланс површина у границама планског подручја:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	75a20м ²	34,24%
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ		
вишепородично становање (са или без пословања)	1ха 19a91м ²	54,59%

ЧИСТО ПОСЛОВАЊЕ	24а 51m ²	11,16%
укупно	2ха19а 62m ²	100%

6.3 ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

-постојеће јавно земљиште: к.п. бр. 7228, 7260 и 7261 К.О. Рума

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

6.4.1 План регулације

У планском подручју формиране су површине јавне намене које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта. Регулационе линије улица 15.маја, Орловићеве улице и 27. октобра се задржавају као у постојећем стању .

6.4.2.План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од запада ка истоку и то од +111.70мнв колико је просечна кота коловоза улице Орловићеве према +107,30мнв колико је просечна кота коловоза ул. 15.августа.

Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

- + 111.75мнв - почетак ул. Орловићеве
- + 111.34мнв - на раскрсници Ул. Орловићеве и 15. маја
- + 110.95мнв на раскрсници ул. 15.маја и 27.октобра
- + 111.50мнв на почетку ул. 27.октобра

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојећих улица се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља постојеће нивелете у односу на које ће да се планирају нови саобраћајни прикључци и нивелација нових саобраћајних површина на парцелама у блоку.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, осим у делу планираних саобраћајних приступа (улаза/излаза) у планиране објекте, где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

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

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

6.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Трасе саобраћајница

Према категоризацији улица, улице Орловићева и 15. маја представљају сабирне градске саобраћајнице, које прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката.

Улица 27.октобра спада у приступне градске саобраћајнице. Ове саобраћајнице представљају систем свих осталих саобраћајница које се налазе у оквиру стамбених и сервисних улица у граду, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје. И овај систем је потребно даље допуњавати, унапређивати односно усклађивати према потребама, стандардима и нормативима.

Задржава се постојећа регулација улица Орловићеве, 15.маја и 27.октобра.

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези с несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица приликом пројектовања саобраћајних и пешачких површина.

Колске саобраћајнице

Коловозне саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) постојећих ободних улица се задржавају. Могућа реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

Колски приступи

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката могуће је користити постојеће саобраћајне прикључке, тамо где је то могуће, уз корекцију саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина колског прикључка за парцеле вишепородичног становања 3,0м, а код објеката са више посебних јединица могуће је планирати два прикључка ширине 3-5м, у складу са предвиђеном саобраћајницама у оквиру парцеле на којој се планира изградња.

Саобраћајнице преко колских приступа повезују улични коловоз са површинама унутар блока за мирујући саобраћај - паркинг места на отвореном/гараже.

Саобраћајне површине за паркирање унутар блока извести са забором од одговарајућих материјала (бехатон, асфалт, камене плоче ...) и са одговарајућом носивошћу конструкције (лак саобраћај). Обавезно планирати изградњу канализационих елемената за ефикасно прикупљање и одвођење кишних вода.

Паркирање возила

Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организоваће се на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног објекта (сутерен, евентуално приземље) или помоћног објекта - гараже. Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

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

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

6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

Будући објекте вишепородичног становања са могућим пословањем, као и објекте чистог пословања у оквиру ПДР-а блока 4-1-2 у Руми, ће се прикључити на постојеће цевоводе водоводне мреже.

За сваки планирани објекат у предметном блоку издаће се услови прикључења, а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.

Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи (уколико се мерењем на конкретној локацији утврди да исти не задовољава прописане захтеве), планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима : за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.

За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид.

Канализациона мрежа

Будуће вишепородично стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима $\Phi 160$ на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.

У интерним двориштима предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.

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.

Атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација у улицама 15.маја, 27.октобра и Орловићевој се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објекта и реализације планираних садржаја у блоку.

У свим поменутих улицама, пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферске канализације као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег реципијента.

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

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

6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

У предметном подручју није предвиђена изградња нових ЕЕО. Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1,5м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја пословних објекта или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објекта неопходна је изградња нових ТС 20/0,4кV са прикључним 20кV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објекта је потребно предвидети локацију за ТС 20/0,4 кV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

Са изведене уличне гасне мреже могу се обезбедити довољне количине природног гаса за претпостављене потребе објекта планиране намене

Потребно је да се будући инвеститори обрате ЈП "Гас- Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се у даљем лоступку издавања Решења о

одобрењу за прикључење објекта потрошача гаса на дистрибутивни систем природног гаса дефинисати сви неопходни и потребни услови.

6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Повезивање нових корисника на телекомуникациону мрежу биће омогућено проширењем постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN, IPAN, GPON),

односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN, IPAN, GPON) са комутационим центром извешће се оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга.

Проширење ће се извести кроз постојећу кабловску канализацију (кроз положене резервне цеви), када се за то 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 растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2m.

Постоји могућност постављање базних станица мобилне телефоније, на крововима објектима, али мањих снага и уз претходну анализу утицаја на животну средину и сгласност власника објеката.

Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је изградити оптичке приводне каблове до њихових локација. За то се могу користити цеви положене у траси постојећих бакарних каблова.

Веза на постојећи КДС, ће се остварити преко постојеће подземне мреже изведене у току реконструкције.

6.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депоноване отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности). Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

За планиране вишепородичне објекте одлагање смећа ће се вршити у контејнере који ће бити смештени искључиво унутар самих објеката, у просторима намењеним за одлагање смећа (ове просторије се морају налазити у приземљу објекта и морају бити лако доступне за возила комуналне службе).

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

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

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

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

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

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

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

6.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

6.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

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

За подручје обухваћено Планом важе следећа правила и услови:

- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за градњу

- приликом инвестиционе изградње обавезан је констатан археолошки надзор током извођења земљаних радова на катастарским парцелама: 709/2, 709/1, 708/1, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 730, 731, 732, 737, 738, 739/1, 738/2, 740/1, 740/2, 747, 748, 749

- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења радова у обухвату Плана

- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи,

не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став1. 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
- обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

6.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

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

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

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства 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.

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима.

Приликом пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Услови прибављени од органа надлежног за заштиту од пожара (који су дати у прилогу плана), могу се користити за прибављање локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи које је потребно доставити Одељењу за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, у складу са чланом 138 Закона о планирању и изградњи, у свему како је дато у прибављеним условима овог органа, 09.29 број 217-5496/21 од 23.04.2021.године.

Услови заштите од поплава

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

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

Услови заштите од удара грома

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

Услови за заштиту од ратних дејстава

Изградњу објеката за склањање људи, у оквиру реконструкције постојећих и изградње нових објеката, извршити према закону односно другим прописима и условима надлежног органа за народну одбрану.

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама ("Сл.гласник РС", бр.22/2015).

Приликом планирања и изградње површина и објеката јавне намене придржавати се Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013), као и других стандарда и прописа који уређују ову област (IATA, UIC, ICAO).

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА

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

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

Рампе

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

Степенице и степеништа

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

Лифт

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

- опремити кабину лифта као и под испред кабине у складу са Правилником.

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

Вертикално подизне платформе

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

Косо подизна расклопива платформа

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

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

- испред улазних врата обезбедити раван пешачки плато димензија најмање 150x150cm;
- светла ширина улазних врата код јавних објеката мора износити најмање 183cm;
- остале елементе објеката јавне намене и других (стамбени објекти) пројектовати у складу са правилником;
- јавне телефонске говорнице поставити тако да под кабине и платоа испред телефонске говорнице димензија 150x150cm не буде вишљи од 2cm од оклик површина. Уколико је висинска разлика већа од 8cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80cm.

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Тротоари и пешачке стазе

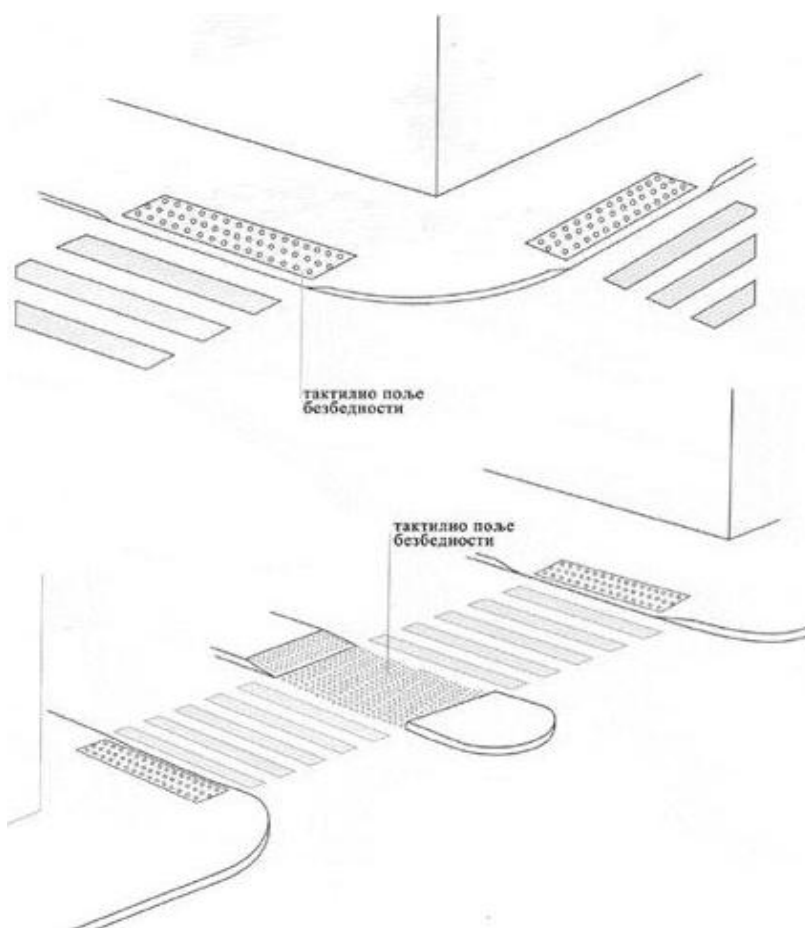
- нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm;
- у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;
- делови зграда као што су еркери, балкони, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину тротоара;

- клупе треба да имају седишта на висини од 45cm и рукохвате на висини од 70cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110cm са 140cm за смештај помагала за кретање;
- површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;
- уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

Пешачки прелази и пешачка острва

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

Слика 7.



Места за паркирање

- места за паркирање возила особа са инвалидитетом извести у близини улаза у стамбене зграде, објекте за јавно коришћење и других објеката;
- за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место. На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехранбених производа, пошту, ресторан, обезбедити најмање једно место за паркирање. На паркиралиштима уз долове здравља, обезбедити најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање 2 места за паркирање. Свако обележено паркиралиште мора имати обезбеђено најмање једно приступачно место за паркирање.;
- најмања површина места за паркирање возила особе са инвалидитетом износи 370cm x 480 cm;
- место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm;
- уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са пешачком стазом, тада је потребно обезбедити приступ спуштеном пешачком стазом максималног нагиба 8,3% и најмање ширине 140 cm;
- Приступачно паркинг место се пројектује у хоризонталном положају, а никад у уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од највише 2%.

Стајалишта јавног превоза

- на стајалиштима јавног превоза, уредиће се плато за пешаке ширине најмање 300cm, а прилазне пешачке стазе морају бити изведене у истом нивоу, односно без денивелације;
- уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедиће се спуштањем стазе или платформе под нагибом највише 10%, или помоћу рампе највећег нагиба 5% и најмање ширине 120cm;
- зону уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно обележити контрастом и изводи се тактичним пољем безбедности најмање површине 90 x 90cm и повезати са системом тактилен линије вођења.

Системи за оријентацију

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

6.9. 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 објекта намењених како становању тако и пословању.

За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

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

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

- Оптимизовати енергетске потребе објекта, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу.

Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

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

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

- **парцеле вишепородичног становања**

На парцелама се могу градити:

- главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објект који не угрожава становање,

- помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...)

- На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објекта (изградња комплекса) са или без помоћних објекта.

- На парцелама (комплексима) вишепородичног становања, поред објеката обезбеђују се простори за смештај возила, површине за одмор или рекреацију, партерне површине са зеленилом и неопходна инфраструктура.

- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као *стамбено-пословни* (с/п) објекат.

- *Пословно-стамбени* објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања

- У зонама, потезима и на парцелама вишепородичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.

- Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), угоститељства, услужног занатства, здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице,...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, 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 просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

- Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених и да задовоље нормативе техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.

- При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

• парцеле чистог пословања

- објекат пословања

- помоћни објекат у функцији пословног објекта

Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности.

- Помоћни објекти: гараже и оставе, ограда, трафо станице, мернорегулационе станице и сл.
- Забрањена је изградња економских објеката, објеката трговине на велико, као и све производне и складишне делатности.

- На постојећим објектима вишепородичног становања /становања са пословањем и објектима чистог пословања на к.п.бр.749 и 750 је могућа реконструкција, доградња, адаптација, санација, инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката.
- На постојећим породичним стамбеним објектима могућа је санација објеката, инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања до привођења простора планираној намени.

7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

- Парцелацијом се од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, према планом утврђеним параметрима.
- Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објеката планиране намене.
- Исправка границе суседних грађевинских парцела врши се на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника односно корисника земљишта.
- Спајање суседних катастарских парцела истог власника као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупцац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Све грађевинске парцеле (постојеће или новоформиране) обавезно треба да имају директан приступ на јавни пут-улицу.

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

- **Парцеле јавних садржаја**

Парцеле намењене површинама јавне намене – улице, немају посебне параметре у погледу површине, већ су регулисане регулационим линијама улица. Једна улица може бити формирана и преко више катастарских парцела, с тим да је пожељно те парцеле објединити у једну, ради лакше процедуре у случајевима прибављања дозволе за реконструкцију улице или реконструкцију и изградњу мреже инфраструктуре.

- **Парцеле вишепородичног становања**

Минимална површина парцеле, за изградњу вишепородичног (стамбеног, стамб. пословног, пословно стамбеног) објекта, износи 600m^2 , најмања ширина 20,0.

Минимална површина (за комплекс) износи 1500m^2 , најмања ширина уличног фронта 30,0м.

Максимална величина парцеле није ограничена, односно једну грађевинску парцелу чини више катастарских парцела.

Правило је да се целокупна активност се мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле.

- **Парцеле чистог пословања**

Минимална површина парцеле за изградњу објекта пословања износи 1000m^2 , а ширина уличног фронта 20м.

- У графичком приказу – Лист бр.7, дат је предлог формирања грађевинских парцела, али је могућа и другачија препарцелација, што зависи од динамике планиране изградње, а првенствено могућности решавања имовинско-правних односа са власницима постојећих катастарских парцела од којих ће се формирати будућа грађевинска парцела.
- Постојеће парцеле са затеченим објектима (породичног, вишепородичног становања и становања са пословањем) задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано вишепородично становање/ становање са пословањем и чисто пословање).

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

Положај објекта на парцели, у односу на регулациону линију као и у односу на бочне границе властите и суседних парцела, биће одређен грађевинским линијама. Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима, планираним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

- За парцеле **вишепородичног становања / становања са пословањем уз улицу 15. маја и улицу 27. октобра**

Предња грађевинска линија објекта, према улици 15.маја са југа и 27.октобра са истока, утврђује се на растојању од мин. 3,0м.

Бочне и задња грађевинска линија планираних објекта се постављају на растојању од мин.4,0 уз услов да се обезбеди размак између објекта на суседнима парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.

Објекти се граде као слободностојећи, орјентисани дужином у правцу север-југ. Приступ гаражама мора се остварити са сопствене парцеле. Помоћни објекти се постављају на растојању од 1,0м у односу на границу са суседом.

- За парцеле **чистог пословања**(к.п.бр. 749 и 750), **на углу улице 15. маја и Орловићеве**

На парцелама се задржавају објекти у постојећем стању и положају. За израду нових објеката пословања обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

7.3.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити објекте на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката и применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима (осим изузетно темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле).

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно заштиту целокупног постојећег објекта. Свако евентуално оштећење суседног објекта, инвеститор новог објекта је дужан да сноси трошкове поправке, односно да се објекат доведе у пређашње стање.

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту морају бити у складу са правилима прописаним у поглављу 7.10.

Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објеката на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних објеката од стамбеног не може да буде мања од 4,0 m.

Међусобно растојање слободностојећих вишепородичних објеката (стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених) може бити и 1/4 висине вишег објекта уз услов да се на наспрамним бочним фасадама не могу планирати отвори стамбених и пословних просторија, али не испод 4,0m.

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

7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Парцеле вишепородичног становања са пословањем и чисто пословање

- Индекс заузетости макс 70% , (паркирање у оквиру главног/их објекта или на отвореном), укључујући и помоћне објекте, паркинг и манипулативне површине, индекс изграђености макс.3,0

7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Максимална спратност за **планиране објекте вишепородичног становања /становања са пословањем** је П+4+Пк (или повучени спрат, П+4+Пс), све у зависности од формиране грађевинске парцеле и могућности организовања паркирања за потребе становања.
- Максимална спратност за објекте чистог пословања износи П+2

7.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред главних објекта на парцелама вишепородичног становања и чистог пословања могућа је изградња и других објекта и то:

- помоћни објекти, макс. спратности П+0 (у изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), са или без подрума или сутерена..
- објекти инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице сл.),
- помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 1,0 m од граница било које суседне парцеле.
- уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

7.7 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 у дно парцеле, а посебно за изузетне потребе - противпожарно, санитарско возило и др.

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:

- Приступ слободностојећим објектима вишепородичног становања оствариће се са коловоза улице 15.маја и 27.октобра. Приступ на јавни пут мора бити ширине мин 3,0м.
- Приступ у дно парцеле обезбедиће се колском саобраћајницом поред објекта ширине 4,0м.

- Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организовати на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног или у самосталном помоћном објекту.
- Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).
- Број пм/гм за потребе пословања додаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.
- Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
 - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца,
- Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

Парцеле чистог пословања

За парцеле чистог пословања приступ на јавни пут мора бити ширине 4,0м. Паркирање возила за парцеле чистог пословања ће се одвијати на сопственој парцели, осим јавног паркирања организованог на јавном простору (у коридорима планираних улица тамо где не представља сметњу приступа парцелама нити угрожава инфраструктуру).

Све радијусе на местима прикључења извести према нормативима за путнички саобраћај. Саобраћајне прикључке вршити према сагласности надлежног предузећа . Све елементе приступних саобраћајница извести према важећим стандардима и прописима.

7.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

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

Партерне површине у обухвата плана представљају заједничка дворишта вишепородичног становања и дворишта породичних стамбених и других објеката.

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

Проценат зелених површина у оквиру парцеле треба да износи мин 30%, а препоручује се и озелењавање паркинг простора, где год је то могуће, засадима високог или ниског растиња.

У заједничком дворишту планираних вишепородичних стамбених, стамбено пословних објеката уз колско-пешачке саобраћајнице и планиране паркинг површине, подразумева се и низ других садржаја, зелене површине, монтажано-бетонска трафостаница, пунктови за одлагање смећа и сл.

Просторе заједничких дворишта кућни савети односно станари могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објекта је где год је то могуће, неопходно извести са одговарајућим застором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

Постојеће дрвореде у улицама 15. маја, Орловићевој и улици 27. октобра је потребно одржавати и обнављати. Могућа је и санација или замена стабала уколико се издизањем корења деформише тротоар. Приликом замене постојећег дрвореда новим садницама водити рачуна да се проблем превазиђе правилним избором врсте дрвећа и одговарајућом техником заштите корења.

Ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегладност и на угрожавају безбедност саобраћаја.

Ограђивање парцеле

Препоручује се да се заједничке парцеле (комплекси) не ограђују, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина;

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови :

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, док се ограда између суседних парцела поставља осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе са суседом, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде;
- Ограде (осим према улици) могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0м, као и жива ограда,
- Улична ограда треба да је провидна или делимично провидна са или без подзиде висине до 1,0м.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 1,8м, према улици начелно уједначена с околним оградама але не виша од 1,6м;
- У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости сопствене парцеле,

7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

На постојећим објектима вишепородичног становања/ становања са пословањем и чистог пословања на к.п.бр. 749 и 750 могући су следећи радови:

- Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину;
 - Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.
 - Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.
 - Дограђени део на постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.
 - Доградња над објектом - *надзиђивање* постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.
 - Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.
 - Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.
- Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.
 - При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то $\pm 1,00$ m, подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.
- Адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.
 - *Адаптација* ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.
 - У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.
 - Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 m може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова.
- ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова.
- ако су назици већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

-Није дозвољено адаптирање постојећих објеката у просторе за држање домаћих животиња, у зонама где је то забрањено ПГР-ом, општинским или другим прописима.

-Претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.

- Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, евидентираних непокретности добра које ужива претходну заштиту, његове заштићене околине, осим конзерваторских и рестаураторских радова.
- Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.
- Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.
- Уклањање објекта је планирано ради изградње нових објекта вишепородичног становања/ становања са пословањем, односно ради иуградње објекта прописаних планом
- Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, услед угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала.
- Није могуће уклањање објекта ради изградње новог објекта са постојећом наменом
- Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до потпуно максимално дозвољених габарита, спратности односно радова.
- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објекта и простора на сопственој и суседним парцелама.

Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено планом разраде или условима из ПГР, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен

- Код доградње, надградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

- **На постојећим породичним стамбеним и стамбено пословним објектима могућа је санација објеката, инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања до привођења простора планираној намени.**

7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Општа правила

- Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Фундирање објеката вршити у здрав терен.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.
- Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МЦС скале.
- Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.
- Приликом пројектовања планираних објеката придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015) .

Објекти вишепородичног становања (са или без пословања)

- Предвиђено је рушење постојећих објеката на парцелама планираним за вишепородично становање, рашчишћавање локације и изградња нових објеката намењених вишепородичном становању са пословањем.
- Планирани објекти вишепородичног становања, орјентисани ка улици 15.маја, планирани су као слободностојећи објекти, дужином орјентисани правцем север југ или квадратног облика.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.

- Могуће су *различите комбинације стамбеног и пословног простора* у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.
- У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, *пословни простор на стамбеним етажама* нових објекта може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- У објектима вишепородичног становања могући су различите радне односно пословне делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању као што су култура, администрација, пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство, забава и сл, при чему приземља објекта ангажовати за атрактивне садржаје за грађане, а спратне етаже (пословне) за мирније садржаје.
- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.
- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- Пословни простор треба да буде издвојен од стамбеног у функционалном и техничком смислу, као и у погледу комуникација; пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова одобраваће се изузетно (и према посебним условима) и само уколико та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописима за одређену делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности
- Тачан програм садржаја објекта ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:
- подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
- сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
- приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже ; тамо где је дозвољено планом разраде, приземље намењено пословању може садржати галерију,

- **високо приземље** - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
- **спрат** - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
- **поткровље и мансарда** - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
- **повучени спрат** – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1.5m у нивоу пода.
- **таван** - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље, ако постоје просторни и други услови,
- **галерија** - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објекта, тамо где је то дозвољено; У поткровљу односно мансардној етажи прилагођава се волумену и другим особинама те етаже, у циљу рационалног искоришћења простора. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.

- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2m од коте изведеног или пројектованог тротоара.

- Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2m до 0,5m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).

- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.

- Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40m - 2,70m, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2m.

- Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

- Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин.5,50m.

- У поткровљу назидак од макс 1,8m, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

-

- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објекта.

- Кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.

- Равни кровови се не препоручују, али се изузетно могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објекта у блоку, али тако да не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре блока; у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров.

- Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова, поткровља и мансарди се не дозвољавају, изузев ако се комбинују с отворима и другим елементима (пот) кровне етаже.

- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна равна мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.

- Поткровна етажа се осветљава кровним прозорим хоризонталним или вертикалних (кровна баџа). Могући и мањи отвори за осветљење тавана, искључиво на дворишној страни објекта. Димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.
- *Кровне тарасе* се не препоручују ; не препоручује се па и ограничава изградња *лођа* и *балкона* на уличним фасадама објекта, посебно у центру, а ако се пројектују, морају бити застакљене или имати готове рамове за накнадно уједначено устакљивање.
- *Степенишни простор* мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.
- Уличне фасаде објекта пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
- Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).
- Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на тавану планираних објекта.
- Препоручује се да се у стамбеним објектима , посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.
- Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу градске инфраструктуре.
- Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену једну димњачку вертикалу.
- Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.
- Објекти који се граде у низу (за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела), на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник.
- Остали објекти, постављени на прописаном размаку од објекта на сопственој и суседним парцелама, могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења.

Пословни објекти

- објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама,
- кота пода приземља пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- светла висина просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- при изградњи нових објекта мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркиг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;

- 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,
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиба је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°,
- кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча односно свих других савремених покривача, кровна раван мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене,
- зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.),
- заједничка или појединачне гараже за потребе пословања, могу се предвидети у оквиру сутерена или дела приземља објекта као и у самосталном објекту на парцели;
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели
- уколико се пословни објекат гради по ширини парцеле, неопходно је оставити колски пролаз кроз приземље објекта у ширини најмање 4,0м, висине 4,0м.

Помоћни објекти

- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. по правилу се постављају иза главног објекта, у дну парцеле. Изузетно, могуће их је лоцирати и у наставку главног објекта, уколико такав положај помоћног објекта не ремети функционисање главног објекта.
- Могу се одмакнути мин 1,0м од границе са суседом
- Уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

Приликом планирања и изградње објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др. ,

односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих турских померања јачине 8° МЦС.

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

За изградњу нових пословних објеката у зони чистог пословања обавезна је израда Урбанистичког пројекта.

Урбанистички пројекат може да се ради за све локације на којима се испостави да не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним случајевима где се појаве одређени специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели (на основу ИДР-а планираног објекта).

7.13. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле са једним главним објектом са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 600m ² улични фронт мин. 20,0м
Комплекс објеката са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 1500m ² улични фронт мин. 30,0м
Пословање (к.п.бр. 749 и 750)	површина парцеле мин 1000m ² улични фронт мин. 20,0м

Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	П+4+Пс (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
Пословни објекти (на к.п.бр. 749 и 750)	П+2
за помоћне објекте - гараже	Су+П+0 (у изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње)
остали помоћни објекти	П+0
Максимални индекс заузетости на парцели	
за вишепородично становање /становање са пословањем за парцеле на којима се граде и главни и помоћни објекти	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте , паркинг и манипулативне површине)
за чисто пословање на к.п.бр. 749 и 750	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте ,паркинг и манипулативне површине)
Минималан проценат зеленила	
вишепородично становање /становање са пословањем	30%
за чисто пословање на к.п.бр. 749 и 750	30%
Грађевинске линије	
вишепородично становање /становање са пословањем	

предња грађ. линија	• Од регулације ул. - мин. 3,0м
бочна грађ. линија	• за слободностojeће објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта
задња грађ. линија	• за главне објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин. растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта • за помоћне објекте, мин 1,0м
чисто пословање (к.п.бр. 749, 750)	
• Грађевинске линије нових објеката пословања ће се утврдити израдом Урбанистичког пројекта.	

8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације, издавање информације о локацији и локацијских услова за потребе прибављања грађевинске дозволе, осим ако није потребна израда Урбанистичког пројекта.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама и пројектима препарцелације за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница кат.парцела као и спајања катастарских парцела истог власника ради формирања грађевинске парцеле
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене, као и објеката и мреже инфраструктуре.

У зони чистог пословања, за изградњу нових објеката пословања потребна је израда Урбанистичког пројекта.

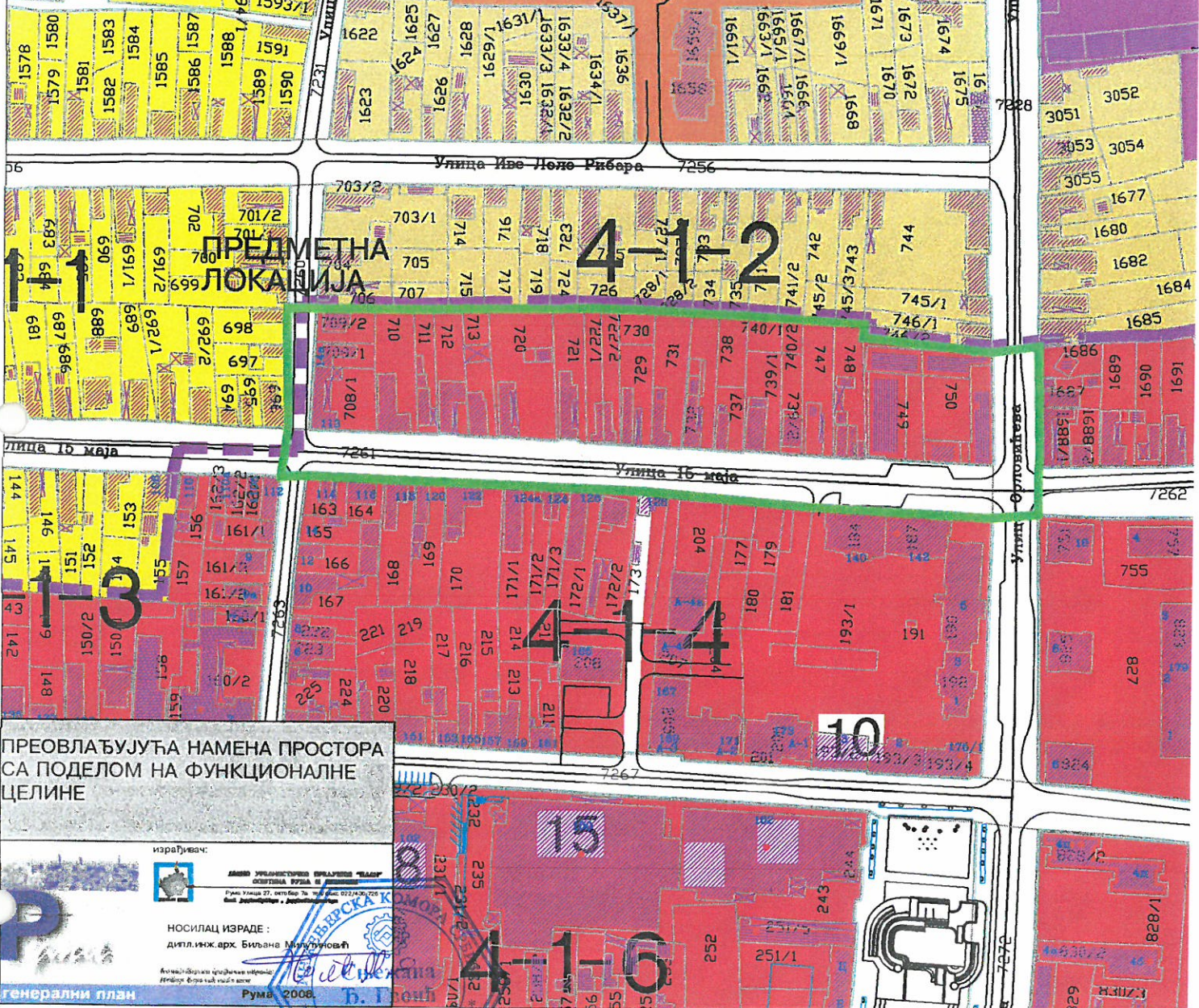
-Урбанистички пројекат може да се ради и за изградњу на другим парцелама, где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

Услови за уређење слободних и зелених површина утврђени Планом детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у централној зони"(Сл. лист општина Срема бр.33/09) у Руми примењиваће се на парцелама намењеним за вишепородично становање на којима је се већ започело са изградњом објеката у тренутку израде овог Плана.

Реализација планиране изградње вишепородичних објеката у блоку, такође зависи и од могућности формирања грађевинских парцела које задовољавају параметре прописане планом, што је директно условљено решавањем имовинско правних односа између власника постојећих парцела.

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

ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ



ПРЕОВЛАЂУЈУЋА НАМЕНА ПРОСТОРА
СА ПОДЕЛОМ НА ФУНКЦИОНАЛНЕ
ЦЕЛИНЕ

израђивач:



НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:

д-р инж. арх. Биљана Милићковић

Ауторизована професионална организација

Београд, 2008.

Рума, 2008.

д-р инж. арх. Биљана Милићковић

200139011

ЛЕГЕНДА:

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

3-1-3

БРОЈ БЛОКА

НАМЕНА ПОВРШИНА

ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ

- ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ ДЕЛАТНОСТИ

- ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
- ЗДРАВСТВО
- СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

СТАНОВАЊЕ

- ПОРОДИЧНО
- ВИШЕПОРОДИЧНО
- МЕШОВИТО

ВЕРСКИ САДРЖАЈИ

- ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

РАДНЕ ПОВРШИНЕ

РАДНЕ ЗОНЕ

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
- ТРАФОСТАНЦИЈЕ/ГМРС

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

- ВП СТАНОВАЊЕ, ПОСЛОВАЊЕ, ЗЕЛЕНИЛО,
- ВОЂАРСКО-ВИНОГРАДАРСКЕ ЗОНЕ
- ЈЕЗЕРО
- КАНАЛИ-ПОТОЦИ

ПЛАН САОБРАЋАЈНИЦА

- МАГИСТРАЛНИ ПУТ
- РЕГИОНАЛНИ ПУТ И САОБРАЋАЈНИЦЕ 1. РЕДА
- САБИРНЕ УЛИЦЕ-САОБРАЋАЈНИЦЕ 2. РЕДА
- ИНТРАЗОНСКЕ УЛИЦЕ-ОСТАЛЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ
- УКРШЋАЊЕ ПУТЕВА У ДВА НИВОА СА ПЕЉОМ
- УКРШЋАЊЕ ПУТА И ЖЕЉЕЗНИЧКЕ ПРУТЕ У ДВА НИВОА
- ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
- ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
- ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК

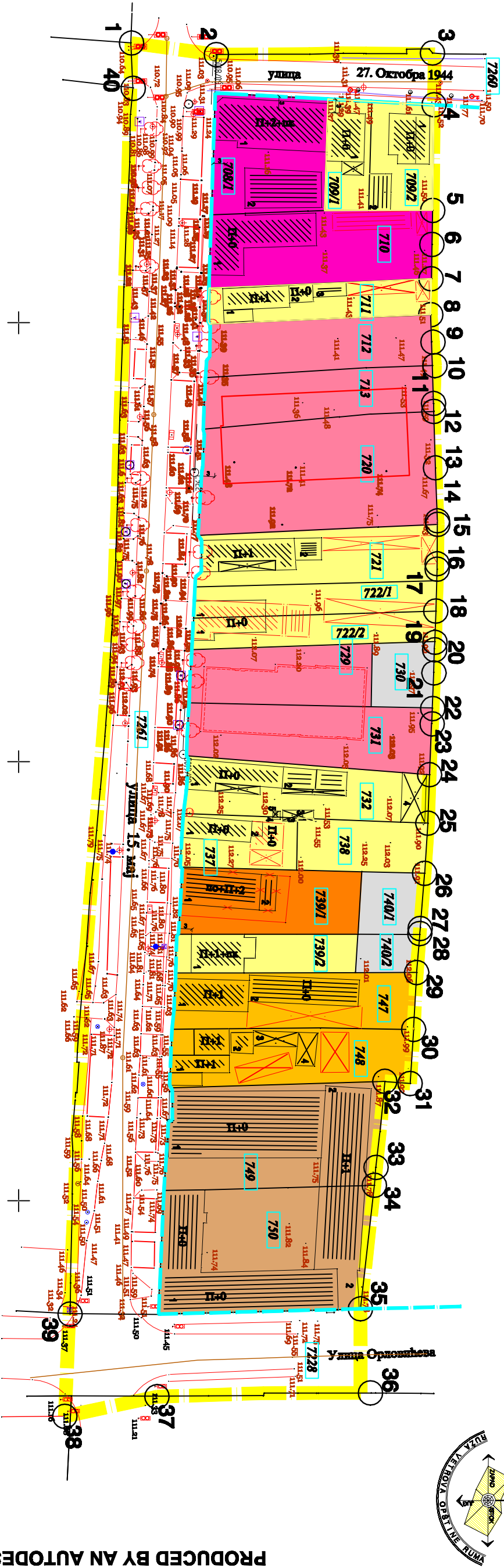


ЖЕЉЕЗНИЧКА СТАНИЦА
АУТОБУСКА СТАНИЦА

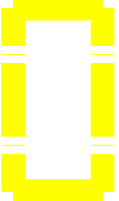
БЕНЗИНСКА СТАНИЦА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА





ОЗНАКЕ:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



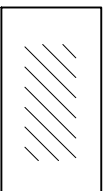
ТАКЪЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



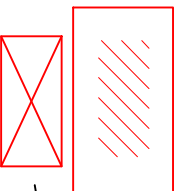
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЊЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА



ПОСТОЈЕЊИ ОБЈЕКТИ



ОБЈЕКТИ БЕСПРАВО ИЗГРАЂЕНИ И ОБЈЕКТИ БЕЗ УПОТРЕБНЕ ДОЗВОЛЕ



ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ



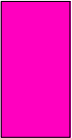
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ



ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ



ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ (објект у поступку прибављања одобрења за употребу)



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ (објект у поступку прибављања одобрења за изградњу)



ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ



НЕИЗГРАЂЕНО ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О Кеосер инжењеринг 2220, Рума

ПРОЈЕКТОРА: Јавно предузеће за урбанистичко планирање и управљање путевима и изградњу Рума

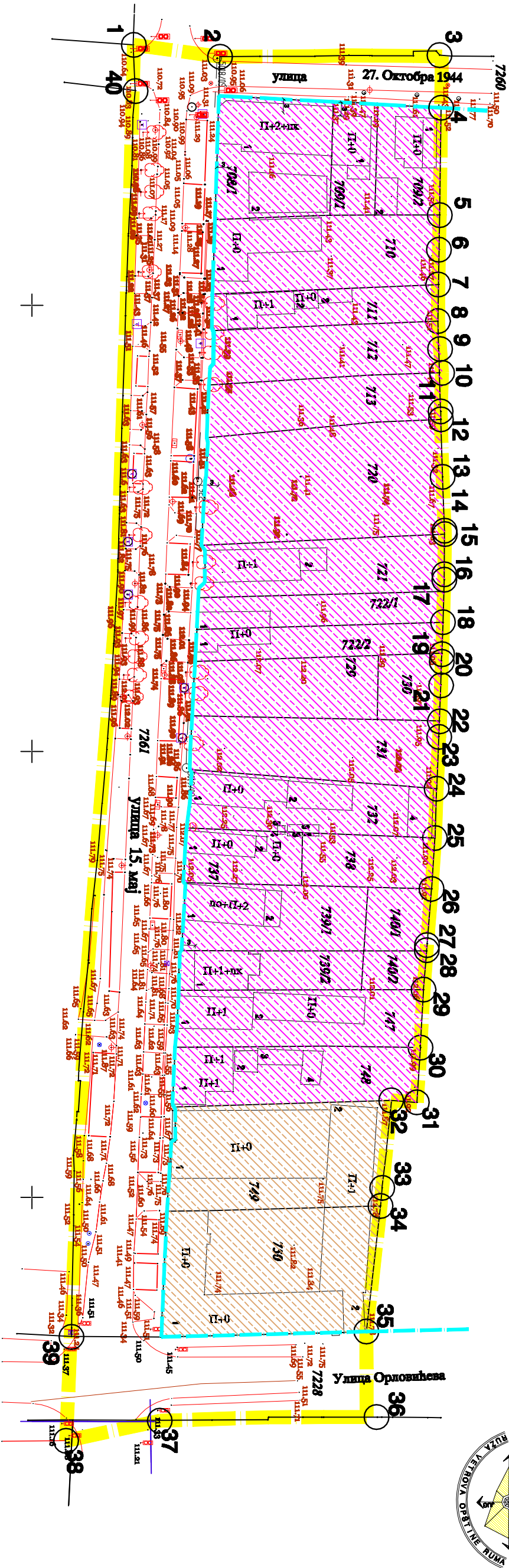
ОГЛАВНИ ИНЖЕЊЕР: Стојанка Ђевић Мунђас, др.техн.инж.арх.

ПРОЈЕКТОРА:

ПОСТОЈЕЊЕ СТАЊЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА У
ОБУХВАТУ ПЛАНА

БРОЈ ЛИСТА: 2

P=1:1.000

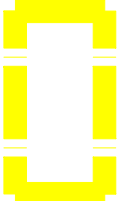


+

+

+

ОЗНАКЕ:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА

ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРКЕЊЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
СА МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2



ПОСЛОВАЊЕ (терцијарне делатности)

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 3



ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О Косаро инжењеринг 2020, Рума

ИЗОШТИ ЛЕГЕНДА: Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и израду Рума

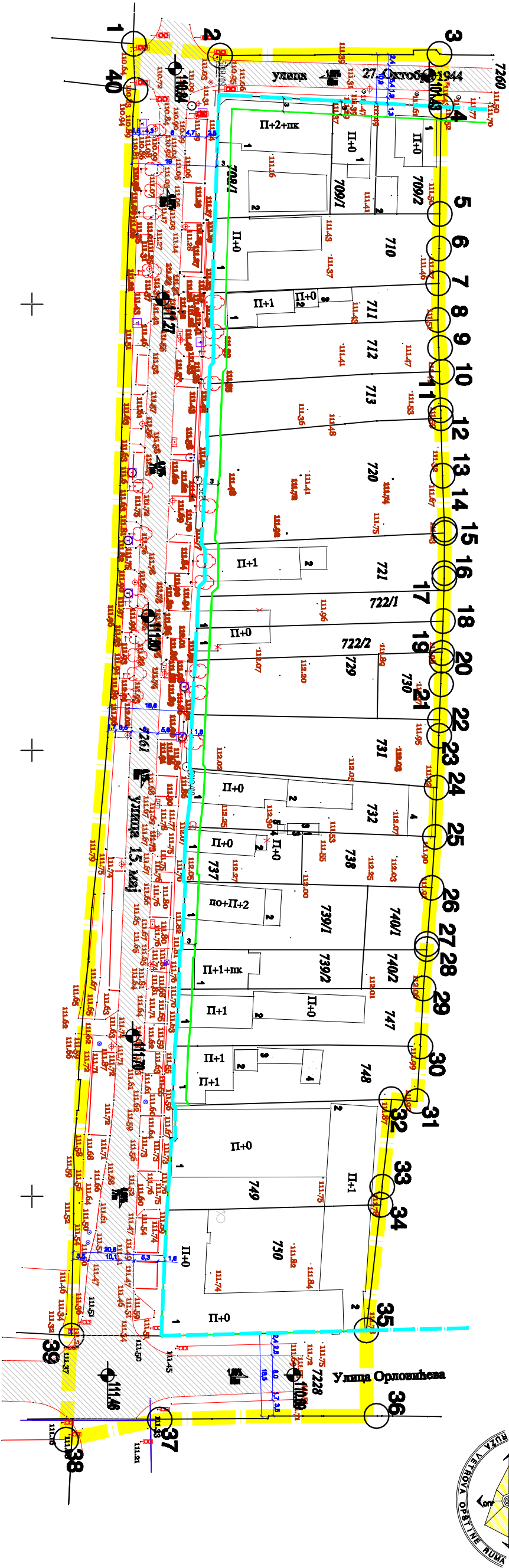
ОПШТИНА УПРАВИЛА: Општина Грош Мунча, југослав. арх.

ПРОЈЕКТ:

НАМЕНА ПОВРШИНА У
ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА
ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

ПРОЈЕКТ: 8

Р:1:1000



ознаке:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

КОЛОВОЗ

НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

ПАД НИВЕЛАЦИЈЕ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

ИНВЕСТИТОР-Д.О.О Касар инженеринг 2020, Руна

ИЗДАЈИЧЕЊЕ: Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и инфраструктуру Руна

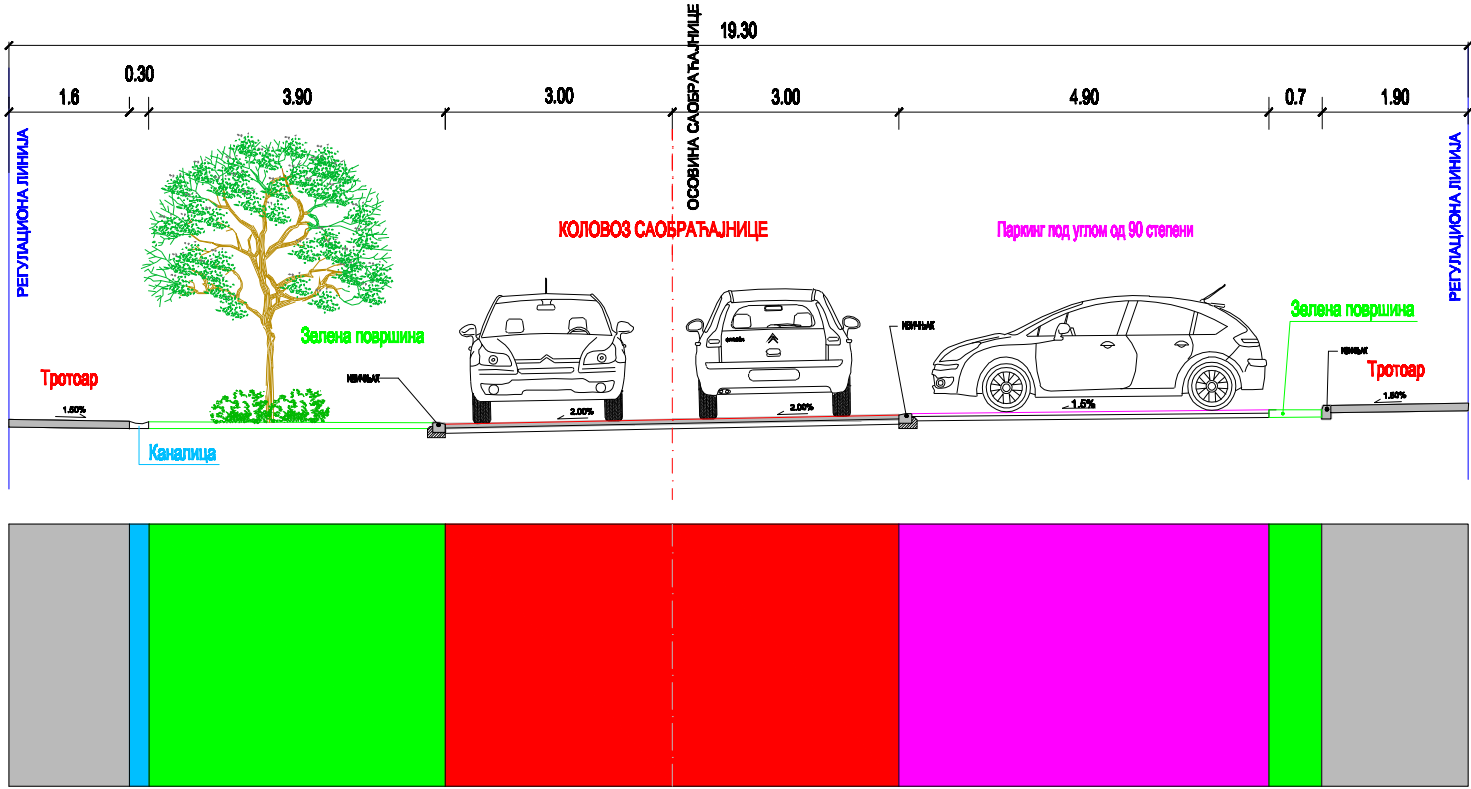
ОСНОВНИ УЧЕШНИЦИ: Станковић Граоф Милић, дитилинг арх.

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 4

R=1:1.000

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ 15. МАЈА
R=1:100



Регулациона линија

Гас

Телефон

Водовод

Фекална канализација

Гас

Кабл 20 KV

Водовод

Телефон

Регулациона линија

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О Кесер инжењеринг 2020, Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

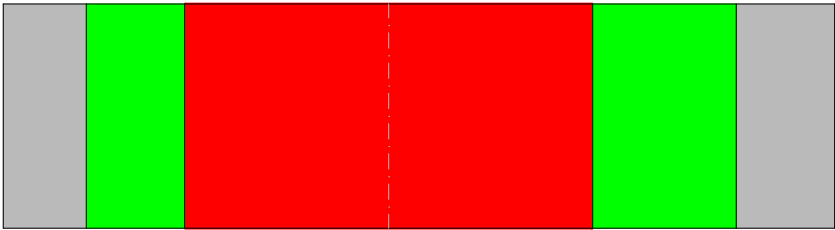
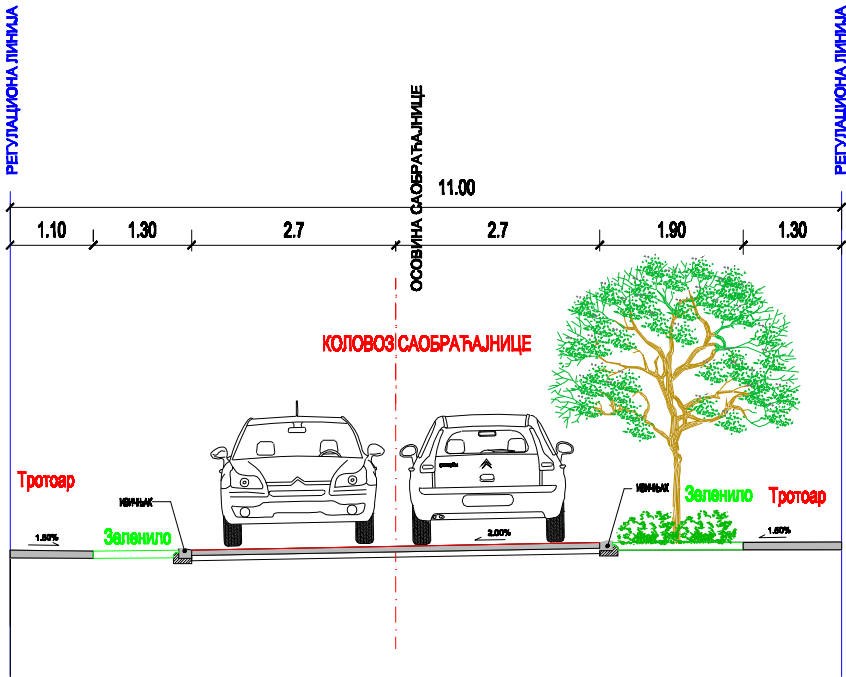
НАЗИВ ЛИСТА:

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА : 5a

P=1:100

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ
САОБРАЋАЈНИЦЕ 27.ОКТОБРА
R=1:100



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГАС

ВОДОВОД

ФЕКАЛНА КАНЛИЗАЦИЈА

КАБЛ 20 KV
ТЕЛЕФОН

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР:Д.О.О Кесер инжењеринг 2020, Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

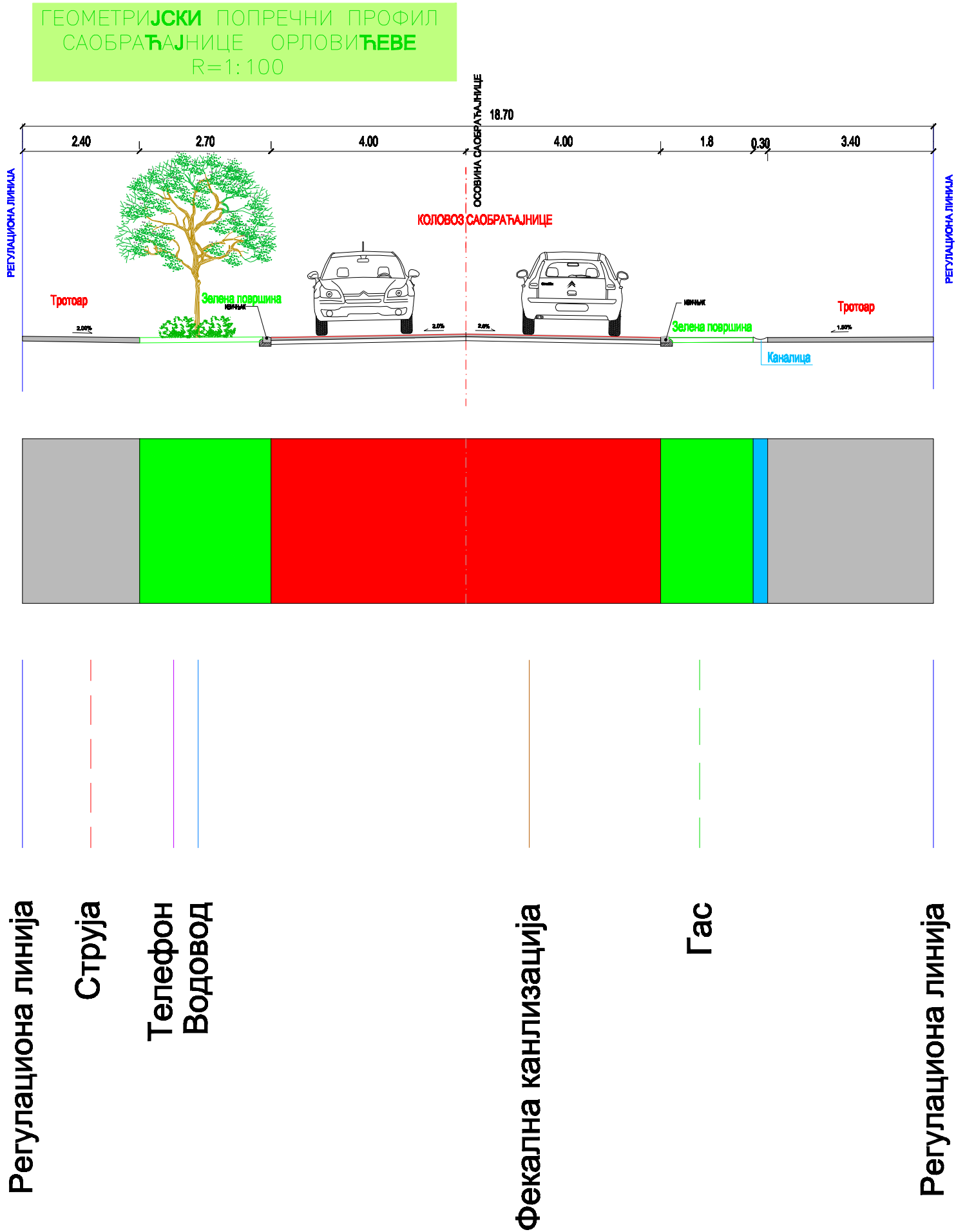
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

НАЗИВ ЛИСТА:

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА : 66

P=1:100



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О Кесер инжењеринг 2020, Рума

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

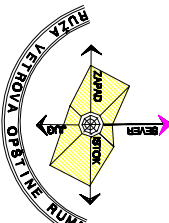
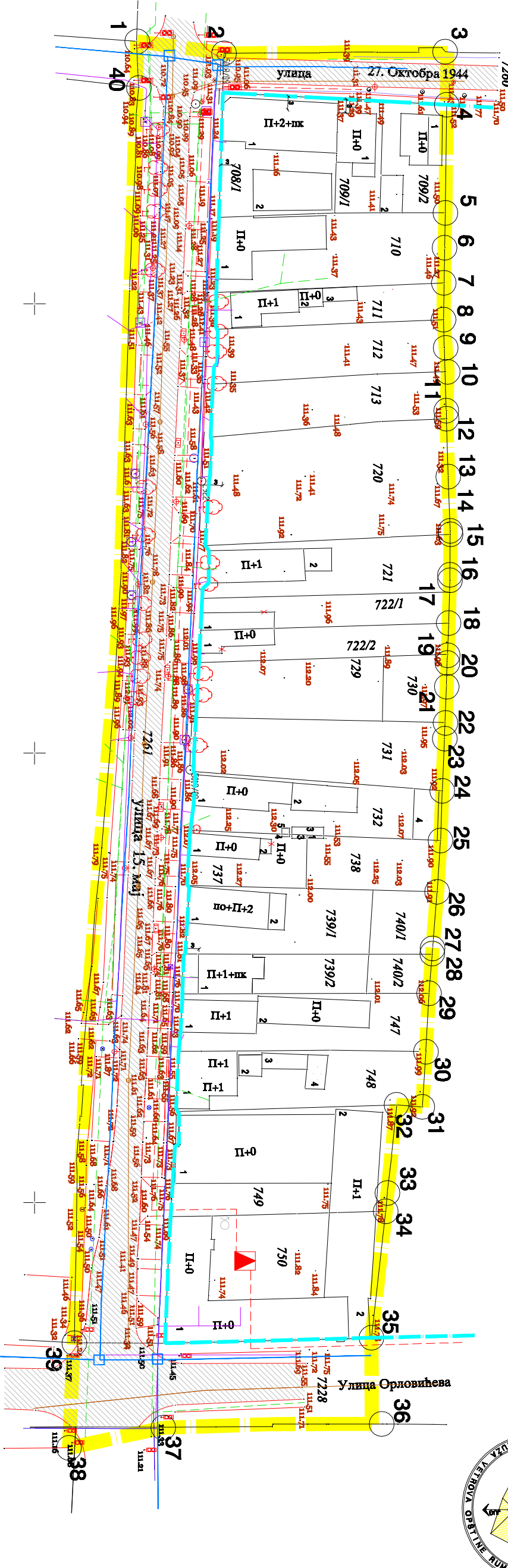
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Снежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

НАЗИВ ЛИСТА:

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПРОФИЛИ
ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

БРОЈ ЛИСТА : 5а

P=1:100



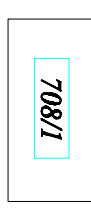
ознаке:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



КОЛОВОЗ



Струја



Гас



Фекална канализација



Телекомуникациона (кабл бакар +цели) мрежа



Водовод



МСТС 20/0,4 kv

У коридору улице 15. Мај постоји изведена инфраструктура (водовод, гасовод, фекална канализација, кабловска и телекомуникациона мрежа, електроенергетска мрежа, мрежа КДС-а) на коју се могу прикључити будући објекти.

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О Кесер инжењеринг 2020, Рума

НОСИЛАЦ РАДА: Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТ: Снежана Ђовић Мунђас, дипл.инг. арх.

ИЗДАЈА ЛИСТА:

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА СИНХРОН ПЛАНОМ

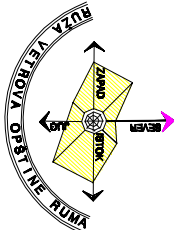
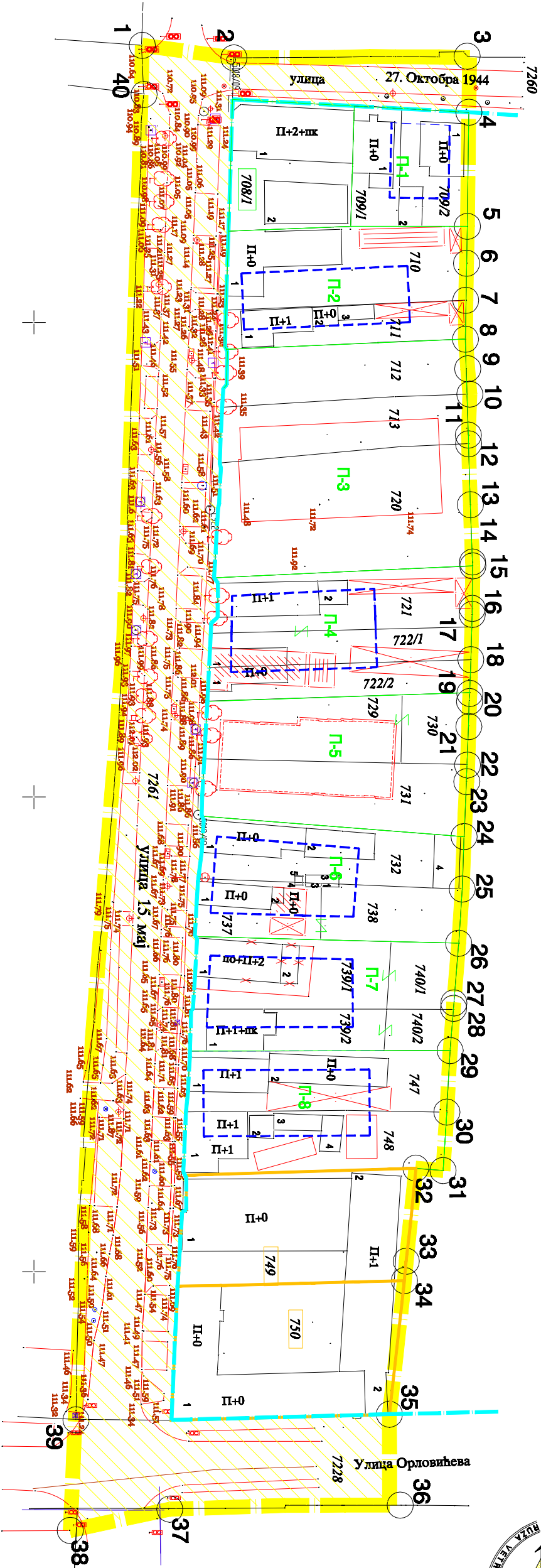
БРОЈ ЛИСТА: 6

P=1:1000

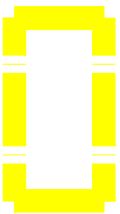
PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



ОЗНАКЕ:



ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

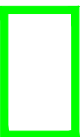
ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО СТАЉАЈУ

ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБ./СТАМБ - ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ (могући положај објекта)

ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА



П-1...8

- Спровођење:
- Проекти парцелације и преразделације
 - Експлоатат геодетских радова стварања граница истог власника (након решених имовинско-правних односа)
 - Локацијски услови
 - изузетно Урбанистичким пројектом по захтеву инвеститора

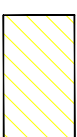
ПАРЦЕЛЕ ПОСЛОВАЊА



к.п.бр. 749

- Спровођење:
- Проекти парцелације и преразделације
 - Експлоатат геодетских радова стварања граница истог власника (након решених имовинско-правних односа)
 - Локацијски услови
 - изузетно Урбанистичким пројектом по захтеву инвеститора

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (улични коридори):



- Спровођење:
- Проекти парцелације и преразделације
 - Експлоатат геодетских радова исправке границе парцела и стварања парцела истог власника (након решених имовинско-правних односа)
 - Локацијски услови за реконструкцију и изградњу инфраструктуре и других елемената саобраћајнице унутар регулације

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: Д.О.О Кесер инжењеринг 2020, Рума

ПРОЈЕКТОР: Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТ: Снежана Ђевић Мунђас, дипл.инг.арх.

ИНВЕСТИТА:

ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
СА СМЕРНИЦАМА
ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 7

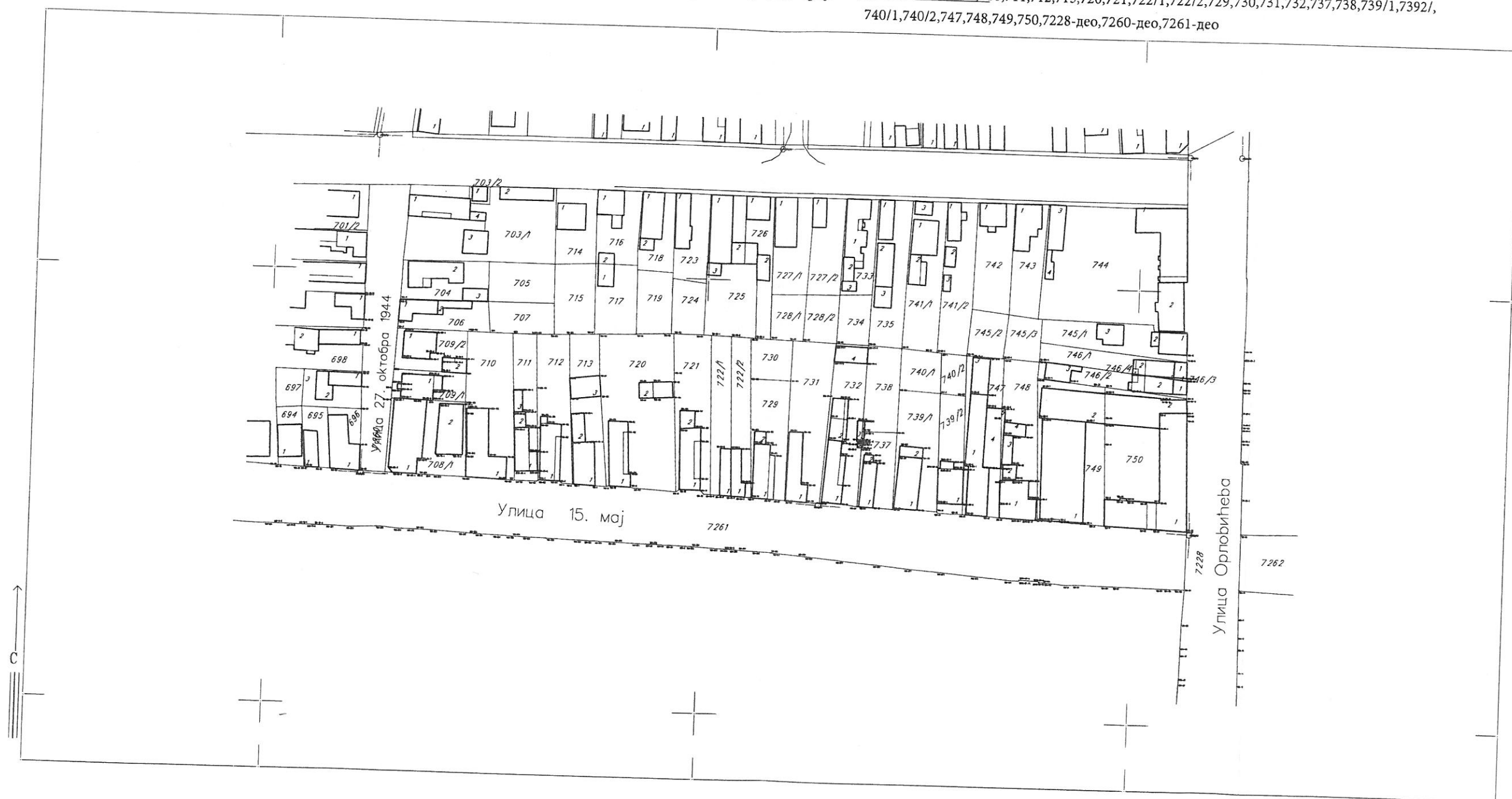
Р=1:1000

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД
Одсек за катастар непокретности Рума
Број: 952-094-21440/21
КО Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Размера штампе 1: 1500

Катастарска парцела број: 708/1,709/1,709/2,710,711,712,713,720,721,722/1,722/2,729,730,731,732,737,738,739/1,7392/,
740/1,740/2,747,748,749,750,7228-део,7260-део,7261-део



НАПОМЕНА:

Датум и време издавања: 15.03.2021.године, 14:16

Овлашћено лице

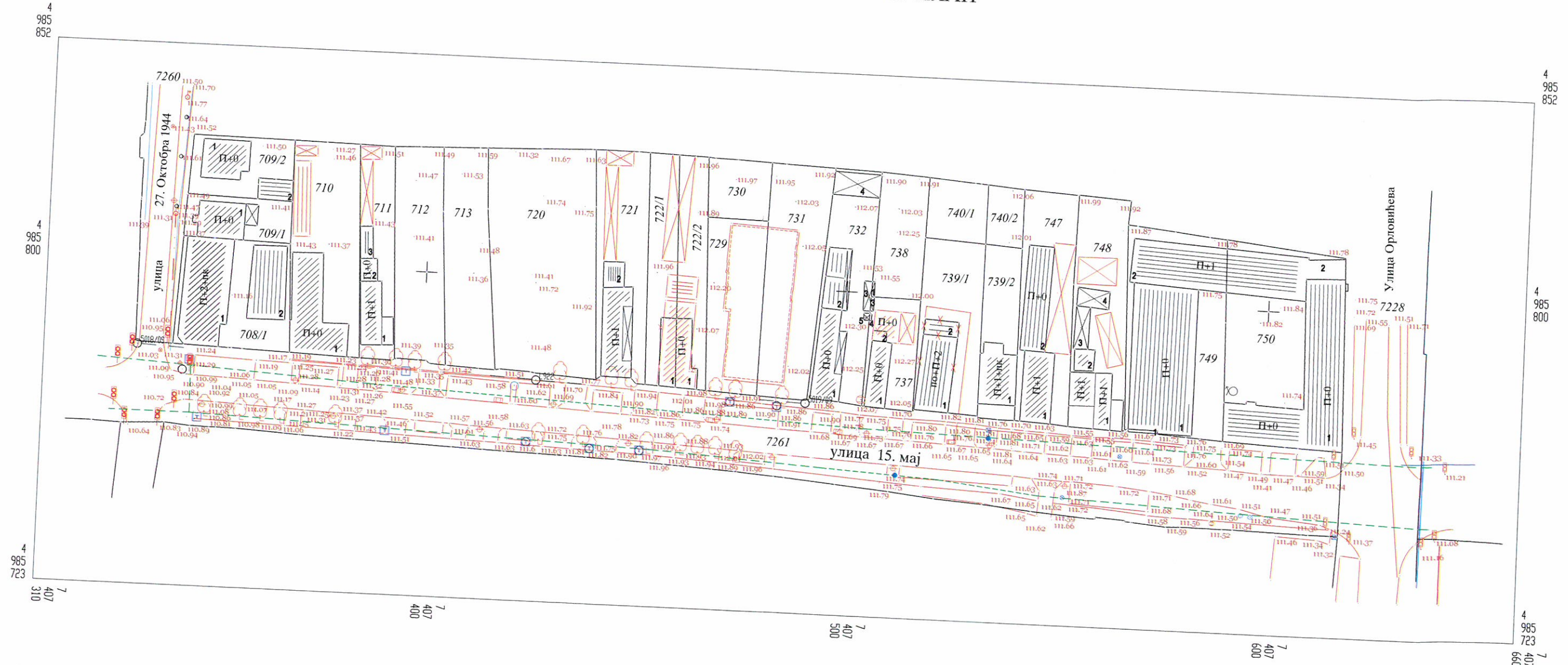
Sladjana Vlacic Prica
3/16/2021 8:27:43 AM

М.П.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
С.О.РУМА
К.О.Рума

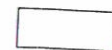
пред.бр. 952-094-21440/2021

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН



Датум: 1.4.2021.

РАЗМЕРА : 1:1000



Изradio:
"ГЕО-СФЕРА" Рума
инжењерске делатности и
техничко саветовање
Стеван Жупунски ПР



Стеван Жупунски



**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ**

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Бр. 20700-Д.07.17-121498/1-21
15-07-2021

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

Огранак Електродистрибуција Рума

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

20. год
НПВ Београд - Нови Београд, Булевар Крстости бр.12

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-117003-21

КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020 ДОО

Ваш број: 305-1/2021

Рума, 15.07.2021



AAAE9128976302672

ВУКА КАРАЏИЋА бр. 85

22400 РУМА

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020 ДОО, РУМА, ВУКА КАРАЏИЋА бр. 85, (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 директора Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд о преносу овлашћења и утврђивању надлежности и одговорности бр. 05.000.-08.01-23077/1-21 од 25.01.2021 доносе се

УСЛОВИ

за израду техничке документације за ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ, РУМА, 15. МАЈА парцела број 709/2, 709/1, 708/1, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 730, 731, 732, 737, 738, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 747, 748, 749 и делови к.п. бр. 7260, 7261 и 7228, К.О. Рума, .

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.

У складу са Законом о енергетици, оператор дистрибутивног система електричне енергије (у даљем тексту ОДС) одређује место прикључења, начин и техничко-технолошке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разграничења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. Електроенергетски објекти до места прикључења су власништво ОДС, а објекти који се налазе иза места прикључења су власништво корисника система. 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.

Инвеститор прикључка са орманом мерног места је Огранак Електродистрибуција Рума, у складу са чланом 141. Закона о енергетици (Сл. гласник РС" бр. 145/14). 1. Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

1. Постојеће стање:

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 kV "Блок-Ц" инсталисане снаге до

2x630kVA, МБТС 20/0,4 kV "Штампарија" инсталисне снаге до 400kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

2. Будуће стање:

У предметном подручју плановима Електродистрибуције није предвиђена изградња нових ЕЕО.

Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1,5 м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабал буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја пословних објеката или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових ТС 20/0,4 kV са прикључним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објеката је потребно предвидети локацију за ТС 20/0.4 kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

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

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 0,5 s,
- на изводима 20 kV у ТС 110/20 kV/kV је примењено аутоматско поновно укључење (АПУ) са два покушаја. У првом се врши брзо АПУ са безнапонском паузом (трајање) од 0,3 sec. Ако је квар и даље присутан, врши се други покушај укључења после безнапонске паузе (трајање) до 3 минута (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 план детаљне регулације
- и у друге сврхе се немогу користити.

5. Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама ће бити дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни ситем електричне енергије.

С поштовањем,

Pavković

Директор огранка

Богдан Чинку

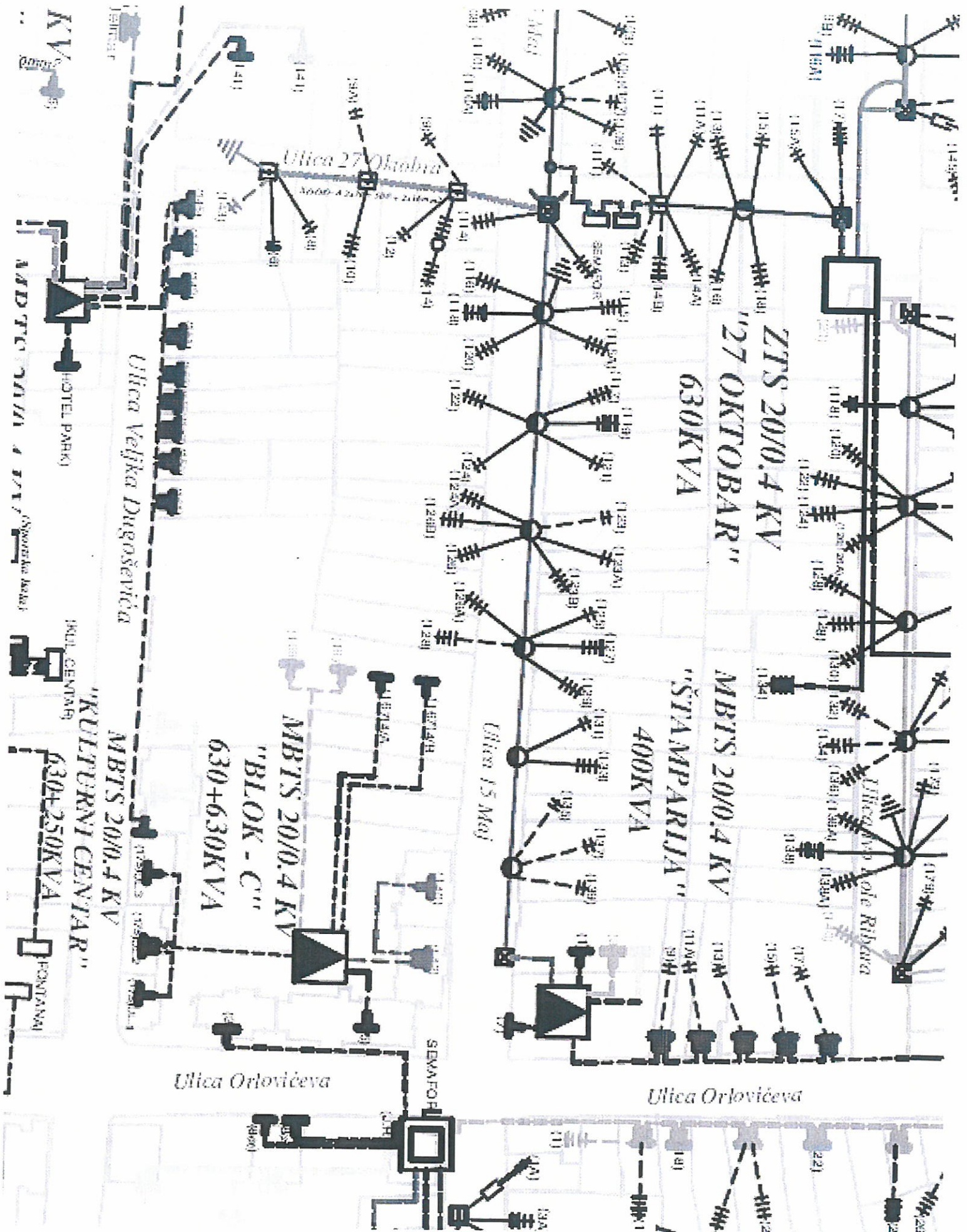
Богдан Чинку,

струк.маст.инж.електр. и рачунар.

Доставити:

1. Наслову
2. Надлежном органу
3. Служби за енергетику
4. Писарници







Дел.бр. 654/1
Дана, 27.04.2021.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ са потпуном одговорношћу
ул.Орловићева бб, 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: 325-9500600056474-87 Војвођанска банка А.Д. Н.Сад;

105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд

ПИБ 101341282

Мат.бр. 08099545



Cert No. 16913
ISO 9001:2015



ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ

Број 340/21
РУМА 7.05 20 21 год.

Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

ул.27.Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 305-5/2021

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-2 у централној зони“ у Руми којим су обухваћене к.п.бр: 709/2, 709/1, 708/1, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 730, 731, 732, 737, 738, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 747, 748, 749 и делови к.п.бр.: 7260, 7261 и 7228 к.о.Рума, односно улични потез улице 15.маја од улице 27.октобра до улице Орловићеве

У вези Вашег захтева за издавање техничких услова и података за потребе израде предметног Плана, увидом у постојећу документацију, степен изграђености и стање система водоснабдевања и канализације отпадних вода на локацији Плана, дајемо следећу техничку информацију:

- На ситуацијама у прилогу дат је шематски приказ јавне водоводне и изведене канализационе мреже на локацији ПДР-е, тј.:
 - на делу ул.15.мај, од улице 27.октобра до улице Орловићева, реконструисана је постојећа водоводна мрежа ПЕ цевима Ø150, и иста се пружа обострано, северном и јужном страном улице
 - у предметном делу ул. 15.маја, канализациона мрежа ПВЦ Ø200 пружа се јужном саобраћајном траком
 - у делу улице 27.октобра, водоводна мрежа АЦ Ø80, пружа се са западне стране улице, испод коловоза на око 1,0 м од тротоара
 - у делу улице 27.октобра, „централни“ колектор фекалне канализације АЦ Ø250, пружа се испод источне саобраћајне траке и на истом нису остављени прикључци (изграђен '80-тих година)
- На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е у к.о.Рума, у делу улице 15.маја (од улице 27.октобра до улице Орловићеве), постоје евидентирани прикључци (Ø3/4“) на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.
*Будући инвеститори (уколико се ради о новим инвеститорима/власницима), су у обавези да постојеће прикључке преведу на себе (кроз службену евиденцију ЈП „Водовод-а“), одмах по укњижби парцеле, односно склапања купопродајног уговора са претходним власником и регулише њихов статус (прикључак по захтеву може да се „угаси“ или користи за санитарне потребе за водом).
- Будуће објекте вишепородичног становања са могућим пословањем, као и објекте чистог пословања у оквиру предметног дела блока 4-1-2 у Руми, прикључити на постојеће цевове водоводне мреже. Оријентациона вредност притиска у водоводној мрежи у предметном делу

улице 15.маја износи 3,5 бара. Прецизнији податак се може добити уградњом манометра на самој локацији и мерењем притиска у мрежи у неком временском периоду.

- За сваки планирани објекат у предметном блоку издаће се услови прикључења а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.
- Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи (уколико се мерењем на конретној локацији утврди да исти не задовољава прописане захтеве), планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.
- Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима : за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.
*За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид.
- Будуће вишепородично стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.
У интерним двориштима предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.
- 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. Марђеловић
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.

Директор


Милан Карајловић, дипл.инж.пољ.

Матични број: 08593205 ПИБ: 102133040 Регистарски број: 22908593205 Шифра делатности: 3522

Наш знак / Our ref.: **20.24.1**
Датум / Date: **9.4.2021.г.**
Телефони / Phones: **473 - 450**
Телефакс / Fax: **471 - 484**
Епошта / email: **office@gasruma.rs**
Сајт: **www.gasruma.rs**
Ваш број: **305-2/2021 од 8.4.2021.г.**

Јавно предузеће за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
27.октобра 7а
Број 318/2021
РУМА 13.04.2021 год.

Сагласно Закону о планирању и изградњи (Сл.гласник РС 72/09, 81/09, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) и Закону о енергетици (Сл.гласник РС 57/11, 145/14 и 95/18) а на основу Вашег захтева издаје се

САГЛАСНОСТ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

за потребе израде Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми, како следи:

- У овом потесу ЈП "Гас-Рума" поседује своје инсталације и то пројектовану и изведену полиетиленску дистрибутивну гасну мрежу ниског притиска 1 bar <MOP ≤ 4 bar у ул. 15 маја испред предметних парцела. 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 опоменаца 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 1,35 м од горње коте пута. Гасовод је геодетски снимљен а тачне геодетске координате могу се добити од РГЗ Служба за катастар непокретности Рума.
- Са изведене уличне гасне мреже могу се обезбедити довољне количине природног гаса за **претпостављене потребе** објекта планиране намене, те се даје сагласност за могућност прикључења објекта на гас уз испоштоване остале услове. Потребно је да се будући инвеститори обрате ЈП "Гас-Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се у даљем поступку издавања Решења о одобрењу за прикључење објекта потрошача гаса на дистрибутивни систем природног гаса дефинисати сви неопходни и потребни услови.
- Код пројектовања и извођења објекта са пратећим прикључцима инфраструктуре важе технички услови укрштања и паралелног вођења из ПРАВИЛНИКА О УСЛОВИМА ЗА НЕСМЕТАНУ И БЕЗБЕДНУ ДИСТРИБУЦИЈУ ПРИРОДНОГ ГАСА ГАСОВОДИМА ПРИТИСКА ДО 16 BAR (1) (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 спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода MOP ≤ 4bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,20	0,40

- Приликом извођења радова обратити се ЈП "Гас-Рума" најмање 3 дана пре почетка радова ради прецизног одређивања трасе гасовода и критичних места укрштања и паралелног вођења са гасоводом. Када се ради у близини гасовода обавезно је присуство нашег надзорног органа који потврђује коначно изведено стање
- На свим местима укрштања и блиског паралелног вођења објекта са гасоводом копање се мора изводити ручно са највећом пажњом како не би дошло до оштећења гасовода. У случају оштећења гасне мреже и припадајуће хоризонталне сигнализације, као и измештања постојећег гасовода трошкови падају на терет Инвеститора тј. Извођача радова.

Обрадио

Горан Дражић, дипл. маш. инж.

Доставити:

- архиви
- наслову
- комерцијали



Директор

Драган Косановић

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ: А335-153685/1-2021

ДАТУМ: 12.04.2021.

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 4-1-2 у централној зони“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 305-7/2021, од 08.04.2021. године, а у складу са Законом о изменама и допунама Закона о електронским комуникацијама “Службени гласник РС” број 62/14, Законом о планирању и изградњи “Службени гласник РС” број 132/2014 и 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 и 9/2020, Правилника о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката “Службени гласник РС” број 16/12, Правилника 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, “Службени гласник РС” број 123/12, Уредбе о одређивању услова за пројектовање и прикључење који се обавезно прибављају у поступку издавања локацијских услова, као и о садржини, поступку и начину издавања услова за пројектовање и прикључење ималаца јавних овлашћења и садржини, поступку и начину издавања локацијских услова, а у циљу заштите ТК објеката Предузећа за телекомуникације “ТЕЛЕКОМ СРБИЈА” А.Д. БЕОГРАД, након извршеног прегледа достављене техничке документације издају се

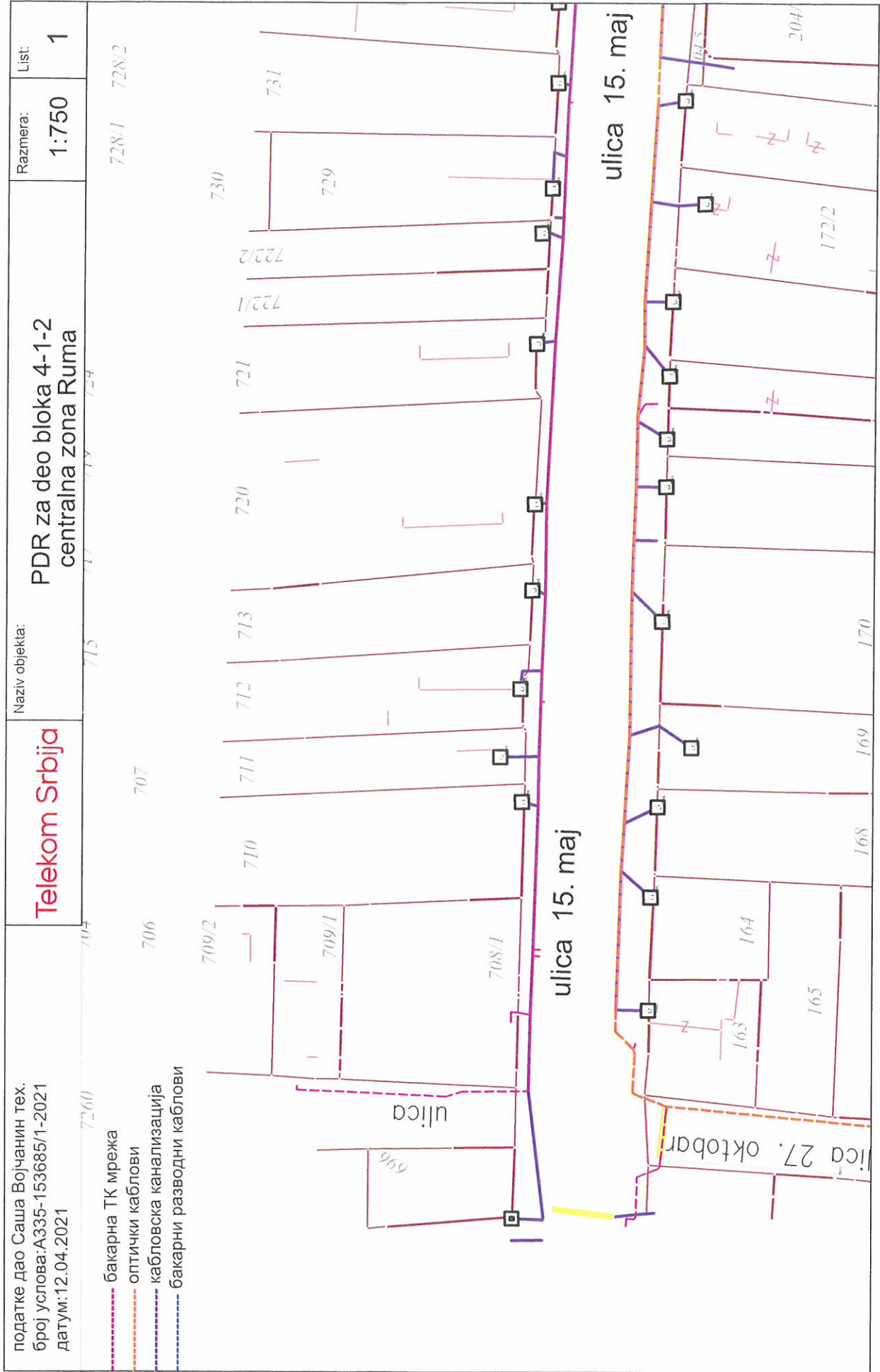
ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

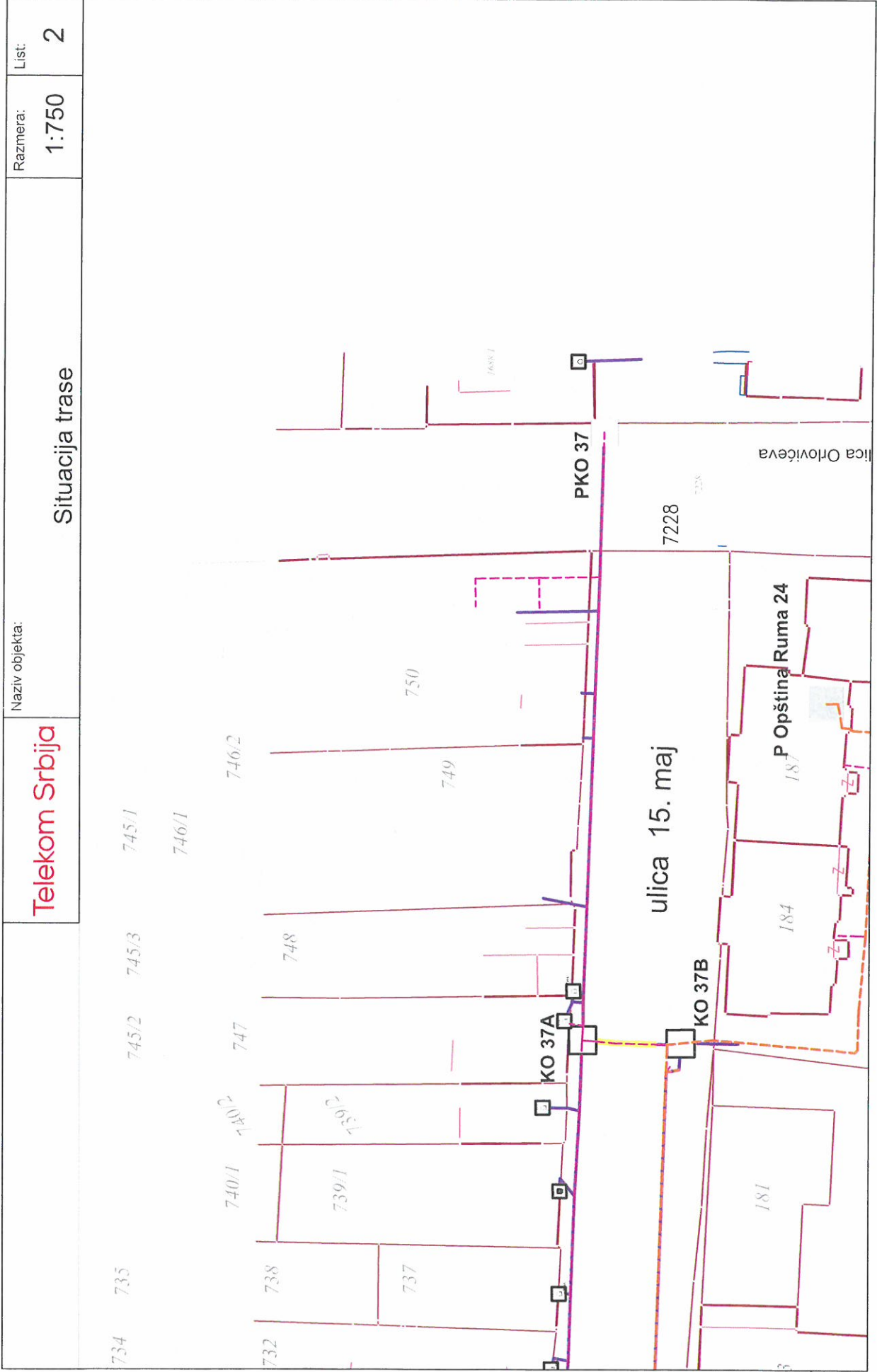
за издавање података и услова за потребе израде ПДР за „део блока 4-1-2“ у централној зони у Руми, односно улични потез улице 15.маја и то од улице 27.октобра до улице Орловићеве. Наручилац израде је ДОО „КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020“ из Руме.

Део блока 4-1-2“ припада телекомуникационој мрежи Рума -центар, кабловском правцу број 9. 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, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-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:, бакарне каблове у приступној мрежи, подземне бакарне разводне каблове до сваког објекта и кабловску канализацију(резервне пе цеви 40 мм) . Изводи су грађени у самостојећим ормарима типа ИРО.

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





ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 158-07/21-3
Датум: 21.04.2021. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 357/21
РУМА 23.04.2021 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 107. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 24/2001 и 99/2011), по захтеву број 305-6/2021 од 08.04.2021. године Јавног урбанистичког предузећа "ПЛАН" Рума из Руме, 27. Октобра број 7а за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2 у централној зони у Руми, утврђује следеће:

**УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ
ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО
БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ**

Подручје обухваћено Планом налази се у зони централних садржаја Руме и обухвата део блока 4-1-2, односно улични потес улице 15. Маја и то од улице 27. Октобра до улице Орловићеве и заузима површину од око 2,13 ха. Планом су обухваћене целе катастарске парцеле: 709/2, 709/1, 708/1, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 730, 731, 732, 737, 738, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 747, 748, 749 и делови каатстаских парцела број: 7260, 7261 и 7228 К.О. Рума. Циљ израде плана је претварање прдметног дела блока 4-1-2 у вишепородично становање са могућим пословањем, при чему би се објекти породичног становања задржали у затеченом стању до привођења новој намени. Такође се у оквиру предметног дела блока дефинишу и парцеле чистог пословања.

За подручје обухваћено Планом важе следећи услови и мере заштите:

-Обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;

-Приликом инвестиционе изградње обавезан је константан археолошки надзор током извођења земљаних радова на катастарским парцелама: 709/2, 709/1, 708/1, 710, 711, 712, 713, 720, 721, 722/1, 722/2, 729, 730, 731, 732, 737, 738, 739/1, 739/2, 740/1, 740/2, 747, 748, 749 у К.О. Рума;

-Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова у обухвату Плана;

-Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи 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;

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
09.29 Број 217- 5496/21
Дана 23.04.2021. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 369/21
РУМА 7.05 2021 год.

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

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, 145/14, 83/18 31/19 и 37/19), решавајући по захтеву ЈУП "ПЛАН" Рума, 27 Октобра бр.7а, број 305-4/2021 од 08.04.2021. године, за добијање услова у погледу мера заштите од пожара за израду Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2 у централној радној зони у Руми, наручиоц израде плана "Кесер инжењеринг 2020" из Руме, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2 у централној радној зони у Руми, наручиоц израде плана "Кесер инжењеринг 2020" из Руме, према достављеној документацији чији је обрађивач ЈУП "ПЛАН" РУМА, Рума, 27 Октобра бр.7а.

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, 145/14, 83/18 31/19 и 37/19), чл. 20 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/20) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/19).

Такса у износу од 17.370,00 динара наплаћена је сходно тарифном бр. 46а 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, 50/18, 95/18, 38/19 и 98/20).

/АЖ/



НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
пуковник полиције
Стеван Пејић



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ
"КОМУНАЛАЦ" У РУМИ
22400 Рума, Јеленацка 2

МБ: 08099553; ПИБ: 100781162; Шифра делатности: 3811

Централа: 022/471-314, 470-739, 470-738
Факс: 022/473-732
Пијаца: 022/473-237
Градско гробље: 022/479-675
Гробље Баруновац: 022/471-155
Паркинг служба: 022/471-778
Служба ЗОО хигијене: 062/352-607
E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП за урбанистичко планирање,
управљање путевима и изградњу Рума
27 Октобра 7а
22400 Рума

ЈП ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ
УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ
Број 331
РУМА 16.04 2021 год.

Број: 2078
Рума, 16.04.2021.

**ПРЕДМЕТ: Сагласност и технички услови за израду Плана детаљне регулације
"за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми**

На основу Вашег захтева број 305-3/2021 од 08.04.2021. године (наш број 1918 од 08.04.2021. године) за издавање сагласности и техничких услова за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у централној зони" у Руми, можемо вас обавестити о следећем:

Јавно предузеће "Комуналац" у Руми, у могућности је да организовано износи комунални отпад са наведене локације.

Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, која ће се опремати у складу са Вашим захтевом, потребно је да се на свим појединачним новоформираним парцелама породичног становања предвиде простори за смештај канти од 80 до 120 литара, а на парцелама са објектима пословне намене или објектима колективног становања, уколико су предвиђени, простори за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³, или алтернативно контејнера од 5 м³.

Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује и да су ограђени са три стране (једне шире и две уже) зидом висине 1,50 м, а од отворене стране простора до коловоза треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извожење контејнера, који су без денивелација.

У уличном појасу потребно је предвидети простор између тротоара и коловоза, на коме се на прописаном одстојању од коловоза може привремено одложити канта за смеће, до њеног утовара у возило за одвожење смећа.

С поштовањем.

Обрадио:

(Драган Крстић, дипл.инж.маш.)

За ЈП "Комуналац" у Руми
Директор,

(Драган Панић, дипл. инж.грађ.)

Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 355-1005066-78 Војвођанска банка; 105-82037-07 АИК банка;



**Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање
путевима и изградњу Рума** ; Рума, 27 Октобра 7а; тел, 022 430 726
е - mail : office@planruma.rs ;

ПИБ: 112313132; МБ: 21648027;
текући рачуни ; 160-6000000840963-33; 205-358821-34

БРОЈ:1-67/2021
ДАНА: 24.09.2021

**Технички услови за потребе израде Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2
у централној зони у Руми**

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ , УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења-Управљач путева за потребе израде Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2 у централној зони у Руми Носиоцу израде плана Општина Рума, Одељење за урбанизам и грађење ,Главна 107 , Рума , МБ: 08026106, ПИБ: 101913980, 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 , 83/2018 , 31/2019 , 37/2019 , 9/2020) и Закона о путевима (Сл.гласник РС број 41/2018-32, 95/2018-267) издаје услове:

**ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО
БЛОКА 4-1-2 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ**

Носиоцу израде Плана и Наручиоцу израде Плана Доо КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020из Руме Ул.Вука Караџића бр.85 , ПИБ: 111816194, МБ: 21545538 издају се Технички услови за потребе израде Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2 у централној зони у Руми :

л)Достављена је документација:

1. План детаљне регулације за део блока 4-1-2 у централној зони у Руми -материјал за јавни увид израђен од ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ , УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума.

3. Одлука Скупштине општине Рума о изради Плана детаљне регулације за део блока 4-1-2 у централној зони у Руми број: 06-54-11/2021-ИИИ од 12.априла2021.године.

ИИ) Приликом израде планске документације потребно је придржавати се следећих услова:

1. У простору обухваћеним Планом је саобраћајна инфраструктура :

- Улица 15. маја (к.п. 72161) са јужне стране, Орловићева улица (к.п.7228) са западне стране и улица 27.октобра (к.п.7260) са источне стране.

2.Планска решења је потребно ускладити са Законом о Јавним путевима (Сл.гласник РС број 41/2018-32, 95/2018-267) и Законом 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 , 83/2018 , 31/2019 , 37/2019 , 9/2020) као и са планским документом вишег реда.

3.Повезивање постојећих и нових садржаја планирати у складу са чланом 41. и чланом 42. Закона о Јавним путевима (Сл.гласник РС број 41/2018-32, 95/2018-267) уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја у улици 15.маја.

4. Планском документацијом мора бити адекватно решено прихватање и одводњавање површинских вода ,уз усклађивање са постојећом колектором атмосферске канализације у Улици 15.маја.

5.Сходно члану 37.закона о јавним путевима оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегладност и на угрожавају безбедност саобраћаја.

6. Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане изградње у складу са пановима вишег реда.

7.Паркирање возила је потрено планирати у оквиру парцела на којима се граде или реконструишу објекти.

8. Ширина прикључка за појединачне објекте је до 3м¹ а код објеката са више посебних јединица могуће је планирати два прикључка ширине 3-5м¹ у складу са предвиђеном саобраћајницама у оквиру парцеле на којој се планира изградња.

Обрадио:

Milica Kostic

В.д. директорица:



Јелена Бркљач
Јелена Бркљач, дипл.правник