



ОПШТИНА РУМА

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

Рума, јануар 2024. године



ОПШТИНА РУМА

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

ПРЕДСЕДНИК СО РУМА

Рума, јануар, 2024.године

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

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:



ОПШТИНА РУМА

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

М "МОНТ СТРОЈ" ДОО из Огара
"ВЕН РУ ИНВЕСТ" из Руме

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И
ИЗГРАДЊА РУМА

ВД ДИРЕКТОРА :

ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ, дипл.инж.грађ.



Одговорни урбаниста:

СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС, диа,



Рума, јануар, 2024. године



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

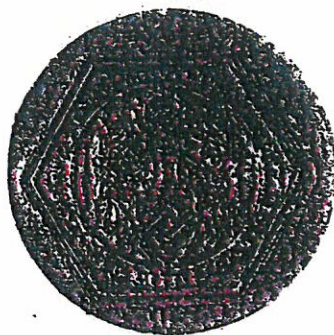
дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501980335255

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
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2023-23538
Београд, 11.10.2023. 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

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 01.09.2024.
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.



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 Ruma
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 ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ И ИНФРАСТРУКТУРА РУМА 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.

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. октобра 2018. привредни субјекти и њихове обавезе да уплате допринос за осигурање не могу бити издати и достављени и друге документације.

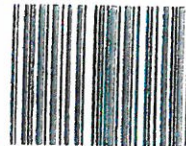


Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93494/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АГЕНЦИЈА ЗА ПРИВРЕДНЕ РЕГИСТРЕ
Београд
10/16/22
РУМА 28. 10. 2022. год.



5000206993804

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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена пословног имена:

Брише се:

Јавно предузеће за урбанистичко планирање управљање путевима и изградњу Рума

Уписује се:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93494/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.



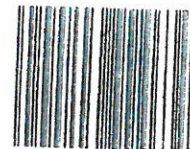
РЕГИСТРАТОР
Миладин Маглов



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 93490/2022

Дана, 26.10.2022. године
Београд



5000206994634

Датум: 10.15.22
Рума 28.10.2022г.

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, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Повић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

• Име и презиме: Слободан Станић

ЈМБГ: 1709959880053

Уписује се:

• Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

ЈМБГ: 1805981885009

Пол: женски

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 20.10.2022. године регистрациону пријаву промене података број БД 93490/2022 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 119/2013, 138/2014, 45/2015, 106/2015, 32/2016, 60/2016, 75/2018, 73/2019, 15/2020, 91/2020, 11/2021 и 66/2021).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

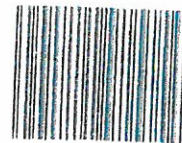




Агенција за привредне регистре

Регистар привредних субјеката
БД 14717/2023
Дана, 21.02.2023. године
Београд

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА
Број: 147/23
РУМА 21.02.23. год.



5000211915754

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, 31/2019 и 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума, матични број: 21648027, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Владислава Пловић

доноси

РЕШЕЊЕ

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

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

Регистарски/матични број: 21648027

и то следећих промена:

Промена скраћеног пословног имена:

Уписује се:

ЈП Урбанизам и изградња Рума

Промена датума статута:

Уписује се:

23.01.2023. године

Промена датума оснивачког акта:

Брише се:

18.12.2020. године

Уписује се:

30.01.2023. године

Промена надзорног одбора:

Председник надзорног одбора:

Брише се:

Име и презиме: Јелена Стојанац Мрачевић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1805981885009

Уписује се:

Име и презиме: Никола Ђуричић

Пол: Мушки

ЈМБГ: 0306986710231

Чланови надзорног одбора:

Брише се:

- Име и презиме: Наташа Станић

Пол: Женски

ЈМБГ: 1204968885047

Уписује се:

- Име и презиме: Ивана Рушпај

Пол: Женски

ЈМБГ: 0710986885010

Промена чланова:

Уписује се:

- Пословно име: Општина Irig

Регистарски / Матични број: 08032165

Новчани улог

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Удео: 0,050000000000%

Промена удела чланова:

- Пословно име: Општина Ruma

Регистарски / Матични број: 08026106

Брише се:

Удео 100,00000000%

Уписује се:

Удео 99,95000000%

Промена основног капитала:

Уписује се:

Новчани капитал

Уписан: 180.490,94 RSD

Уплаћен: 180.490,94 RSD, на дан 30.12.2022

Регистрација документа:

Уписује се:

- Одлука о повећању основног капитала - Уговор о приступању суоснивача и повећању основног капитала новим улогом од 10.02.2023 године.
- Оснивачки акт од 30.01.2023 године.
- Статут од 23.01.2023 године.

Образложење

Поступајући у складу са одредбом члана 17. став 3. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, подношењем регистрационе пријаве број БД 14717/2023, дана 13.02.2023. године, подносилац је стекао право на плаћање умањеног износа накнаде, засновано подношењем пријаве која је решењем регистратора БД 4474/2023 од 25.01.2023 одбачена, јер је утврђено да нису испуњени услови из члана 14. став 1. тачка б) истог Закона.

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

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС“, бр. 131/2022).

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 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 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

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, 52/2021 и 62/2023) 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 29.12.2023. године, донела је

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

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације „за део блока 4-1-4 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 седам примерка у аналогном облику и осам примерка 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 „MONT STROJ“ ДОО из Огара.

Један примерак у аналогном и дигиталном облику доставља се инвеститору „VEN RU INVEST“ ДОО 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:06-155-6/2023-III
Дана: 29.12.2023. године
Рума



ПРЕДСЕДНИК
Стеван Ковачевић



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

Број : 851 /2023

Рума, 16.10.2023.

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 ,52/21 и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. **СЊЕЖАНА ГВОИЋ МУЊАС**, дипломирани инжењер архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 200 1280 11 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-архитектонског планирања именује се за руковођење изработом:

- ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ .



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027

ТР: 160-60000000840963-33

ТР: 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

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

Изјављујем да је Нацрт Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми урађен 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, 62/23) и
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019),

да је, Нацрт Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми, припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, као и да је Нацрт Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми усклађен са условима ималаца јавних овлашћења и са Извештајем о стручној контроли и усклађен са Планом генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21, 2/23).

Одговорни урбаниста:

Сњежана Гвоић Муњас, дипл. инж. арх.

Број лиценце:

200 1280 11

Печат:

Потпис:



САДРЖАЈ

I ОПШТИ ДЕО	4
1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА	4
1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ	4
1.3 ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	4
1.4 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	4
1.5 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	5
1.6 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	6
II ПЛАНСКИ ДЕО	8
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	8
1.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	8
1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	8
1.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ	9
1.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	10
1.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	14
1.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	15
1.7.5. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ	17
1.8. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА	18
1.9. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ	19
1.10. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА	19
1.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	21
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	22
2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	22

2.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	23
2.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ.....	24
2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	25
2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	25
2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА ..	26
2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ.....	26
2.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА	26
2.9. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ	27
2.10. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА.....	28
2.11. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА	30
2.12. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	35
2.13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА.....	35
2.14. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	35
2. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	37
Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ	38
Извод из ПГР-е	38
Постојеће стање	38
Лист 2.НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	38
Планска решења	38
Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	38
Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ	38
Лист 5.КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	38
Лист 6.ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ	38
Лист 6.ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	38
В/ПРИЛОЗИ	38

Копија плана	38
Катастарско топографски план	38
Сагласности надлежних предузећа	38

І ОПШТИ ДЕО

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука 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, 62/23),
- 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, 2/23),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-4 у централној зони " у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.28/23).

1.2 ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

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

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

1.3 ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Планови разраде

Обавезна израда планова разраде за блокове ужег градског центра: 1-1-1, 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 3-1-2, **4-1-4**, 4-1-5 и 4-1-6.

Директно спровођење:

До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације.

1.4 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 0,66 ha.

Граница обухвата плана дата је координатама тачака.



Број тачке	Y(ордината)	X (апсциса)
1	7407393.73	4985709.07
2	7407396.61	4985759.15
3	7407393.65	4985779.15
4	7407491.50	4985773.72
5	7407490.54	4985754.81
6	7407489.52	4985751.58
7	7407487.29	4985723.21
8	7407486.21	4985698.93
9	7407480.87	4985699.14
10	7407479.66	4985701.71

Табела 1. Граница обухвата плана

1.5 ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Редни бр.	Број к.п.	Својина	Површина [m ²]	Начин коришћења земљишта
1.	170	Д.О.О. за трговину и услуге "Вен Ру Инвест", Пећинци, приватна својина	1191	1. породична стамбена зграда, 202m ² , 2. помоћни зграда, 41m ²
2.	171/1	Ћулибрк Милан 1/2 Ћулибрк Предраг 1/2 приватна својина	633	1. породична стамбена зграда, 207m ² ,
3.	171/2	Шуљамчевић Донка, приватна својина	334	1. породична стамбена зграда, 50m ² ,
4.	171/3	Ћулибрк Ненад 1/2, приватна својина Ћулибрк Анђелија 1/2, приватна својина	317	1. породична стамбена зграда, 47m ² , 2. породична стамбена зграда, 88m ²
5.	172/1	Рацковић Биљана 1/2, приватна својина Рацковић Бранислав 1/2, приватна својина	637	1. породична стамбена зграда, 222m ² , 2. помоћни зграда, 58m ²
6.	172/2	Тишма Љубица 1/1, приватна својина	779	1. породична стамбена зграда, 126m ² , 2. помоћни зграда, 111m ²
7.	173	Вучковић Љубица 1/2, приватна својина Вучковић Богољуб 1/2, приватна својина	653	1. породична стамбена зграда, 70m ² , 2. помоћни зграда, 32m ² 3. породична стамбена зграда, 71m ² ,



8.	204/5	Новоградња Рума д.о.о- право коришћења Република Србија, државна својина РС 1/1	70	градско грађевинско земљиште, остало вештачки створено неплодно земљиште
6.	204/1	Новоградња Рума д.о.о- право коришћења, Република Србија, државна својина РС 1/1 Општина Рума, јавна својина 1/1	1975	градско грађевинско земљиште, њива 5.класе
7.	7261	Општина Рума, јавна својина 1/1	27381	градско грађевинско земљиште, земљиште под зградом и другим објектом (улица)

Табела 2. Извор података - Служба за катастар непокретности бр. 952-094-81226/2023.

1.6 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

Простор обухваћен овим планом налази се у зони централних садржаја Руме и обухвата део блока 4-1-4, који се са запада наслања на к.п.бр.169, са севера на улицу 15.маја, са истока на вишепородичне стамбене зграде (к.п.бр. 204/3 и 204/2), са југа на постојеће парцеле у централној зони.

У постојећем стању терен је у благом паду од истока према западу, а просечна кота терена износи 111.75мнв.

На парцелама су изграђени породични стамбени објекти. У границама обухвата ПДР изведена је улица 15.маја.

Површине јавне намене

У границама обухвата ПДР површине јавне намене су улица 15.маја (к.п.бр. 7261), део к.п.бр.173 и део к.п.бр.204/1.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено је улицом 15. маја са северне стране, са запада се наслања на к.п.бр.169, са истока на вишепородичне стамбене зграде (к.п.бр. 204/3 и 204/2), са југа на постојеће парцеле у централној зони.

Коридор Улице 15.маја има ширину од 19,0m до 21,30m, и коловоз ширине 6.0m са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари ширине око 1,6m. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Улица 15.маја спада у сабирне градске саобраћајнице.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У делу улице 15.мај, њеном јужном страном, пружа се водоводна мрежа ПЕ НД 110, а њеном северном страном цевовод Е НД 160

На катастарским парцелама у делу улице 15.маја који је у границама ПДР-а, постоје евидентирани прикључци ($\varnothing 3/4''$) на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.

Канализација

На предметном потезу, у улици 15.мај, изграђен је колектор фекалне канализације, ПВЦ $\varnothing 200$, у јужној саобраћајној траци, на који су *преко остављених одвојака) прикључени постојећи индивидуални објекти.

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 kV "Штампарија" инсталисне снаге до 400 kVA.

Постојећа НН (0,4 kV) мрежа у предметној зони је изведена подземно. Постојећа ВН (20 kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

Гас

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми, има пројектовану и изведену дистрибутивну полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4$ bar, обострано, са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање.

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет Плана припада телекомуникационој мрежи mDSLAM Рума 15.маја 140, кабловском правцу број 1. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољан за постојеће потребе, али са изградњом нових вишепородичних 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.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

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

Атмосферска канализација

У постојећем стању изведена је атмосферска канализација у улици 15.маја. Изведени су зацељени канали уз северну ивицу коловоза.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине односно зоне:

Урбанистичка целина број 1 - намењена вишепородичном становању

Обухвата парцеле унутар блока оивиченог јужном регулацијом улице 15.маја, са запада се наслања на к.п.бр.169, са истока на вишепородичне стамбене зграде (к.п.бр. 204/3 и 204/2), са југа на постојеће парцеле у централној зони.

Целина је намењена изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката и пратећих помоћних објеката.

Урбанистичка целина број.2 - коју чине површине јавне намене

Постојећа парцела улица 15.маја и пешачки пролаз (део к.п.бр. 204/1 и 204/5).

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

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

- површине јавне намене** које чине саобраћајни коридор улице 15.маја и планирани пешачки пролаз (делови к.п.бр. 204/1 и 204/5)
- површине осталих намена** и намењене су вишепородичном становању, за изградњу слободностојећих вишепородичних стамбених објеката са или без пословања, уз улицу 15.маја.

Биланс површина у границама планског подручја:

Површине јавне намене	21а 23m ²	31,85%
Остало грађ.земљиште		
Вишепородично становање (са или без пословања)	45а 43m ²	68,15%
Укупно	66а 66m ²	100%

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

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

- постојеће јавно земљиште: к.п. бр.7261, К.О. Рума
- планиране површине јавне намене: делови к.п.бр. 204/1 и 204/5

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

План регулације

У планском подручју формиране су површине јавне намене које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта.

Регулациона линија улице 15. маја се задржава као у постојећем стању.

Планирани пешачки пролаз је највећим делом одређен постојећим границама парцела (прати источну границу к.п.бр. 173, источну границу к.п.бр. 204/1, и у продужетку источне границе к.п.бр. 204/1 пресеца к.п.бр. 204/5, до јужне регулације улице 15.маја (јужна граница к.п.бр 7261).

Поред постојећих тачака, уводе се нове две тачке регулације, којима се детаљно одређује граница планираног пешачког пролаза.

У табели је дат детаљан приказ постојећих и две нове тачке регулације пешачког пролаза.

Број тачке	Y (ордината)	X (апсциса)
1	7407331.380	4985829.690
2	7407331.820	4985879.250
3	7407332.750	4985897.390
4	7407347.450	4985898.080
5	7407615.310	4985897.600
6	7407636.007	4985900.990
7	7407636.650	4985815.730
8	7407617.480	4985813.320
9	7407565.690	4985818.900
10	7407566.112	4985824.490
11	7407343.200	4985830.024
12	7407343.200	4985830.024

легенда: 1 – 10 – постојеће тачке
 11,12 - тачке нове регулације

План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има благ пад од истока према западу, а просечна кота терена износи 111.75 мнв.

Карактеристичне висинске коте улице 15.маја:

- + 111.55 мнв - почетак ул. 15.маја у обухвату Плана
- + 111.76 мнв - у средишњем делу улице 15.маја у обухвату
- + 111.91 мнв - на крају дела ул. 15.маја у обухвату Плана



Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојеће улице 15.маја се задржавају у постојећем стању.

Задржава се постојеће нивелационо решење осталих површина јавне намене уз прилагођавање и уклапање нових саобраћајних површина.

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.

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

1.5.1 САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Према категоризацији улица 15.маја спада у сабирне саобраћајнице.

Сабирне градске саобраћајнице прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката.

Задржава се постојећа регулација улица 15.маја.

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) постојеће улице се задржава. Могућа реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

У случају реконструкције предметне саобраћајнице следи следеће смернице:

Сабирна саобраћајница (улица 15.маја)

Задржава се постојећа регулација

- а) коловоз је ширине 6,0 m (2x3,0 m)
- б) носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60 kN по осовини),

Пешачки саобраћај

У случају реконструкције пешачких стаза, следи следеће смернице:

Улица 15.маја:

-
- пешачки токови уз улицу 15.маја су одвојени од токова моторних возила, изведени обострано, ширине око 1.6 m
 - пешачки пролаз је одвојен од токова моторних возила, ширине од 2,8-6,0 m. У поглављу 6.4.1 дате су координате тачака којима је дефинисан положај пешачког пролаза. Цела ширина пролаза је дефинисана као пешачка стаза.

Бициклистички саобраћај

Бициклистички саобраћај се одвија по површинама за моторни саобраћај, и не планира се изградња бициклистичких стаза.

Колски приступи

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката користити постојеће саобраћајне прикључке, уз могућност корекције саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Прилазе објектима вишепородичног становања остварити преко колских прилаза ширине до 6,0 m.

Минимална ширина колског прикључка за парцеле вишепородичног становања 3,0 m, а код објеката са више посебних јединица могуће је планирати два прикључка ширине 3-5 m, 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 застором 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. Максимална спратност надземних етажа гаража као самосталног објекта на парцели је П+1.

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.

Паркирање у улици 15.маја организовано је на уређеним паркинг површинама, уз коловоз улице. Подужно паркирање организовано је са јужне стране улице, а управно са северне стране улице.

Димензије једног *паркинг места за путничка возила* су:

- а) управно паркирање: 5,0 x 2,5m (мин. 4,5 x 2,5m),
- б) подужно паркирање: 6,0 x 2,0m (мин. 5,5 x 2,0m),

У делу улице 15.маја, који је у обухвату Плана, нису предвиђена паркинг места за особе са инвалидитетом.

1.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

За сваки планирани објект вишепородичног становања са могућим пословањем 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 хидрауличног 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 објект, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид. Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висину преко 1,7 m рачунајући од пода.

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 канапизације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канапизације.

Атмосферска канапизација

Постојећа атмосферска канапизација у улици 15.маја се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објекта и реализације планираних садржаја у блоку.

У поменутој улици, пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферске канапизације, као и изналагања решења одвођења атмосферских вода до крајњег реципијента.

Вода из дворишта, правилно пројектованим падовима површина под тврдим засторм и пројектовањем система атмосферске канапизације, одводиће се у уличну атмосферску канапизацију.

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

Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

У предметном подручју није предвиђена изградња нових ЕЕО. Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у улици обезбедити коридор ширине 1,5m 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 трафостаница недовољан, за напајање будућих објекта неопходна је изградња нових ТС 20/0.4 kV са прикључним 20 kV водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

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

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

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "За део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми, има пројектовану и изведену дистрибутивну полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4$ bar, обострано, са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање. Са северне стране улице, у предметном потесу, изведена је мрежа пречника $\varnothing 90$ mm, а са јужне стране $\varnothing 63$ mm, са које је могуће извршити прикључење нових објекта из категорије породичног и вишепородичног становања, а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

1.5.5. 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.

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 2 m.

На предметном подручју не постоје ПП коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

На предметном подручју за сада нема активник и планираних базних станица Телекома Србија-систем за мобилну телефонију. Потребно је да се Планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је изградити оптичке приводне каблове до њихових локација.

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

1.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Потребно је да се за сваки објекат вишепородичног становања или за цео комплекс предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1m³, у близини регулационе линије, односно постојеће саобраћајнице. Простори треба да имају под од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује, и да су ограђени са три стране зидом висине 1,5m, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извођење контејнера, који се без денивелација. Изношење смећа из породичног становања биће решавано као и до сада.

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

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

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

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

1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

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

У складу са тим, за подручје обухваћено Планом важе општи услови заштите:

- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву инвеститора за изградњу
- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе 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. 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
- инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици извођење земљаних радова.

1.7.3. 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.

1.7.4. 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 објекта 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 217-18467/22 од 08.11.2022.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 објекта, поготово подрума будућих објекта.

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

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

Приликом пројектовања објекта (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објекта, 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 објекта 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).

1.8. 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 76 см;
- б) спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76 см.

Рампе

- нагиб рампе не сме износити више од 5% (1:20), док за кратка растојања (до 6м) нагиб рампе може износити до 8,3% (1:12);
- највећа укупна дужина рампе у посебном случају износи 15м;
- рампе дуже од 6 м, а највише 9 м у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150 см, док је најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз 90 см а за двосмеран пролаз 150 см, са одговарајућом подлогом. Код двокраких рампи потребно је обезбедити подест најмање величине 150x170 см;
- рукохвати рампи су продужени у односу на наступну раван рампе за 30 см;
- рампе заштити ивичњацима са спољне стране висине 5 см и ширине 5-10 см и опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Степенице и степеништа

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

Лифт

- прилаз лифту на нивоу улаза у зграду треба да има слободан простор димензија 150x200 см ;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110x140 см;
- врата кабине лифта, која су смичућа или се отварају према спољној страни, имају ширину чистог отвора најмање 80 см;
- 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 110 см до 140 см са погонским механизмом, ограђена заштитном оградом висине до 120 см.

Косо подизна расклопива платформа

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

1.9. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

- испред улазних врата обезбедити раван пешачки плато димензија најмање 150x150 cm;
- светла ширина улазних врата код јавних објеката мора износити најмање 183 cm;
- 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 150x150 cm не буде вишњи од 2 cm од оклиник површина. Уколико је висинска разлика већа од 8 cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110 cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80 cm.

1.10. ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Тротоари и пешачке стазе

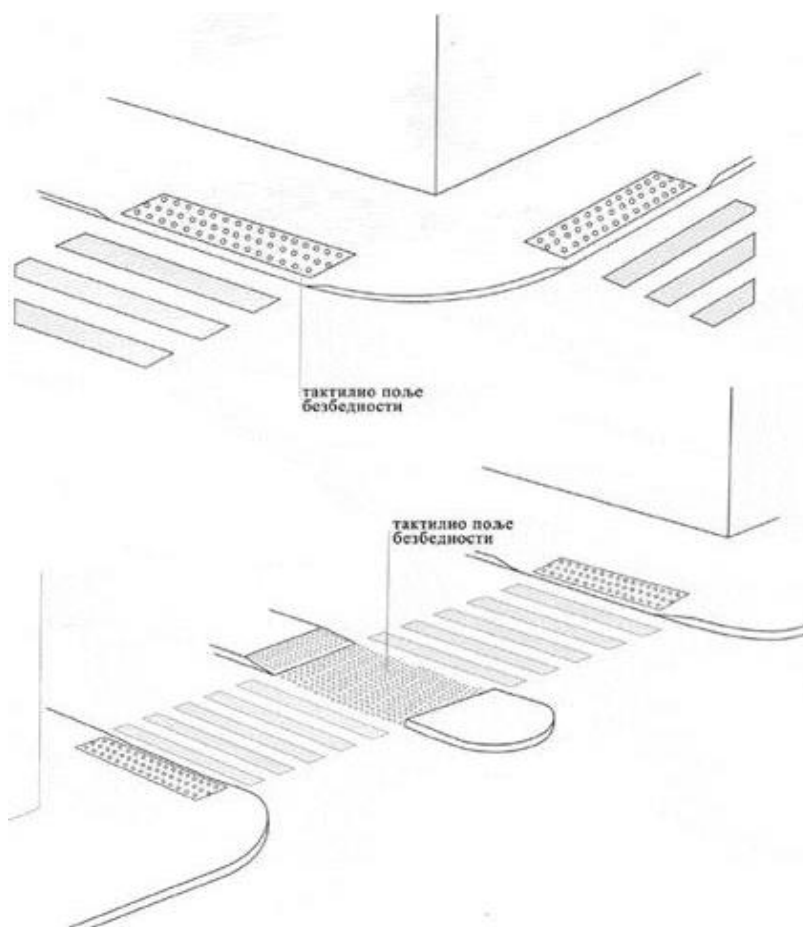
- нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних 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 250 cm у односу на површину тротоара;
- клупе треба да имају седишта на висини од 45 cm и рукохвате на висини од 70 cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110 cm са 140 cm 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%;
- на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спуштеног дела пешачког прелаза.



Слика 1



Слика 2.

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.

1.11. 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 светиљкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

2.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Парцеле вишепородичног становања

На парцелама се могу градити:

- **главни објекти:**
 - вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат 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 је изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката.

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.

Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне, нису дозвољене.

2.2. 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 објекта 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 купац 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 – улица, пешачки пролаз, немају посебне параметре у погледу површине, већ су регулисане регулационим линијама. 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 600 m², најмања ширина 20,0 m.

Минимална површина (за комплекс- два и више вишепородичних стамбених објеката) износи 1500 m², најмања ширина уличног фронта 30,0 m.

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

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

У графичком прилогу – Лист бр.7-"План грађевинских парцела са смерницама за спровођење", приказан је начин на који треба да се формирају грађевинске парцеле вишепородичног становања, са обавезом спајања постојећих катастарских парцела.

Постојеће парцеле са затеченим објектима породичног становања задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано вишепородично становање/ становање са пословањем).

2.3. 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:

- предња грађевинска линија објеката утврђује се на растојању од мин. 3,0m.

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до 2,0 m, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 m и стрехе испуштене до 1,0 m.

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

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 4,0 m.

Објекти се граде као слободностојећи.

Приступ гаражама мора се остварити са сопствене парцеле.

Помоћни објекти се постављају на растојању од мин. 1,0 m у односу на границу са суседом.

Код одмицања објеката од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.

За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

2.4. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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 2.10.

Међусобно растојање вишеспратних објеката на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта.

Међусобно растојање вишеспратних објеката на суседним парцелама треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 m од границе суседне парцеле.

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, помоћних објеката од стамбеног не може да буде мања од 5,0 m.

Делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

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).

2.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

с) 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.

2.6. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Максимална спратност за планиране објекте вишепородичног становања /становања са пословањем је П+4+Пк(Пс), са или без подрума или сутерена, све у зависности од формирање грађевинске парцеле и могућности организовања паркирања за потребе становања.

Максимална укупна висина ВпСт (с/п, п/с) објекта спратности П+4+Пс може бити до 24,00 m.

Објект гараже може да има више подземних етажа, а максимална спратност надземних етажа је П+1

Остали помоћни објекти могу бити само приземни, изузетно са више техничких етажа или са нестандартном висином (котларнице и сл.).

2.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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

- помоћни објекти, макс. спратности П+0 (у изузетним случајевима гараже могу бити максималне спратности П+1, и могу се организовати и на више подземних нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), са или без подрума или сутерена.
- објекти инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице и сл.),
- помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објект 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) 4,0m.
- помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

2.8. 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, санитетско возило и др.

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:

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

-
- 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 придодаје 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.

2.9. 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.

2.10. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Услови за обнову и реконструкцију објекта

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у овој зони, могућа је доградња, реконструкција, адаптација и санација, постојећих стамбених/стамб.-пословних објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објекта до привођења простора планираној намени. Доградња објекта може да се врши до 50% постојеће изграђене површине, уколико не премашује индекс заузетости на парцели од макс.50%.

Доградња може да се врши и над објектом до максималне дозвољене спратности за породичне стамбене објекте (П+2).

На парцелама је, поред постојећег главног објекта, могућа изградња пратећих објеката (помоћних и евентуално пословних) у свему према условима који важе за породично становање прописани Планом генералне регулације Руме.

До привођења простора планираној намени, задржава се предња грађевинска линија према затеченом стању.

Сви други услови за уређење и изградњу на овим парцелама важе као и за зону породичног становања прописани Планом генералне регулације Руме.

За вишепородичне објекте:

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

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

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

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.

При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то +/- 1,0m, подизање коте пода приземља до 1,2m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

Код реконструкције је могуће одступање од броја етажа прописаних овим планом у оквиру постојећег волумена и габарита објекта, код објеката изграђених до доношења овог плана.

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.

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 попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.

Код доградње, 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.

2.11. 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 Иве Лоле Рибара, улици 27.октобра и Орловићевој, планирани су као слободностојећи објекти, правоугаоног облика.

- Вишепородични стамбени објект 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 хоризонтални, 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 предупредити или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.
- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина
- Пословни простор треба да буде 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:

- а) *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
 - б) *сутерен* - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
 - с) *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,
 - д) *високо приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
 - е) *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
 - ф) *повучени спрат* – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1.5m у нивоу пода
 - г) *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
 - h) *таван* - може да се користи као остава,
 - и) *галерија* - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објеката, 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 објеката.
 - 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 објеката.

-
- 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 објеката 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 вертикалним (кровна баца). 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 објеката, 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 објеката 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 објеката.
 - 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 објект) 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.

Испусти на објектима

- Код објекта који су постављени на уличну или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи:
- у приземљу: само један приступни степеник, излози до 0,20 m (само ако је ширина тротоара већа од 1,50 m), а уколико је у објекту предвиђена или одобрена гаража, крила врата не смеју да се отварају упоље, што се односи и на крила врата и прозора,
- на спратним етажама, односно изнад висине од 3,00 m: стрехе до 0,80 m, балкони, еркери и сл. до 1,00 m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде.,
- Објекти који садрже пословни простор у приземљу могу имати конзолне рекламе, испуштене до 1,20 m, платнене или пластичне надстрешнице на лакој (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 m, све изнад мин. 2,50 m од коте тротоара.
- Сем испод основног габарита, објект може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,00 m уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.
- Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,00 m, подрумски зидови до 0,15 m и стопе темеља до 0,50 m, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

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 1,0 m од границе са суседом
- Уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дну парцеле ширине (мин) 4,0 m.
- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

2.12. 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.

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

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).

2.14. 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 објеката (вишепородично становање)	површина парцеле мин 600m ² улични фронт мин. 20,0m
Комплекс објеката са или без помоћних објеката (вишепородично становање)	површина парцеле мин 1500m ² улични фронт мин. 30,0m
Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	П+4+Пс (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)

Помоћни објекти - гараже	П+1 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, могућа је изградња више подземних етажа)
Остали помоћни објекти	П+0 (сутерен или подрум - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
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)
Минималан проценат зеленила	
вишепородично становање /становање са пословањем	30%
Грађевинске линије	
вишепородично становање /становање са пословањем	
предња грађ. линија	- од регулације ул.15.маја - мин. 3,0m
бочна грађ. линија	- за слободностојеће објекте - мин.4,0m од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта - 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.
задња грађ. линија	- за главне објекте - мин.4,0m од границе са суседом под условом да се обезбеди мин. растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта - за помоћне објекте, мин 1,0m

2. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројекта 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 објекта планиране намене, као и објекта и мреже инфраструктуре.

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

Реализација планиране изградње вишепородичних објекта 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 објекта и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора, увек уз услов да свака фаза представља функционално техничку целину.

Б/ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

Извод из ПГР-е

Постојеће стање

Лист 2. НАМЕНА ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА Р 1:500

Планска решења

Лист 3. НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ Р 1:500

Лист 4. РЕГУЛАЦИОНО-НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ Р 1:500

Лист 5. КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА Р 1:100

Лист 6. ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНOM Р 1:500

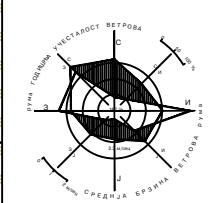
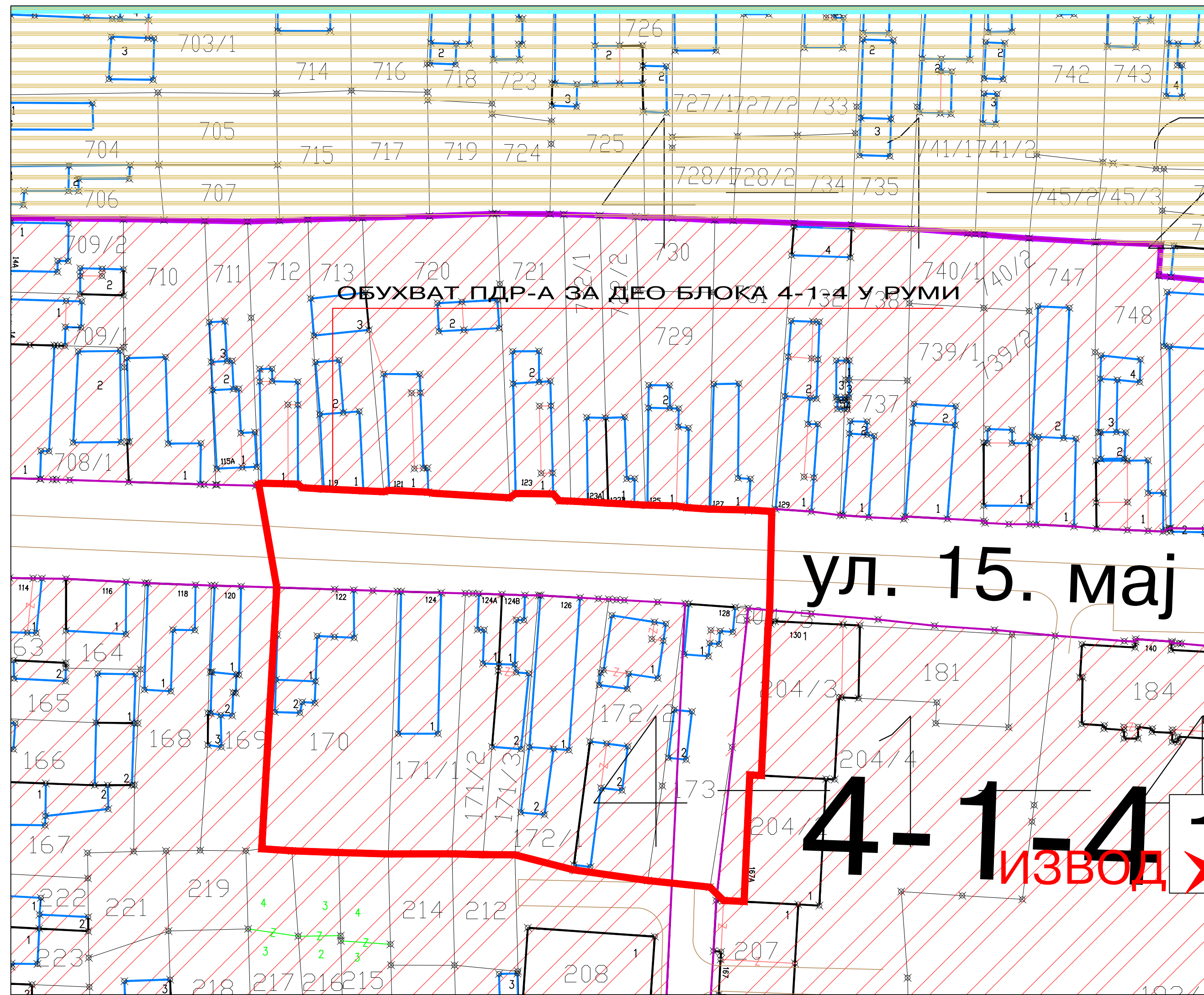
Лист 6. ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ Р 1:1000

В/ПРИЛОЗИ

Копија плана

Катастарско топографски план

Сагласности надлежних предузећа



ЛЕГЕНДА

- Граница грађевинског подручја (Граница обухвата ГЕР-а)
- Број блока
- Број парцеле
- НАМЕНА ПОВРШИНА
- ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
- Граница централне зоне
- ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
- ЈАВНЕ ДЕЛАТНОСТИ
 - ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
 - УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
 - ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
 - ЗДРАВСТВО
 - СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА
- СТАНОВАЊЕ
 - ПОРОДИЧНО
 - ВИШЕПОРОДИЧНО
 - МЕШОВИТО
 - СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ
- ВЕРСКИ САДРЖАЈИ
 - ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
- РАДНЕ ПОВРШИНЕ
 - РАДНЕ ЗОНЕ
 - ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА
- ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА
 - ПАРК ШУМА, СПОРТСКИ ТЕРЕНИ
 - ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
 - СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
 - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
 - ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ШКОЛЕ
- КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
 - ГРОБЉЕ
 - ВАШАРИШТЕ
 - РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
 - УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ
 - ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
 - ТРАФОСТАНИЦЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20
 - ГРАДСКА ДЕПОНИЈА
 - ПИЈАЦА
 - КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛАЦ)
 - КОТЛАРНИЦА
 - ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ
- ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
 - ЈЕЗЕРО
 - КАНАЛИ-ПОТОЦИ
 - ПЛАЖА
 - КАМП НАСЕЉЕ
 - ВИКЕНД НАСЕЉЕ
 - ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
 - ЗОНА ЗАШТИТА ДАЛЕКОВОДА
- САОБРАЋАЈНИЦЕ
 - СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
 - ДРЖАВНИ ПУТ 1.Б РЕДА
 - ДРЖАВНИ ПУТ 2.А РЕДА
 - ДРЖАВНИ ПУТ 2.Б РЕДА
 - ОПШТИНСКИ ПУТ
 - ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА
 - УКРШТАЊЕ ПУТЕВА У ДВА НИВОА СА ПЕТЉОМ
 - УКРШТАЊЕ ПУТА И ЖЕЉЕЗНИЧКЕ ПРУГЕ У ДВА НИВОА
 - ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
 - ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
 - ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
 - ЖЕЉЕЗНИЧКА СТАНИЦА
 - АУТОБУСКА СТАНИЦА
 - БЕНЗИНСКА СТАНИЦА
- ОБУХВАТ ПДР-А ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4 У РУМИ

ул. 15. мај

4-1-4

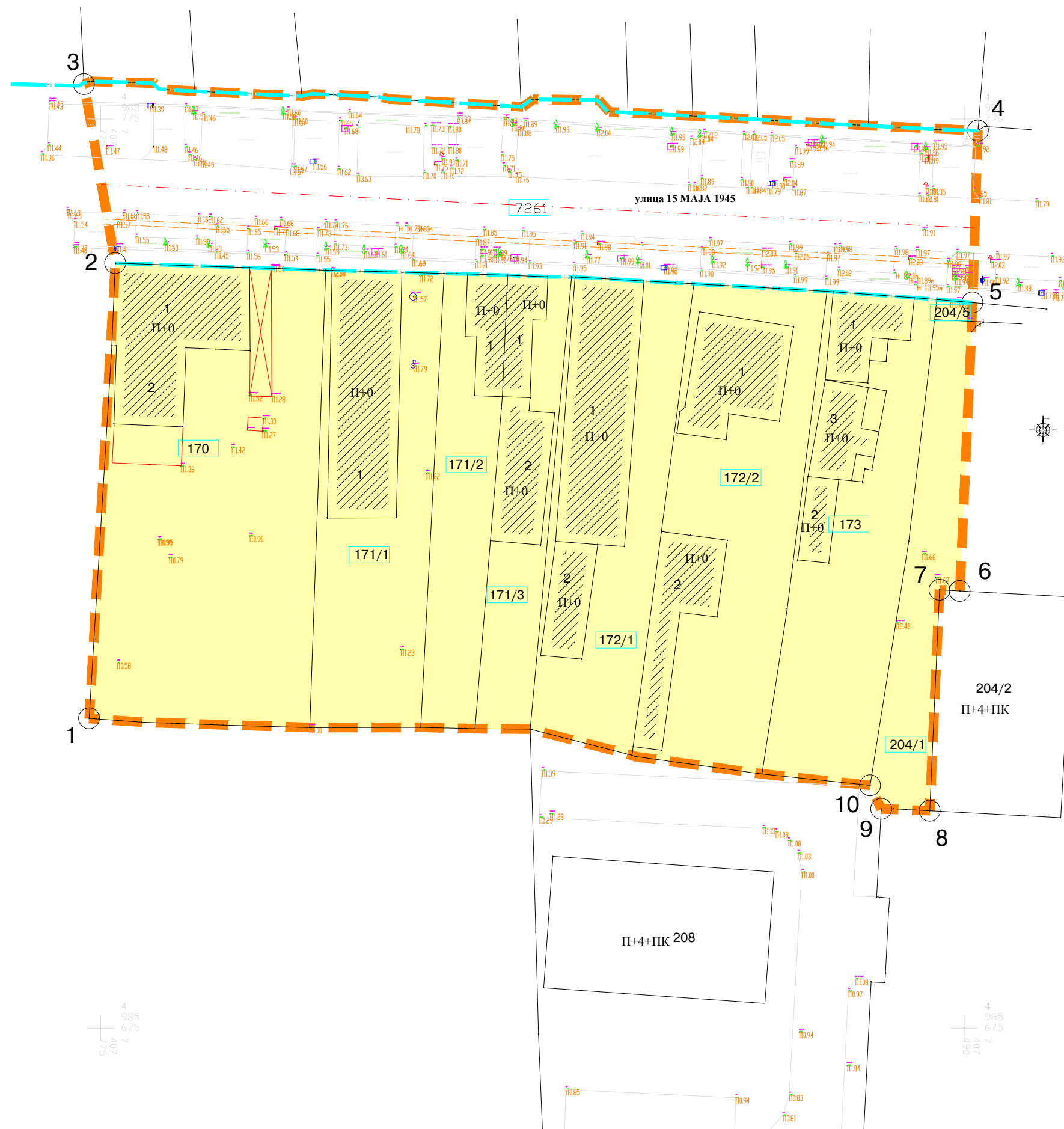
ИЗВОД

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

НАМЕНА ПРОСТОРА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

Р 1: 5.000



- ознаке:
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
 - ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

- ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
- ОБЈЕКТИ бесправно изграђени

- ПОВРШИНЕ:
- ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

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

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР,
"ВЕН РУ ИНВЕСТ" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума

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

Назив листа:

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА У
ОБУХВАТУ ПЛАНА

БРОЈ ЛИСТА: 2

P=1:500



ознаке:



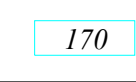
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА



ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ



ОБЈЕКТИ бесправно изграђени

ПЛАНИРАНА НАМЕНА:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2



ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

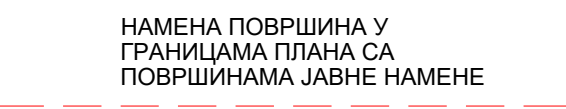
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР,
"ВЕН РУ ИНВЕСТ" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума

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

Назив листа:



НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

БРОЈ ЛИСТА: 3

P=1:500



ознаке:

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА

ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

ПОСТОЈЕЋЕ ТАЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА

НОВЕ ТАЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПЕШАЧКОГ ПРОЛАЗА

КОЛОВОЗ

ТРОТОАР

ПАРКИНГ

КОЛСКИ ПРИЛАЗ

СЛОБОДНА ПОВРШИНА (простор за канте за смеће)

ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА

НИВЕЛЕТА

ПАД

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

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР,
"ВЕН РУ ИНВЕСТ" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума

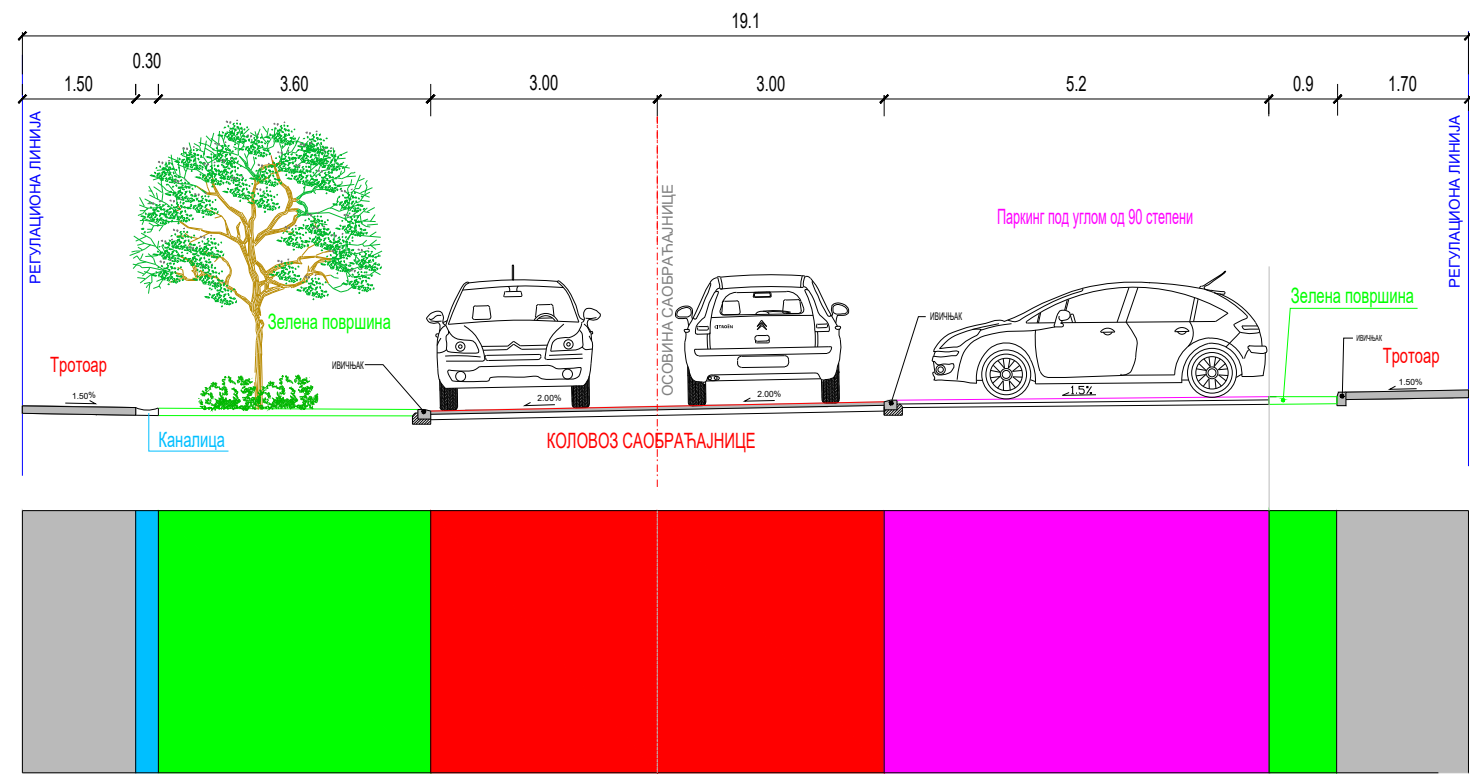
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

РЕГУЛАЦИОНО НИВЕЛАЦИОНИ
ПЛАН СА АНАЛИТИЧКО ГЕОДЕТСКИМ
ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 4

P=1:500

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



Регулациона линија

Гас

Телефон

Водовод

Фекална канлизација

Гас

Кабл 20 KV

Водовод

Телефон

Регулациона линија

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

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР,
"ВЕН РУ ИНВЕСТ" ДОО РУМА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.



ознаке:



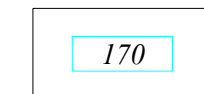
ГРАНИЦА ОБУХВАТА
ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ
ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ
У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Електроенергетска мрежа

подземна НН мрежа (0,4kv)

Гас

дистрибутивна ПЕ мрежа $\varnothing 90\text{mm}$

дистрибутивна ПЕ мрежа $\varnothing 63\text{mm}$

Фекална канализација

ПВЦ $\varnothing 200$

Телекомуникациона мрежа

бакарни дистрибутивни

каблови

разводни бакарни каблови

оптички каблови од посебне
важности

Водоводна мрежа

водовод ПЕ НД 110

водовод ПЕ НД 160

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

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР,
"ВЕН РУ ИНВЕСТ" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и
изградња Рума

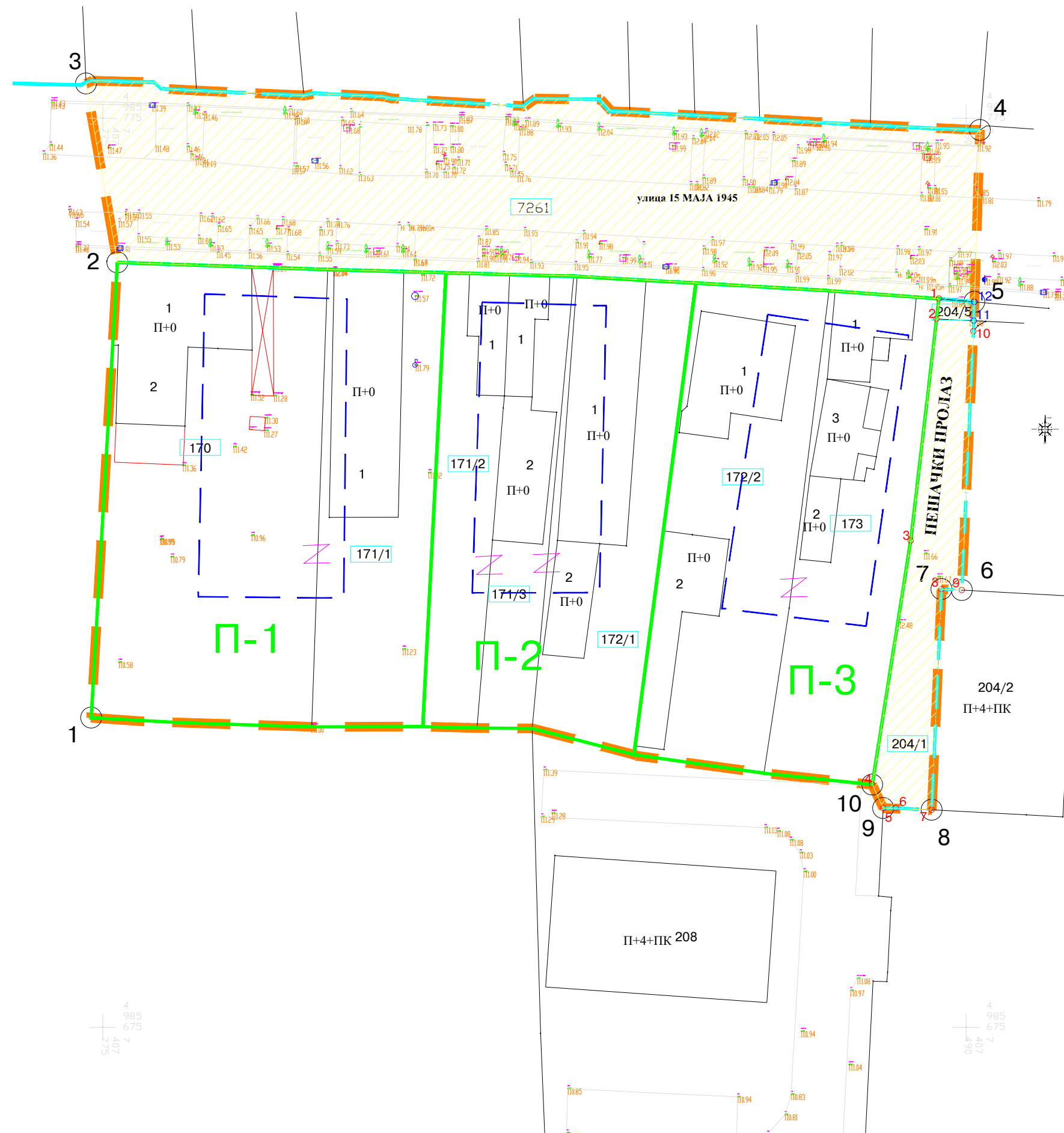
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Сњежана Гвоић Муњас, дипл.инг.арх.

Назив листа:

ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА
ИНФРАСТРУКТУРЕ
СА СИНХРОН ПЛАНОМ

БРОЈ ЛИСТА: 6

Р=1:500



ОЗНАКЕ:



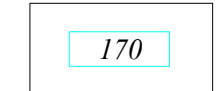
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА



РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА

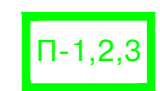


ПАРЦЕЛЕ КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО СПАЈАЈУ



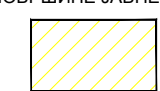
ПЛАНИРАНИ ВИШЕПОРОДИЧНИ СТАМБ./СТАМ-ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ (МОГУЋИ ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА)

ПЛАНИРАНЕ ПАРЦЕЛЕ ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА



Спровођење:
- Пројекти парцелације и препарцелације
- Елаборат геодетских радова спајања парцела истог власника (након решених имовинско-правних односа)
- Локацијски услови
- Изузетно Урбанистичким пројекто по захтеву инвеститора

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ (улични коридори):



Спровођење:
- Пројекти парцелације и препарцелације
- Елаборат геодетских радова исправке границе парцела и спајања парцела истог власника (након решених имовинско-правних односа)
- Локацијски услови за реконструкцију и изградњу инфраструктуре и других елемената саобраћајнице унутар регулације

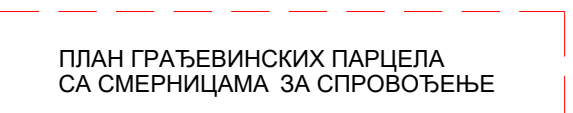
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-4
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ"
У РУМИ

ИНВЕСТИТОР: "ММОНТ СТРОЈ" ДОО ОГАР,
"ВЕН РУ ИНВЕСТ" ДОО РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ: Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

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

Назив листа:



ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА
СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ

БРОЈ ЛИСТА: 7 Р=1:500



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Рума

Железничка 10

Број: 953-094-43846/2023

КО: Рума

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

204/5, 204/1, 170, 171/1, 171/2,
171/3, 172/1, 172/2, 173, 208

Размера штампе: 1:1000



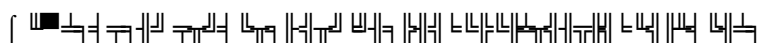
НАПОМЕНА: Такса за пружање услуга Завода наплаћена у складу са чланом 2156, Закона о РАТ, у износу од 4700,00 динара.

Датум и време издавања:

06.09.2023 године у 08:45

Овлашћено лице:

М.П.



КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКИ ПЛАН

дана: 14.09.2023.

улица 15 МАЈА 1945

7261

204/5



1
П+0

2

170

П+0

1

171/1

П+0

1

171/2

П+0

1

1

2

П+0

171/3

2

П+0

1

П+0

1

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

П+0

2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

172/2

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

П+0

1

204/2
П+4+ПК

П+4+ПК 208

204/1

Slađana
Škrivanj
456086

Digitally signed
by Slađana
Škrivanj 456086
Date: 2023.11.03
13:15:50 +01'00'

Размера 1:400

Милан Врачевић предузетник

Милан Врачевић

ГЕОДЕТСКИ БИРО

063.400.404

472909

израдио: Геодетски биро

Милан Врачевић

ГЕОДЕТСКИ БИРО

063.400.404

472909

472909

Digitally signed
by Milan
Vračević 472909
Date: 2023.11.03
13:15:09 +01'00'



JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
Т: 022 430 726
Е: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34

www.planruma.rs

СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ

Бр. 786-8-1/2023.

Датум: 06.11.2023.год.

JAVNO PREDUZETE URBANIZAM I IZGRADNJA RUMA - СЕКТОР ЗА ИЗГРАДЊУ; Рума, 27 Октобра 7а, 22400 Рума као ималац јавних овлашћења по захтеву Израђивача Јавно предузеће урбанизам и изградња рума - сектор за урбанизам, број: 786-8/2023 од 16.10.2023.год. за издавање сагласности и техничких услова за потребе израде измена и допуна Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми складу са Законом о путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/2018 и 95/2018) 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 - др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023) издаје:

САГЛАСНОСТ

I) Израђивачу ПДР израде измена и допуна Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-4 у централној зони" у Руми, "Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума" - сектор за урбанизам, Ул. 27. октобра 7а, Рума, издају се сагласност и технички услови за потребе израде урбанистичког плана.

II) Достављена документација

- Технички опис објекта и локације

Приликом пројектовања, уређивања, изградње и прикључења објекта потребно је придржавати се следећих услова:

1. Прилазе објекту са саобраћајнице у улици 15.маја 1945 могуће је остварити преко колских прилаза максималне ширине до 6,0m;

3. Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима;

4. Уколико се укаже потреба за изградњом јавне комуналне инфраструктуре на делу изграђеног прилаза, подносилац захтева (Инвеститор) нема право на надокнаду трошкова уколико дође до оштећења предметног објекта, а такође при евентуалној изградњи или реконструкцији улице - пута не може захтевати изградњу истог приступа уколико он не буде главним пројектом одређен;

5. Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање;

6. За све последице које могу да проистекну, уколико се не буду поштовали задати услови, одговоран је Инвеститор објекта.

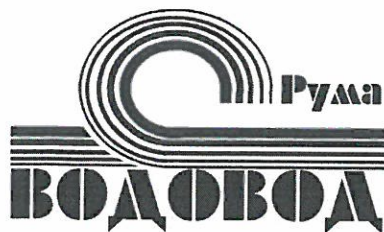
Обрадио:

Вд директорка:



РУМА

(Владислава Повић дипл.инж.грађ.)



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/
Т/р: 325-9500600056474-87 ОТП банка Србије А.Д. Н.Сад;
105-82008-94 АИК банка, 160-193379-96 Банка Интеса Београд
ПИБ 101341282 Мат.бр. 08099545



Дел. бр. 1940/1
Дана, 30.10.2023.год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број 908/23
РУМА 3.11 2023 год.

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума

ул.27.Октобра 7а
Рума

позив на бр.: 786-5/2023

Предмет :

Технички подаци и услови за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-4 у централној зони“ у Руми (плански документ обухвата целе катастарске парцеле, к.п.бр.: 170, 171/1, 171/2, 171/3, 172/1, 172/2, 173, део к.п.бр.: 204/1, 204/5 и 7261 (саобраћајница) к.о.Рума)

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 улице 15.мај, њеном јужном страном, од улице 27.октобра до улице Орловићева, пружа се водоводна мрежа ПЕ НД 110, а њеном северном страном цевовод ПЕ НД 160
 - на предметном потесу, у улици 15.мај, изграђен је колектор фекалне канализације, ПВЦ Ø200, у јужној саобраћајној траци, на који су (преко остављених одвојака) прикључени постојећи индивидуални стамбени објекти
- На катастарским парцелама у границама обухвата ПДР-е у к.о.Рума, у делу улице 15.мај (кућни бр.122, 124, 124 А, 124 Б, 126, 128), постоје евидентирани прикључци (Ø3/4“) на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.
*Будући инвеститори, су у обавези да постојеће прикључке преведу на себе (кроз службену евиденцију ЈП „Водовод-а“), одмах по укњижи парцеле, односно склапања купопродајног уговора са претходним власником и регулишу њихов статус (прикључак по захтеву може да се „угаси“ или користи за санитарне потребе за водом).
- Орјентациона вредност притиска у водоводној мрежи на локацији ПДР-е износи (мах) 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 вишепородичног становања са могућим пословањем, у предметном блоку, издаће се услови прикључења а према условима водоснабдевања који тада буду на снази.
- Димензију прикључка на постојећу водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличног 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.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему. Шахт се смешта на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 м и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5м.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.
- Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено постављати приступне путеве а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичког оштећења.
- Власник односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- За мерење утrophка 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, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради читавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете – ормарића одређује ЈП „Водовод“ Рума зависно од пречника и броја водомера, односно максималан број водомера по ормарићу је 6 (шест). Индивидуални водомер у касети не може бити постављен на висини преко 1,7 м рачунајући од пода. У прилогу достављамо детаљ уградње водомера у орман. Инсталације унутар објекта, постављене до индивидуалних водомера, одржава власник/корисник објекта. Одржавање самих водомера обавља ЈП „Водовод“ из Руме.
- Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени и њихово одржавање врши корисник о свом трошку.
- 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.

У прилогу:

- изведено стање канализационе мреже са кућним прикључцима у делу ул. 15.маја 1945-те
- детаљ уградње водомера у орман

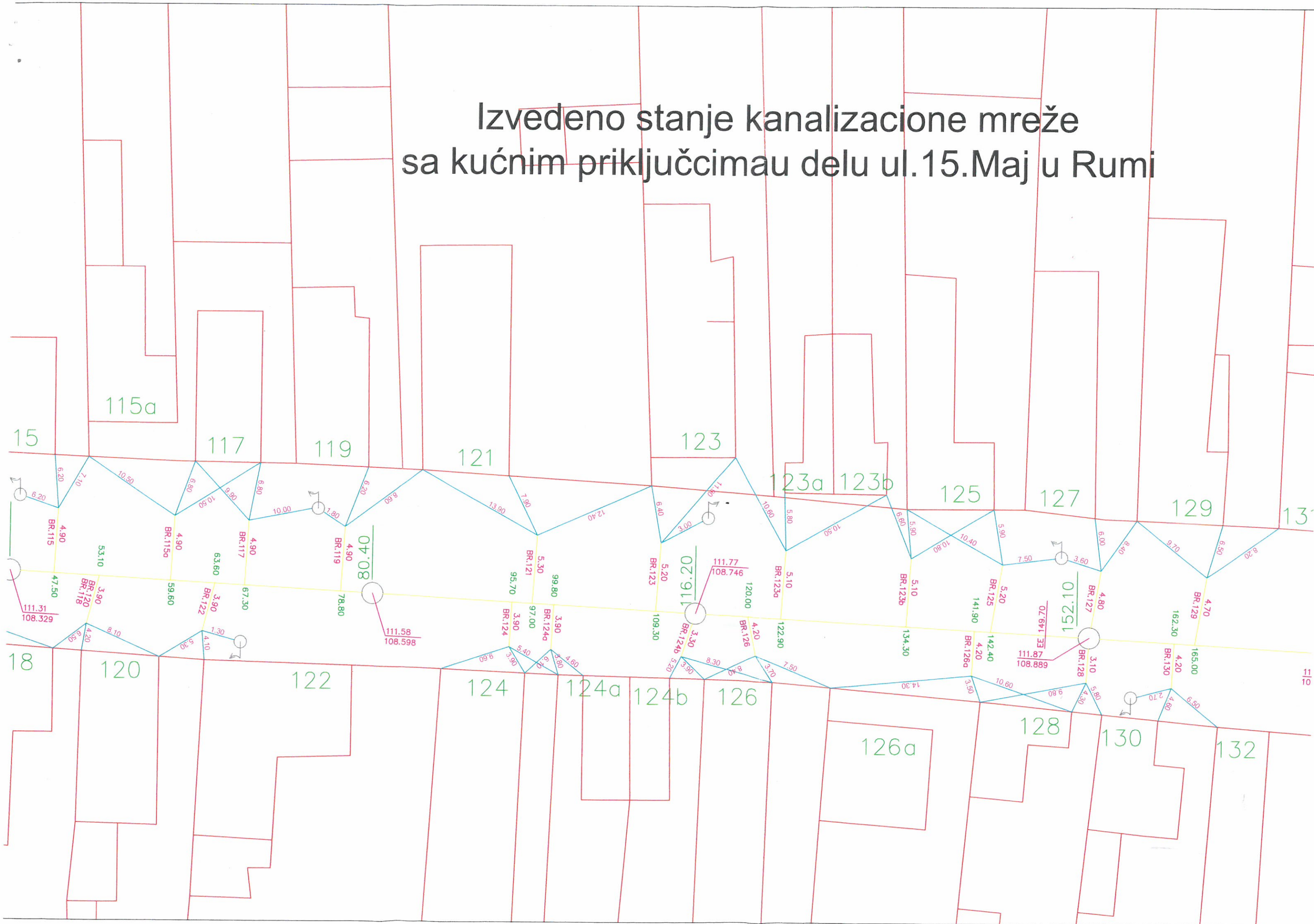
Обрадила

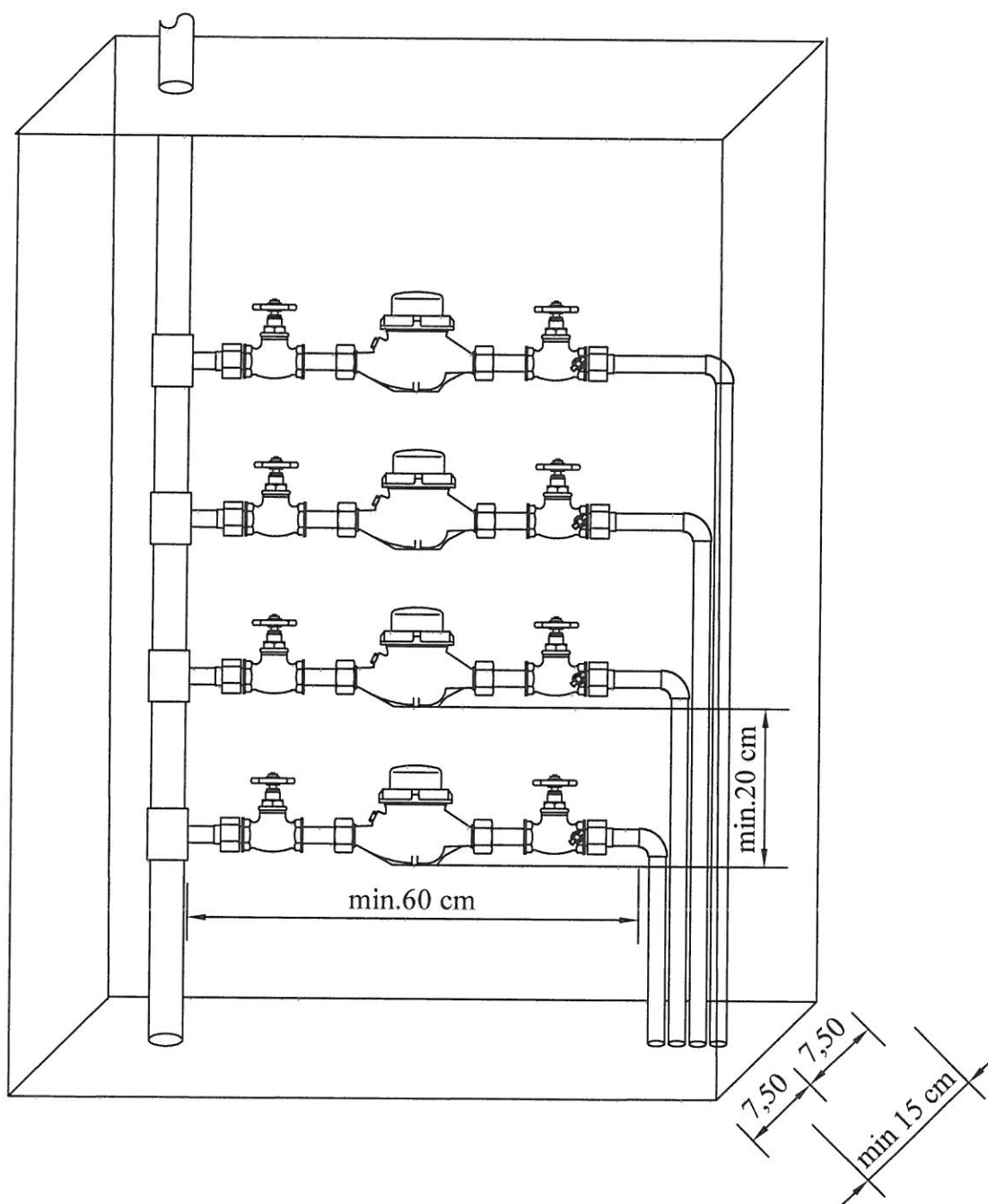
Н. Марђеловић
Неда Марђеловић, дипл.инж.грађ.

Директор


Снежана Бањац
Снежана Бањац, дипл.хемичар

Izvedeno stanje kanalizacione mreže sa kućnim priključcima u delu ul.15.Maj u Rumi





DETALJ UGRADNJE VODOMERA U ORMAN

Република Србија
МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА
Сектор за ванредне ситуације
Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици
Одсек за превентивну заштиту
07.29 Број 217- 9209/23
Дана 25.10.2023. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА РУМА
Број 249/23
РУМА 3-6 20.2023 год.

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА 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 и 145/14), решавајући по захтеву „ММОНТ СТРОЈ“ Д.О.О. ОГАР и „ВЕН РУ ИНВЕСТ“ Д.О.О. РУМА, заведено под бројем 786-4/2023 од 19.10.2023.године, за добијање услова у погледу мера заштите од пожара за израду Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-4 у централној зони“ у Руми, наручиоц израде плана, издаје:

УСЛОВЕ У ПОГЛЕДУ МЕРА ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

у поступку израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-4 у централној зони“ у Руми, инвеститора „М Монт Строј“ д.о.о. из Огара ул. Партизанска бр.41 и „вен Ру Инвест“ д.о.о. из Пећинаца ул. Слободана Бајића бр.12, према достављеној документацији чији је обрађивач ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА из Руме, 27 Октобра бр.7а.

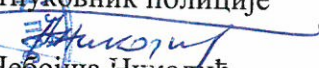
У вези израде овог Плана, обавештавамо вас да овај орган **НЕМА** посебних услова у погледу мера заштите од пожара, као и да је у фази пројектовања и изградње предметних објекат са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно применити мере заштите од пожара **утврђене важећим законима, 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 и 145/14), чл. 16 став 2 Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 35/2015 и 114/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 113/15 и 96/16).

Такса у износу од 15.880,00 динара наплаћена је сходно тарифном броју 46 Закона о изменама и допунама Закона о административним таксама („Сл.гласник РС“, бр. 43/03, 51/03, 61/05, 101/05, 5/09, 54/09, 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, 86/19, 90/19, 98/20, 144/20, 62/21, 138/22 и 54/23).

/ДН/

На основу Овлашћења Министра унутрашњих послова Републике Србије за одлучивање у управном поступку за полицијске службенике Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије 01 број:011-3-11/23-90 од 05.09.2023. године.

НАЧЕЛНИК ОДЕЉЕЊА
ПОТРУКОВНИК ПОЛИЦИЈЕ

Небојша Петровић

ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ
СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ
Број: 525-03/23-4
Датум: 23.10.2023. године
СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 5854/23
РУМА 27. 10. 23 год.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, на основу члана 137. Закона о културном наслеђу („Службени гласник РС“ број 129/2021), а у вези чл. 107., 99. став 2. тачка 1., 100. став 1. (3.), 104., 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" број 71/94, 52/2001-др. закон, 99/2011-др. закон, 9/20-др. закон, 35/21-др. закон и 129/21-др. закон), по захтеву број 786-6/2023 од 16.10.2023. године Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме, улица 27. октобра бриј 7а, у име Наручиоца Плана "МИМОНТ СТРОЈ" Д.О.О. Огар и "ВЕН РУ ИНВЕСТ" Д.О.О. Рума, за издавање услова за израду Плана детаљне регулације за део блока 4-1-4 у централној зони у Руми, утврђује следеће

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

Подручје обухваћено Планом ситуирано је у централном делу насеља Рума. У обухвату плана се налазе катастарске парцеле број 170, 171/1, 171/2, 171/3, 172/1, 172/2, 173 и део парцела 204/1, 204/5 и 7261 (саобраћајница) К.О. Рума. Радовима се планира претварање дела блока 1-4-1 у вишепородично становање са могућим пословањем при чему би се објекти породичног становања задржали у затеченом стању до привођења новој намени. Оквирна граница подручја обухваћено планом износи око 0,66 ha.

Увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, можемо закључити да на предметном подручју нема археолошког локалитета

У складу са тим важе општи услови заштите:

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

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних 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 да о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;

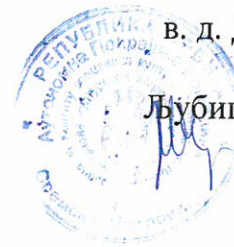
-Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;

-Инвеститор је дужан да благовремено, најкасније 8 дана пре почетка пријави Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици извођење земљаних радова.

Нацрт Плана детаљне регулације доставити на мишљење овом Заводу.

Достављено:

- подносиоцу;
- документацији;
- архиви.



в. д. Директора

Љубиша Шулаја

Телеком Србија

Предузеће за телекомуникације а.д.

ДЕЛОВОДНИ БРОЈ:Д210-449961/1-2023

ДАТУМ: 20.10.2023.

БРОЈ ИЗ ЛКРМ:39

СЛУЖБА ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ НОВИ САД

ОДЕЉЕЊЕ ЗА ПЛАНИРАЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

22000 СРЕМСКА МИТРОВИЦА

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 786-7/23
РУМА 25.10.2023 год.

ЈАВНО ПЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

27.октобра 7а, 22400 Рума

ПРЕДМЕТ: План детаљне регулације „за део блока 4-1-4 у зони мешовитог становања“ у Руми.

Поступајући по вашем захтеву број: 786-7/2023, од 16.10.2023. 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, 9/2020 и 62/23, 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 – ИНФОРМАЦИЈЕ

за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-4 у централној зони“ у Руми, на катастарским парцелама бр. 170, 171/1, 171/2, 171/3, 172/1, 172/2, 173, део к.п. бр. 204/1, 204/5 и 7261(саобраћајница), к.о. Рума. Инвеститори су: „М Монт Строј“ д.о.о. , Партизанска 41, Огар и „Вен Ру Инвест“ д.о.о. Слободана Бајића 12, Пећинци.

Локација која је предмет ПДР-а, припада телекомуникационој мрежи mDSLAM Ruma 15 маја 140, кабловском правцу број 1. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета за постојеће објекте али са изградњом нових вишепородичних објеката неће задовољавати 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: оптичке каблове од посебне важности, бакарне дистрибутивне и разводне каблове до сваког постојећег објекта, кабловску канализацију са пне цевима фн 40мм.

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

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“.

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица Телекома Србија – систем за мобилну телефонију. Податке за дужи период нисмо у могућности да доставимо. Потребно је да се планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

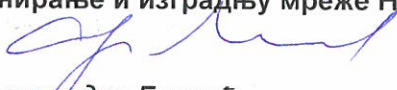
Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2 метра.

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

Представници одељења за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица“ везано за овај предмет су Анђелка Марковић, инжењер за планирање и изградњу мреже, телефон 022/610-639, andjelkama@telekom.rs и Саша Војчанин, техничар за планирање и изградњу тел. 022/471-161, sasavo@telekom.rs

С поштовањем,

2 Служба за планирање и изградњу мреже Нови Сад


Александра Бурсаћ

Прилог:

- Ситуациони приказ .pdf

оптички каблови од посебне важности
бакарни дистрибутивни каблови
разводни бакарни каблови

Naziv objekta:

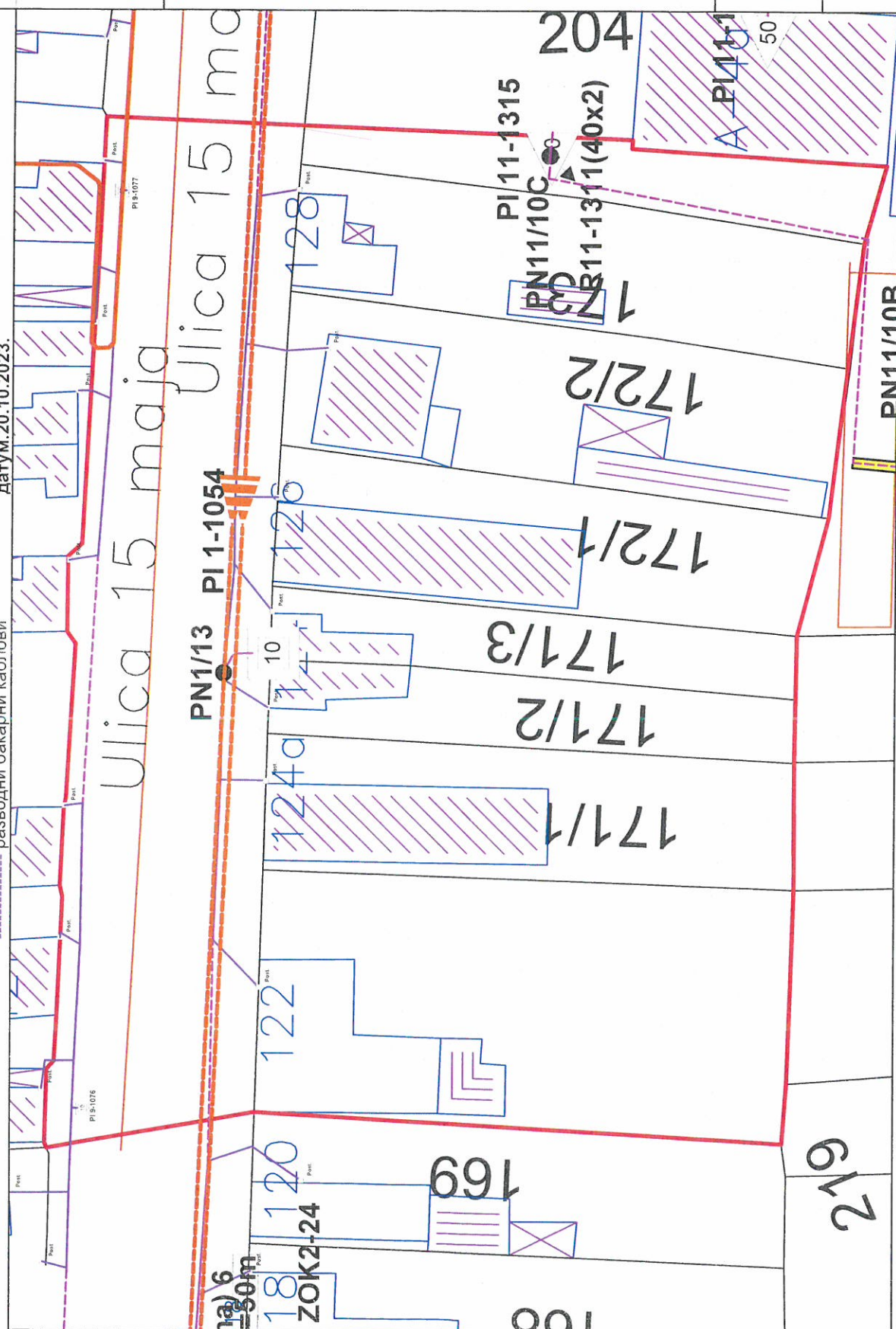
PDR za deo bloka 4-1-4 u centralnoj zoni u Rumi

Razmera:

1:500

List:

1



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

Наш знак / Our ref. : 20.68.1
Датум / Date : 17.10.2023.г.
Ваш знак / Your ref. : 786-2/2023 од 16.10.2023.г.
Телефони / Phones : 473 - 450
Телефакс / Fax : 471 - 484
Email: office@gasruma.rs

Јавно предузеће
Урбанизам и Изградња Рума
ул. 27. Октобра 7а
Рума

На основу Вашег захтева издаје се

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА
Број 786 2/23
РУМА 23.10.2023 год.

ТЕХНИЧКА ИНФОРМАЦИЈА

у вези сагласности, техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-1-4 у централној зони“ у Руми, како следи:

Постојеће стање гасне инфраструктуре:

ЈП "Гас-Рума" на подручју које обухвата **План детаљне регулације „за део блока 4-1-4 у централној зони“ у Руми** у ул. 15. Маја (КП 170, 171/1, 171/2, 171/3, 172/1, 172/2, 173, део КП 204/1, 204/5 и 7261-саобраћајница) има пројектовану и изведену дистрибутивну полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p=1-4$ bar, обострано, са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање. Са северне стране улице у предметном потесу изведена је мрежа пречника $\varnothing 90\text{mm}$ а са јужне стране $\varnothing 63\text{mm}$ са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије породичног и вишепородичног становања а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

Услови за пројектовање

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

Трошкови издавања

Ослобођено плаћања трошкова издавања услова по одлуци Надзорног одбора.

Обрадио
Ивана Чехајић

Ивана Чехајић, маст. инж. маш.



в. д. Директор

Зоран Неговановић
Зоран Неговановић

Доставити:

- наслову
- архиви





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: 022/430-747

Служба ЗОО хигијене: 062/352-607

E-mail: office@komunalacruma.co.rs

ЈП Урбанизам и изградња Рума

27 Октобра 7а

22400 Рума

ПАК 330812

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

Број

РУМА 786-1/23 23.10.2023. год.

Број: 6277

Рума, 23.10.2023.

ПРЕДМЕТ: Технички услови за израду Плана детаљне регулације

На основу Вашег захтева број 786-3/2023 од 16.10.2023. за издавање техничких услова за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блика 4-1-4 у централној зони“ у Руми, који обухвата катастарске парцеле 170, 171/1, 171/2, 171/3, 172/1, 172/2 и 173, као и делове катастарских парцела 204/1, 204/5 и 7261(саобраћајница) , 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 за сваки објект вишепородичног становања или за цео комплекс предвиди простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1 м³, у близини регулационе линије, односно постојеће или планиране саобраћајнице. 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 саобраћајнице треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извожење контејнера, који су без денивелација. Изношење смећа из индивадуалног становања биће решавано као и до сада.

С поштовањем,

в.д. Директора,

Стојша Јовановић, Маст. инж. саобр.

Текући рачуни:

160-174892-73 Banca Intesa; 325-9500600029101-47 OTP banka; 105-82037-07 АИК банка;

200-2632120101889-14 Банка Поштанска штедионица


**ЕЛЕКТРОДИСТРИБУЦИЈА
СРБИЈЕ 95**


AAAE9742394575268

 ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ
И ИЗГРАДЊА

**Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд
Огранак Електродистрибуција Рума**

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

Број

816/23

РУМА

2023 год.

Наш број: 88.1.1.0.-D-07.17.-457330-23

М МОНТ СТРОЈ

Ваш број: 786-1/2023

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд

ПАРТИЗАНСКА бр. 41

Рума, 26.10.2023

Бр. 2550400-30717-457330/2-23

22416 ОГАР

27.10.2023

20 год.

11070 Београд - Нови Београд, Булевар Уметности бр.12

Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Рума (у даљем тексту Дистрибутер) је размотрио захтев поднет у име М МОНТ СТРОЈ, ОГАР, ПАРТИЗАНСКА бр. 41, (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 4-1-4 у централној зони у Руми, РУМА парцела број 170,171/1,171/2,171/3,172/1,172/2,173 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 "ШТАМПАРИЈА" инсталисне снаге до 400kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена подземно. 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.

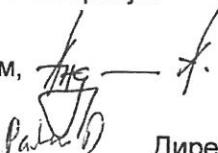
Услови испоруке и квалитет електричне енергије на месту прикључења су у складу са Законом о енергетици, Уредбом о условима испоруке електричне енергије, Правилима о раду дистрибутивног система и другим техничким прописима.

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 не могу користити.

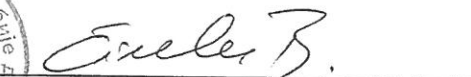
5. Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама ће бити дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни ситем електричне енергије.

С поштовањем,



Директор огранка




Богдан Чинку,
струк.маст.инж.електр. и рачунар.

Доставити:

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