



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4 -16 -13" У РУМИ

Рума, март 2024. године



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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4 -16 -13" У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

Александра Никитовић, Шафарикова 9, Београд

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :

ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ РУМА

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

ДИРЕКТОРКА:

ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ , дипл. инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.

САРАДНИЦИ:

ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР , дипл. инж. саоб.

СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл. инж. арх.

ДРАГА МИТРОВИЋ, дипл. инж. елек.

Рума, март 2024. године



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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 4 -16 -13" У РУМИ

ПРЕДСЕДНИК СО РУМА:

Рума, март 2024. године

САДРЖАЈ :

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД 1

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА 1

1.1.	Правни основ за израду Плана	1
1.2.	Плански основ за израду Плана	1
1.3.	Извод из Плана генералне регулације Руме	1
2.	ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	2
2.1.	Попис катастарских парцела у границама обухвата плана	2
3.	АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	2
3.1.	Опис постојећег стања	2
3.1.1.	Положај локације	2
3.1.2.	Природне карактеристике и услови	3
3.1.3.	Постојећи објекти	3
3.1.4.	Непокретна културна и природна добра	4
3.1.5.	Стање животне средине	4
3.1.6.	Постојећа инфраструктура	4
3.2.	Оцена расположивих подлога за израду плана	6
4.	ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА	6

II ПЛАНСКИ ДЕО

5.	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	7
5.1.	ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	7
5.2.	ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	8
5.3.	Регулационе линије улица, површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	8
5.3.1.	План регулације	8
5.3.2.	План нивелације	9
5.4.	ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	9
5.4.1.	Трасе саобраћајница	9
5.4.2.	Трасе комуналне инфраструктуре	9
5.5.	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	13
5.5.1.	Правила за изградњу саобраћајних површина	13
5.5.2.	Правила и услови за изградњу комуналне инфраструктуре и правила прикључења	15
5.5.3.	План уређења слободних и зелених површина	16

5.6.	ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	16
5.6.1.	Заштита животне средине	16
5.6.2.	Заштита од елементарних непогода	18
5.6.3.	Заштита природних добара, флоре и фауне	20
5.6.4.	Заштита градитељског наслеђа	21
5.6.5.	Заштита живота и здравља људи	21
5.7.	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	22
6.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	23
6.1.	Врста и намена објеката који се могу градити на парцелама	23
6.2.	Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела	23
6.3.	Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	25
6.4.	Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле	25
6.5.	Највећа дозвољена спратност и висина објеката	25
6.6.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	26
6.7.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	26
6.8.	Услови заштите суседних објеката	26
6.9.	Архитектонски услови	27
6.10.	Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката	28
6.11.	Услови за приступ парцели и паркирање	28
6.12.	Услови за обнову и реконструкцију објеката	39
6.13.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	30
6.14.	Услови за ограде, зеленило и слободне површине	31
6.15.	Депоноване и евакуација отпада	31
7.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	32
8.	ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	32
9.	ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	33

ГРАФИЧКИ ДЕО:

1.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ	
2.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	1 : 1000
3.	ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА СА ОДВАЈАЊЕМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 1000
4.	РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ	1 : 1000
5.	ИНФРАСТРУКТУРА	1 : 1000
6.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	1 : 1000
7.	КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ	1:100

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Изради **Плана детаљне регулације "за део блока 4-16-13" у Руми** приступило се на основу Одлуке о из изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-16-13" у Руми, ("Сл.лист општина Срема", 12/2023) која је донета на основу смерница датих Планом генералне регулације Руме.

Планско подручје обухвата простор у граница грађевинског подручја Руме, уз Парк шуму Борковац. Границом плана обухваћене су катастарке парцеле према графичком прилогу, површине 7.76 ha.

Разлози за израду Плана детаљне регулације "за део блока 4-16-13" је стварање планског основа за изградњу у викенд зони, предвиђене Планом генералне регулације, односно формирање јавног земљишта предвиђеног за изградњу јавне саобраћајнице и пратеће инфраструктуре и дефинисање правила и услова изградње објеката на предметном простору.

Планским решењем, сагледавају се и могућности формирања грађевинских парцела на основу исказаних потреба, а све у циљу што рационалнијег коришћења земљишта, као и постојећих и планираних садржаја.

На предметним парцелама планира се изградња викенд објеката са помоћним објектима у функцији основног објекта као и изградња компатибилних садржаја.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19 др.закон, 9/2020, 52/21, 62/23),

2. Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/19),

3. Одлука о из изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-16-13" у Руми, ("Сл.лист општина Срема", 12/2023)

1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. План генералне регулације Руме (Сл.лист општина Срема 32 /21, 2/23).

Планови од утицаја на израду Плана детаљне регулације су:

2. План детаљне регулације „Парк-шума Борковац“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 8/11, 39/20,17/23 32/23).

3. План детаљне регулације „Приступни пут излетишту Борковац са Павловачког друма“ у Руми („Службени лист општина Срема“, бр. 41/16).

1.3. 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. Простор обухвата део блока 4-16-13 у викенд зони

За викенд зону важи следеће:

БЛОК : 4-16-13;
Намена блока : Викенд зона;
Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење:
План детаљне регулације;

Из планова детаљне регулације „Парк-шума Борковац“ у Руми и „Пристапни пут излетишту Борковац са Павловачког друма“ у Руми преузети су сва правила и услови који се односе на саобраћајнице које се налазе у обухвату плана а то су продужетак Орловићеве улице и део пристапног пута Павловачком друму.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планско подручје обухвата простор од 7.76ha. Граница обухвата плана дефинисана је координатама тачака које су приказане у текстуалном и графичком делу План-а .

ПРЕЛОМНЕ ТАЧКЕ НА ОБУХВАТУ ПЛАН-а

Ознака, број и назив тачке	Ордината Y [m]	Апсциса [m] X
1	7407132.81	4988155.10
2	7407147.36	4988159.58
3	7407164.31	4988106.23
4	7407469.51	4988201.19
5	7407521.86	4987948.48
6	7407518.12	4987930.87
7	7407489.74	4987926.91
8	7407481.22	4987938.23
9	7407341.33	4987923.97
10	7407218.44	4987886.23
11	7407150.09	4988101.80

ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

У обухват плана улазе следеће катастарске парцеле:

-*целе катастарске парцеле:*

К.О. Рума : 8175/1, 8175/2, 8173/4, 8173/2, 8173/5, 8173/6, 8173/3, 8173/7, 8172/2, 8172/3, 8166/2, 8167/2, 8168/3 и 8168/2.

-*делови катастарских парцела:* део 8171/2, део 8171/1, део 8170, део 8169, део 8168/1, део 8167/1, део 8166/3, део 8174, део 8172/1, део 8173/1, део 8177, део 8176, део 8178, део 8165/1, део 8166/15, део 8164/60, део 12676/1, део 12676 /1 део 12675/1 (Орловићева ул.) и део 8161/5 (Орловићева ул.) к.о. Рума.

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у викенд зони, у северном делу насеља Рума.

Својом источном страном излази на продужетак Орловићеве улице, а својом северном страном на приступни пут Павловачком друму. Са западне стране је ванграђевинско подручје – атар а јужно будућа туристичка зона планирана Планом генералне регулације Руме.

3.1.2. ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ И УСЛОВИ

Геоморфолошке карактеристике - Рума се налази у делу Срема на лесној заравни која постепено прелази у лесну терасу. Лесна зараван је прилично равна и ипресеца на Фрушкогорским потоцима. Лесна тераса благо пада према југу, скоро је потпуно равна, без морфолошких облика али састављена од fine лесне прашине која је врло плодна.

Педолошке карактеристике – на подручју Општине Рума налазе се велике површине под земљиштима врло високе производне вредности, погодним за узгој свих пољопривредних култура: чернозем карбонатни мицеларни на лесној тераси и лесном платоу, чернозем са знацима оглејавања у лесу и ливадска црница карбонатна на лесној тераси.

Климатске карактеристике - подручје Општине Рума припада појасу умерено-континенталне климе са великим годишњим колебањима температуре. Средња годишња температура ваздуха износи 11⁰С, мразни дани просечно су годишње заступљени са 22,2%, а просечна годишња заступљеност ледених дана износи 5,3%. Учесталост топлих и јако топлих дана (25⁰С и 30⁰ С) износи просечно годишње 25,3% односно 8%. Средња годишња температура у вегетационом периоду (април-септембар) је врло повољна и износи 17,6⁰С.

Умерена влажност ваздуха је са средњом влажношћу од 77,4%. Релативна влажност ваздуха опада идући од хладнијих ка топлијим месецима. Облачност у просеку износи 53% покривености неба. Најведрији месец је август, а најоблачнији децембар.

Падавински (плувиометријски) режим има карактеристике средње европског, подунавског режима са неравномерном расподелом падавина током летњих месеци.

Средња годишња висина падавина износи 617,3мм, јуни је најкишовитији, а септембар најсувљи месец. Висина падавина у вегетационом периоду износи просечно 331,9 мм.

Вредност годишњих честина праваца ветрова и тишина показује да највећу учестаност има источни (Е) ветар који је заступљен са 242, а најмању јужни ветар (С) са 19% у годишњој расподели.

Хидрографске и хидрогеографске карактеристике - У геоморфолошком погледу нагнутост терена од севера према југу омогућава отицање вода природном гравитацијом према Сави, при чему на јужној половини општинског подручја (због смањења нагиба) има више правих, лучних и овалних депресија у којима се вода задржава приликом великих киша.

Територија Општине има неуједначено распрострањене количине подземних вода. Северни део Општине сиромашан је у погледу издашности и првог и другог водоносног слоја.

Површинску хидрографију Општине чине извори, фрушкогорски потоци, река Сава, забарени поток Вогањ и каналска мрежа.

На подручју Општине постоје потоци: Стејановачки, Кудош, Борковац, Јеленце и Међеш.

Сеизмичке карактеристике - Подручја Општине Рума се, према подацима Републичког сеизмолошког завода, налази у зони 8⁰⁰ МЦС.

3.1.3. ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

Предметни блок 4-16-13 представља већим делом неизграђено грађевинско земљиште, док су на појединим парцелама евидентрани следећи објекти:

- према катастру непокретности, лист бр. 5650 к.о. Рума на к.п. бр. **8175/1**: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 86м², спратности по+П (објекат има одобрење за употребу); зграда број 2 – породична стамбена зграда, површине 88м², спратности по+П (објекат има одобрење за употребу);
- према катастру непокретности, лист бр. 5651 к.о. Рума на к.п. бр. **8175/2**: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 29м², спратности по+П (објекат има одобрење за употребу);
- према катастру непокретности, лист бр. 3346 к.о. Рума на к.п. бр. **8173/2**: зграда број 1 – зграда, за коју није позната намена површине 34м², (објекат изграђен пре доношења прописа о изградњи објеката);
- према катастру непокретности, лист бр. 5600 к.о. Рума на к.п. бр. **8172/2**: нема евидентираних објеката (на терену су евидентирани два објекта приказана у катастарско-топографском плану)
- према катастру непокретности, лист бр. 4228 к.о. Рума на к.п. бр. **8169**: зграда број 1 – породична стамбена зграда, површине 62м², спратности по+П+Пк (објекат уписан по закону о озакоњењу);
- према катастру непокретности, лист бр. 10807 к.о. Рума на к.п. бр. **8166/2**: нема евидентираних објеката (на терену су евидентирани два објекта приказана у катастарско-топографском плану)

3.1.4. НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних добара, као ни евидентираних локалитета.

Планско подручје, предметни део блока 4-16-13 се са севера граничи са природним добром у оквиру ког је формирана зона спорта и рекреације а са истока и југа се такође граничи са природним добром - Парк шумом Борковац.

3.1.5. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере заштите животне средине у ширем смислу подразумевају планске активности којима се штите природни ресурси: пољопривредно земљиште, шуме, надземне и подземне воде и ваздух, од негативног утицаја човековог деловања, односно активности којима се то деловање усклађује са капацитетима и карактером ресурса.

ПДР у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу животне средине. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају се чувати, одржавати и унапређивати.

3.1.6. ПОСТОЈЕЋА ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћај

Део блока 4-16-13, који је у обухвату плана, се са истока се наслања на улицу Орловићеву, са запада на пољопривредно земљиште, са севера на викенд зону (односно приступни пут излетишту Борковац) а са југа на зону туристичких објеката.

Коридор Улице Орловићеве има ширину од 31,01м до 34,41м, и коловоз ширине 5,5м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера.

Комунална инфраструктура

Планом детаљне регулације Парк – шума Борковац планирано опремање излетишта Борковац комуналном инфраструктуром. Она је делом и реализована.

Водовод

На графичком прилогу бр. 5 дат је шематски приказ постојеће водоводне мреже Ø150 и новоизграђене водоводне мреже ПЕ Ø140 која није у функцији - није реализована до краја, односно:

- Кроз све приватне парцеле у границама обухваћене планом, пролази цевовод Ø150, стар преко 40 година.

Првобитна функција овог цевовода била је за водоснабдевање насеља Павловци. Траса цевовода креће од ц.с. „Борковац“ на локацији ЈП „Водовод-а“, па кроз приватне парцеле, поред Планинарског дома до излетишта „Борковац“ а затим даље до споја са транзитним водоводом АЦ Ø350 Рума-Врдник-Ириг на Павловачком путу. Због проблема са честим кваровима изазваних хидрауличким ударима, део наведеног цевовода Ø150, сада је блиндиран, а насеље Павловци водом се снабдевају директно са транзита АЦ Ø350.

- Садашња функција цевовода Ø150, је водоснабдевање парцела, викенд објеката, хотела, ресторана, новоизграђеног затворено-отвореног базена на излетишту „Борковац“, а све на траси наведеног цевовода.

- Већина парцела у границама обухвата плана поседује прикључак на стари цевовод Ø150, који прелази преко истих. У евиденцији ЈП Водовод-а, сви прикључци се воде са димензијом Ø3/4“.

- За потребе комуналног опремања затворено отвореног базена у Руми I фаза, израђен је Главни пројекат хидротехничке инфраструктуре бр.07/2011 од августа 2011.године (ДОО „Пријект“ из Руме), инвеститора Општине Рума.

Предмет пројекта је био напојни (спољни) водовод, атмосферска и канализација отпадних вода за затворено-отворени базен у Руми, а у делу „Парк шуме Борковац“.

- Пројектовани напојни водовод је од ПЕ цеви, пречника Ø140 mm а спрам потреба тадашњих и будућих потреба корисника излетишта „Борковац“.

Траса водовода је на 2 m од западне ивице постојећег асфалтног пута у ул.Орловићева и полази од теренске капије локације ЈП „Водовод“, па у дужини од 915 m (левом страном ул.Орловићева) до комплекса базена у Борковцу.

- На терену је грађена пројектована водоводна мрежа Ø140 mm. За исту ЈП "Водовод" Рума не поседује изведено стање, те геодетским снимањем /подацима од инвеститора, на терену треба евидентирати степен изведеног стања и обезбедити њено повезивање на постојећи систем водоснабдевања на локацији Водовода, како је и планирано.

- Из наведеног следи, да је стари цевовод Ø150 у пуној функцији и са њега се и даље водом снабдевају сви објекти на његовој траси укључујући и нови румски базен.

Фекална канализација

- Пројектована фекална канализација је сепаратног типа и припада сливу улице Орловићеве.

- Канализацију чине три деонице, при чему за почетну и крајњу деоницу постоје услови за гравитационо отицање, док је средња деоница у депресији терена и решена је као канализација под притиском.

- Пројектована фекална канализација и препумпна станица су у целости изграђени и у функцији.

- Траса фекалне канализације је са десне (источне) стране улице Орловићеве, на целом свом потесу.

Гасоводна инфраструктура

ЈП Гас- Рума на подручју обухвата плана има пројектовану и изведену дистрибутивну гасоводну мрежу и то :

Одорисану полиетиленску гасну мрежу радног притиска $p = 1-4$ бар у Улици Орловићевој једнострано уз источну ивицу блока са које је могуће извршити прикључење нових објеката са излазом на Улицу Орловићеву из категорије мале потрошње који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

Остала инфраструктура

- са источне стране улице Орловићеве изграђена је атмосферска канализација и у функцији је;
- кроз блок 4-16-13, у правцу север-југ, пролази далековод 20KV.

3.2. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана детаљне регулације коришћен је катастарско-топографски план израђен и оверен од стране геодетског предузећа ГЕО-СФЕРА РУМА.

Од Службе за катастар непокретности прибављени су листови непокретности, копије плана и копије плана водова за парцеле и делове парцела у обухвату Плана.

4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела 2. Сагласности надлежних предузећа и устнова

1.	ЕПС, ЕВ, Електродистрибуција Рума	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-480591-23 од 30.11.2023.
2.	ЈП "Гас-Рума" Рума	бр.20.71.1 од 31.10.2023.
3.	ЈП "Водовод" Рума	бр.2012/1 од 13.11.2023.
4.	"Телеком Србија", а.д. Сремска Митровица	бр.Д210-475829/1 од 02.11.2023.
5.	ЈКП „Урбанизам и изградња“, Рума	бр.880-1/2023 од 30.11.2023.
6.	РС МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Ср.Митровици, Одсек за превентивну заштиту	бр.217-10002/23 од 21.11.2023.
7.	Комуналац Рума	бр 6456 од 31.10.2023.
8.	Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад	бр. 020-3790/2 од 18.12.2023.
9.	Завод за заштиту споменика културе	бр. 547-07/23-3 од 2.11.2023.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор у обухвату Плана подељен је на две карактеристичне целине:

- површине за јавне намене и
- површине за остале намене.

У односу на претежну намену, урбанистичке и друге показатеље издвојене су три карактеристичне зоне:

- зона јавних саобраћајних површина;
- зона кућа за одмор са компатибилним садржајима;
- зона рекреације и едукативног туризма.

Површине за јавне намене су површине јавних саобраћајних површина. У плану су дефинисани коридори приступних саобраћајница и коридори колских прилаза парцелама.

Површине за остале намене чини зона кућа за одмор и зона рекреације и едукативног туризма. У зони кућа за одмор планира се изградња кућа за одмор, а у оквиру зоне рекреације и едукативног туризма планира се изградња је објеката едукативног карактера (дечија села, кампови за омладину и сл.).

ЗОНА ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

У планском подручју дефинишу се површине јавне намене које су регулационим линијама разграничене од површина осталих намена.

Јавне саобраћајне површине припадају коридорима постојећих и будућих улица.

Ове површине чине улични коридори, продужетак Орловићеве улице, део приступног пута излетишту Борковац са Павловачког пута и приступне саобраћајнице С-1, С-2.

Након реализације овог Плана (спроведеног поступка експропријације) површине које су планиране као површине за јавну намену (улице С-1, С-2) прелазе у својину јединице локалне самоуправе у складу са посебним законом.

ЗОНА КУЋА ЗА ОДМОР СА КОМПАТИБИЛНИМ САДРЖАЈИМА

Зона кућа за одмор намењена је изградњи кућа за одмор и пратећих објеката на појединачним грађевинским парцелама.

ЗОНА РЕКРЕАЦИЈЕ И ЕДУКАТИВНОГ ТУРИЗМА

Зона рекреације и едукативног туризма планирана је као целина у оквиру викенд зоне. Разлог планирања овакве врсте објеката је стварање могућности физичког приближавања заинтересованих корисника у рекреативно едукативне сврхе.

Зона рекреације и едукативног туризма заузима укупну површину од 10 836 m².

5.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине их:

- саобраћајни коридори са приступним саобраћајницама С-1, С-2.

Табела 3. Списак парцела површина јавне намене

делови парцела	део 8171/2, део 8171/1, део 8170, део 8172/1, део 8173/1, део 8174, део 8178, део 8177, део 8175/2, део 8169, део 8176, 8166/15, део 8167/1, део 8166/3, део 8168/1, к.о. Рума
- планирано	
- постојеће	део 12675/1 (Орловићева ул.) и део 8161/5 (Орловићева ул.), део 12676/1 (приступни пут излет. Борковац) к.о. Рума.

Површине јавне намене обухватају површину од 16.877 m², што чини у односу на укупну површину планског подручја 22 %.

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

5.3.1. План регулације

Планом се задржавају регулације Орловићеве улице и приступног пута излетишту Борковац са Павловачког пута, док се за приступне саобраћајнице С-1 и С-2 дефинишу нове тачке регулације.

Грађевинске линије су дефинисане у поглављу 6.3. *Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*, као и на графичком листу бр. 4. *Регулација, нивелација и саобраћај*.

Табела 5. Тачке регулације саобраћајница С-1 и С-2

Број тачке	Y	X
1.	7407483.38	4987964.70
2.	7407481.14	4987957.01
3.	4987957.01	4987953.46
4.	7407338.34	4987938.47
5.	7407233.21	4987905.58
6.	7407227.28	4987908.76
7.	7407164.31	4988106.23
8.	7407481.22	4987938.23

9.	7407341.33	4987923.97
10.	7407218.44	4987886.23
11.	7407150.09	4988101.80

Преглед површине јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 3 "План намене површина са одвајањем површина јавне намене" приказан у размери Р1:500.

5.3.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 129,44 мнв на северу до 126,46 мнв на југу планског подручја односно 130.47 на северу до 127,56 на југу, на источном делу локације.

Нивелациони план површина јавне намене - саобраћајница, представља слику постојећих и планираних нивелета. У оквиру планског подручја се налази саобраћајница приступног пута и излетишту Борковац са Павловачког друма и продужетак Орловићеве улице и њима је неопходно прилагодити планирано саобраћајно решење саобраћајница С-1 и С-2.

На графичком листу бр.4. Регулација, нивелација и саобраћај, дате су нивелационе коте саобраћајница и прикључка, као и подужни нагиби саобраћајница.

5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.4.1. Трасе саобраћајница

Траса Продужетка Орловићеве улице је дефинисана је Планом детаљне регулације "Парк – шума Борковац" (Сл. лист 8/11, 39/20,17/23 32/23).

Траса приступног пута излетишту Борковац дефинисана је Планом детаљне регулације " Приступни путеви излетишту Борковац са Павловачког друма (Сл. лист општина Срема 41/16)

Из Плана детаљне регулације "Парк – шума Борковац" и Плана детаљне регулације " Приступни путеви излетишту Борковац са Павловачког друма" биће преузети правила и услови изградње продужетка Орловићеве улице и приступног пута.

Трасе приступних саобраћајница С-1 и С-2 дефинишу се овим планским документом.

Приступна саобраћајница С-1 се пружа правцем север - југ у дужини од 262 м, док се саобраћајница С-2 пружа правцем запад- исток у дужини од 282 м.

Планиране нове улице, према хијерархији насељске путне мреже, припадају припадају рангу приступних саобраћајница.

5.4.2. Трасе комуналне инфраструктуре

ВОДОВОДНА МРЕЖА

Услове за прикључење предметне локације на водоводну мрежу издало је ЈП "Водовод" из Руме.

Да би се обезбедило водоснабдевање парцела обухваћених Планом детаљне регулације „за део блока 4-16-13“ у Руми, планирано „гашење“ старог цевовода Ø150, који представља и физичку сметњу на приватним парцелама код градње нових објеката, неопходно је:

- да се у целости реализује градња планиране водоводне мреже ПЕ Ø140
- да се обезбеди њено повезивање на постојећу водоводну мрежу

- по изградњи наведене мреже, сви постојећи прикључци морају да се превежу на нову водоводну мрежу, а постојећи индивидуални шахтови измeste ближе регулационим линијама парцела (на 2,0 м од регулационе линије).

Општи услови прикључења на водоводну мрежу за опремљене локације:

- У складу хидрауличног прорачуна и Закона о противпожарној заштити извести прикључак одговарајућих димензија на водоводну мрежу.
- Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, минималног светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за Ø3/4" дим.1,0x1,0 м; за Ø50 дим.1,50x2,20m; за Ø80 дим.1,50x2,50m). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0m и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5 м. У шахт се уграђују засебни водомери: за стамбени објекат Ø3/4", за санитарну воду у пословном делу објекта профила у складу хидрауличног прорачуна и за хидрантску мрежу засебан водомер.
- 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.
- Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Извођење прикључка на месну водоводну мрежу је искључиво у надлежности ЈП „Водовод“ Рума.

У простору планираних улица предвиђен коридор за полагање водоводних цеви Ф 100.

Водоводне цеви се полажу на дубину 1m, минимално, на растојању 1m од других инфраструктурних инсталација, при паралеленом вођењу и 0,5 m при укрштању.

КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА

Према условима ЈП " Водовод" из Руме :

- Пројектована фекална канализација је сепаратног типа и припада сливу улице Орловићеве.
- Канализацију чине три деонице, при чему за почетну и крајњу деоницу постоје услови за гравитационо отицање, док је средња деоница у депресији терена и решена је као канализација под притиском.
- Пројектована фекална канализација и препумпна станица су у целости изграђени и у функцији.
- Траса фекалне канализације је са десне (источне) стране улице Орловићеве, на целом свом потесу.
- Будуће објекте у границама ПДР-е, где год је могуће, повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахт гравитационе фекалне канализације Ø200.
- У интерном дворишту објекта предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.
- Прикључак од ревизионог окна па до уличне канализационе мреже извести управно са падом од 2%.

- 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.
- За евентуалне технолошке отпадне воде предвидети сепаратни систем пречишћавања на сопственим локацијама, до прописаног квалитета за упуштање у месну канализацију у складу важећих одлука и правилника из ове области (Општинска Одлука о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода „Сл. лист Општина Срема“, бр.36/18).

Средином планираних саобраћајница предвиђен је коридор за мрежу фекалне канализације, на коју би се прикључила будућу канализациону мрежу комплекса, а која би се повезала на канализациону мрежу у Улици Орловићевој.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица ЗТС 20/0,4 kV "ВОДОВОД" инсталисне снаге до 250+160kVA и КТС 20/0,4 kV "БАЗЕН" инсталисне снаге до 630kVA. Постојећа НН (0,4kV) мрежа у предметној зони је изведена подземно. Постојећа ВН (20kV) мрежа предметног подручја је изведена надземно и кабловски. 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.

Према условима Електродистрибуције Рума уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја 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.

Планом детаљне регулације планирана је изградња нове трафостанице на делу к.п. 8175/2. За потребе изградње трафостанице издваја се парцела површине 15 x 15 m а локација ТС је одређена тако да напаја електричном енергијом викенд зону и будућу туристичку зону која је ПГР-ом одређена јужно од предметне локације.

Место прикључења објекта на дистрибутивни систем електричне енергије је место разгрмичења одговорности над објектима између ОДС и корисника система. На месту прикључења се обавља испорука електричне енергије.

Трасе за полагање нисконапонских и средњенапонских каблова предвиђене су, на растојању 0,5 m од ивице коловоза, испод тротоара, на дубини 1m .

Електроенергетски каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1 m од вововодне мреже и 0,5 m од осталих инсталација, изузев у случају паралелног вођења СН кабла и телекомуникационе инсталација , где је минимално растојање 1 m . Укрштање је на 0,5 m, од осталих инсталација. Растојање од темеља објекта је минимално 1m. Мрежа јавне расвете није дозвољена.

Преко предметне локације прелази 20kV високонапонска надземна мрежа. Уколико се укаже потреба иста се може изместити према условима Електродистрибуције Рума.

ГАСОВОД

Према Плану развоја ЈП "Гас Рума", планирана је изградња дистрибутивне гасне мреже и то одорисане полиетиленске гасне мреже радног притиска $p = 1-4$ бара на потесу "Борковац" са припадајућим прикључцима.

Приликом пројектовања и извођења гасне мреже морају се примењивати технички услови из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса, гасоводима притиска до 16 бари (Сл. лист РС" бр.66/2015).

Гасна мрежа се изводи у коридору планираних улица, С1 и С2 једнострано, на дубини 0,8 m.

Паралелно вођење цеви гасовода је на 0,4 m (изузев водовод 1 m) од других инсталација , а укрштање на 0,2 m.

Растојање гасовода од темеља објеката је 1m (за $MOP \leq 4 \text{ bar (m)}$). На местима где је немогуће оставити ово растојање применити физичке заштите гасовода од оштећења при радовима у близини гасовода (постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, итд.), при чему гасовод мора бити физички заштићен на делу гасовода где је хоризонтално растојање смањено и додатно по 1 m на обе стране.

Поред наведених мера могу се применити и следеће додатне мере заштите: повећана дубина укопавања гасовода, постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, као и друге сличне мере.

Наведена растојања могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 m уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 m при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Према Условима "Телекома Србија за потребе израде Плана детаљне регулације „за део блока 4-16-13" у Руми неопходно је урадити следеће.

"Локација која је предмет ПДР-а, припада телекомуникационој мрежи mDSLAM Рума Орловићева 123, кабловском правцу број 1.

На предметној локацији Телеком Србија нема изграђену бакарну мрежу.

За потребе будућих корисника телекомуникационих услуга 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. Новоформирана ТК мрежа од планираног уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a) до крајњих корисника градиће се кабловима типа ДСЛ уз прихватање постојеће дистрибутивне и разводне тк мреже. У заједнички ров са кабловима полагаће се и резервне цеви ПЕ фи 40мм које су намењене за увлачење оптичких каблова. Трасу будуће кабловске канализације планирати по траси постојеће телекомуникационе инфраструктуре. Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мрежу биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

У графичком прилогу је уцртана оријентациона ситуација постојећих објеката ЕКМ (електронске комуникационе мреже) у границама ПДР-а.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора потребно је планирати полагање одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Потребно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега уз постојеће и планиране саобраћајнице) како би се омогућило прикључење постојећих и

планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. Предлажемо да се планом предвиди и полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка уличном коридору — јавној површини.

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 m. "

У коридору планираних улица предвиђа се изградња телекомуникационе мреже према графичком прилогу лист 5. Планирана тт мрежа се прикључује на постојећу мрежу у Улици Орловићевој.

ОДВОД АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Одвођење атмосферских вода са јавних површина врши се преко сливника у затворену атмосферску канализацију која одводи атмосферске воде до најближих постојећих реципијената. За воде са замашћених и зауљених површина предвидети сепаратни систем пречишћавања истих пре упуштања у реципијент.

Систем одвођења атмосферских вода приступних саобраћајница ускладити са системом одвођења са постојећих саобраћајних површина..

5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.5.1. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА

Приступне саобраћајнице С-1 и С-2 омогућавају приступ постојећим и планираним садржајима у границама планског подручја.

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“, бр.41/18, 95/18) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл. гласник РС“, бр.50/2011).

Геометрија саобраћајног прикључка на постојеће саобраћајнице, полупречници лепеза морају бити у складу са меродавним возилом.

Прихватање и одводњавање површинских вода решити и ускладити са системом одводњавања на постојећим саобраћајницама.

Ширина коридора будућих улица је 15,0m и унутар њега је планиран:

- коловоз ширине 5,5m,
- једнострано тротоар ширине 1,5m,
- зелени појас.

Саобраћајнице које омогућавају приступ парцелама будуће викенд зоне и компатибилних садржаја су : са источне стране Орловићева улица, са западне стране саобраћајница С- 1 а са јужне стране саобраћајница С -2 .

Коловозна конструкција приступних саобраћајница се димензионише за осовинско оптерећење за средње тешки саобраћај , од савремених конструкција (асфалт).

Полупречници лепеза у зони прикључења утврђују се на основу криве трагова меродавног возила (комунално возило) које ће користити предметни саобраћајни прикључак. Паркирање није предвиђено у коридору предметних саобраћајница већ у оквиру сопствених парцела.

Техничке услове за пројектовање изградњу и прикључење објекта издало је **Јавно предузеће "Урбанизам и изградња", Сектор за изградњу**. Према условима:

План детаљне регулације обухвата саобраћајницу која се укључује на приступни пут излетишту Борковац са Павловачког пута и на продужетак Орловићеве улице.

- Саобраћајница је двосмерна, ширине 5,5m. Предвиђен је двотрачни коловоз са саобраћајним тракама ширине 2,75m.

- Техничком документацијом мора бити решено одводњавање и уклопљено у постојећи систем одводњавања.

- Планиране инсталације предвидети у регулационом појасу, лево и десно од коловоза, између банкина и регулационих линија.

Саобраћајни прикључци:

- Потребно је предвидети један саобраћајни прикључак за прикључење једне парцеле на јавни пут.

- Саобраћајни прикључак мора бити двосмерни (улаз-излаз) за сваку парцелу;

- Све парцеле у обухвату плана намењене су викенд зони (сезонско становање), тако да је меродавно возило путнички аутомобил.

- Задржавају се постојећи саобраћајни прикључци (на изграђеним парцелама) или се граде нпви у зависности од потреба.

- Саобраћајни прикључак треба да има следеће карактеристике:

- Ширина саобраћајних прикључака износи минимално 3m, а максимално 5,5m (код компатибилних намена).

- Предметне прикључке усагласити са постојећим инсталацијама постављеним поред и испод предметног пута, а на основу извода из катастра подземних инсталација, тј. потребно је прибавити положаје инсталација од комуналних предузећа и надлежних организација за управљање тим инсталацијама и податке о планираним инсталацијама;

- Планиране саобраћајне прикључке ускладити са постојећим тротоарима, бициклистичким стазама, паркинг местима и постојећим саобраћајним прикључцима;

5.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА

Прикључење на електроенергетску мрежу изводи се преко самостојећих ормарића, који се постављају непосредно уз тротоар у огради. То се односи на мање захтевне објекте, чије је прикључење могуће преко постојећих трафостаница.

Ако постоји потреба за већом снагом, из постојећих СТС би се повукао средњенапонски кабл , све до будуће трафостанице. Трафостаница за прикључење захтевнијих објеката се смешта на парцели потрошача и може бити МБТС, КТС, или СТС .

Будућа трафостаница мора бити на минималном растојању 3 m од других објеката у околини, те да има приступни пут на јавну саобраћајницу, минималне ширине 3m.

Могуће је постављање трафостанице на регулационој линији.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ , КДС ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА МОБИЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

Објекти се прикључују на телекомуникациону подземну мрежу, преко ормарића, смештених поред тротоара у огради. Подземна телекомуникациона мрежа може се искористити и пропуштање сигнала КДС-а.

На више објекте могуће је постављати и базне станице мобилне телефоније, мањих снага.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВДНУ МРЕЖУ

Прикључење на насељску водоводну мрежу сваки потрошач мора имати шахт за смештај водомера, на растојању 2m од регулационе линије и 1,5 m од границе суседне парцеле.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСОВОДНУ МРЕЖУ

До сваког објекта могућ је прикључак на гасоводну мрежу, под правим углом у односу гасовод у уличном коридору. Мерни орман се смешта на сам објектат према условима надлежног дистрибутера гаса.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИЈУ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

У продужетку Орловићеве улице постоји изграђена канализациона мрежа. Сви објекти морају бити прикључени на њу. Неопходно је изградити огранке фекалне канализације и у будућим улицама С-1 и С-2.

За евентуалне технолошке воде из објеката и воде са замашћених и зауљених површина, предвидети сепаратни систем пречишћавања истих.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, надстрешница и слично, могу се, без пречишћавања, испустити у атмосферску канализацију или на околни терен путем уређених испуста осигураних од ерозије, уколико задовољавају квалитет II класе вода.

5.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Под зеленим површинама у обухвату планског подручја подразумева се следеће:

- **Интерно зеленило викенд зоне,**
- **Зеленило уличних коридора .**

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања.

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

Партерне површине приватних парцела у обухвату плана представљају дворишта појединих комплекса која, поред површина под тврдим застором, подразумевају и зелене површине, као и уређење травњака и цветњака.

Озелењавање површина унутар појединачних парцела (комплекса) треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примере егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а, по могућности, не спадају у категорију инвазивних. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима. Слободне површине треба да садрже травни покривач.

У погледу хортикултурног уређења констатује се да зеленило унутар будућих комплекса треба да заузима мин. 40% од укупне површине комплекса/парцеле.

5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

5.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

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

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

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

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

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин. утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и 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.

За све појединачне објекте који могу имати утицаја на животну средину надлежни орган може, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину (Сл. гласник РС бр. 69/05), Уредбом о утврђивању листе пројеката за коју је обавезна процена утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр. 114/08) и Уредбом о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину, прописати обавезну израду Студија о процени утицаја на животну средину и прописати одговарајуће мере заштите.

Мере заштите ваздуха

Заштиту ваздуха од евентуалног загађења обезбедити поштовањем одредаба Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13), којим су уређене обавезе субјеката чије делатности утичу или могу утицати на квалитет ваздуха, а односе се на обезбеђење техничких мера за спречавање или смањење емисија у ваздух, праћење утицаја сопствених делатности на квалитет ваздуха и обезбеђење других мера заштите у складу са овим законом и осталим законским актима којима се уређује заштита животне средине.

Услови и мере заштите ваздуха су:

- изградњу објеката и инфраструктуре усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха;
- успоставити систем мониторинга квалитета ваздуха и примењивати обавезе прописане Законом о заштити ваздуха и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух;
- применити одговарајућа техничко-технолошка решења и мере, приликом пројектовања, градње и експлоатације објеката, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздуху не прелази прописане граничне вредности;
- у случају прекорачења граничних вредности нивоа загађујућих материја у ваздуху, обавезно је предузимање техничко-технолошких мера или обустављање технолошког процеса, како би се концентрације загађујућих материја свеле на ниво прописаних вредности;
- уколико дође до квара уређаја којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или да прилагоди рад новонасталој ситуацији како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року;
- код стационарног извора загађивања, у току чијег обављања делатности се могу емитовати непријатни мириси, обавезна је примена мера које ће довести до редукције мириса, иако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије;

Мере заштите од буке

Обавезна је примена техничко-технолошких мера звучне заштите у циљу евентуалног спречавања негативног утицаја буке, нивоа изнад дозвољених граничних вредности, као и при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме.

Мере заштите вода

У циљу заштите вода од загађења, у складу са Законом о водама и Законом о заштити животне средине, мере заштите вода су:

- забрањено је упуштање непречишћених, односно недовољно пречишћених отпадних вода у водопријемник;
- Отпадне воде морају бити третиране у складу са правилима одвођења и пречишћавања отпадних вода и према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);
- обезбедити пречишћавање продуката емисије на свим местима потенцијалног ризика од емисије загађујућих материја у спољашњу средину, сагласно Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у ваздух („Сл. гласник РС“, бр. 71/10 и 6/11);
- вршити прихват зауљених отпадних вода преко сепаратора уља и масти;
- вршити биохемијско и механичко испитивање параметара квалитета отпадних вода.

Мере заштите земљишта

Посебни услови и мере заштите земљишта које су у функцији заштите земљишта су:

- примена биоразградивих материјала у зимском периоду за одржавање паркинга,улица и манипулативних платоа за теретна, путничка, доставна и остала возила;
- адекватно управљање комуналним и осталим врстама неопасног отпада који настаје на простору у обухвату Плана;
- редовно одржавање простора за држање посуда за привремено сакупљање отпада (контејнера и канти), њиховим пражњењем од стране надлежног комуналног предузећа и применом мера којима се спречава расипање отпада по околини из посуда за сакупљање.

Мере заштите при управљању отпадом

Управљање неопасним отпадом (комуналним, комерцијалним отпадом) потребно је вршити на начин и према обавезама прописаним Законом о управљању отпадом (и осталим законским и подзаконским актима), којим је дефинисана одговорност произвођача отпада, обавеза и начин третмана и складиштења отпада.

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

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

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

Услови заштите од потреса

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

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

Услови заштите од пожара и заштите од удара грома

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

Сходно горе наведеном, заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености,

обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

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

Диспозиција и ширина приступних саобраћајница морају задовољити захтеве дефинисане Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95). На путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објектима којису предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром није дозвољено градити или постављати објекте и друге препреке.

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

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

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

Због близине шумских површина, отворена огњишта, печењаре и роштиље је потребно лоцирати на прописаној удаљености и по могућности оградити.

Услови заштите од вода

Превелике и прејакe кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај и поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама.

Уређење парцела односно њихово функционисање ни на који начин не сме да ремети могућности и услове одржавања и функцију водних објекта (канала). Треба да је обезбеђен слободан протицајни профил канала, стабилност дна и косина канала, несметан пролаз службеним возилима и механизацији у зони водног објекта.

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

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

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

5.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ

Према условима Завода за заштиту природе (Бр. 020-3790/2 од 18.12. 2023. године)у границама Плана детаљне регулације „за део блока 4-16-13“ у Руми

нема заштићених подручја, за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора нити других елемената еколошке мреже Републике Србије. Сходно наведеном, издају се следећи услови заштите природе:

1) Израдом Плана обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зеленила као и заштиту животне средине унутар предметног дела блока 4-16-13;

2) Поштовати учешће зелених површина предвиђено важећом планском документацијом вишег реда, за обухват предметног Плана. У случају да је важећом планском документацијом вишег реда предвиђен мањи проценат заузетости зелених површина препорука је планирати да зелене површине парцела или блокова заузимају минимално 30% у спрату дрвећа (покривност крошњи);

3) Планом предвидети да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

4) Планом предвидети комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета;

5) Планирати очување и унапређење постојећих зелених површина и њихово повезивање у мрежу уличним зеленилом или зеленим коридорима са Парк-шумом „Борковац“

6) Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење еоклиме), правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:

- За озелењавање користити претежно лишћаре;
- Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе);

7) Планом обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака (оптимално 50%), уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста, а које по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста, међу којима су на подручју Војводине спадају следеће: циганско перје (***Asclepias syriaca***), јасенолисни јавор (***Acer negundo***), кисело дрво (***Ailanthus altissima***), багремац (***Amorpha fruticosa***), копривић и ***Celtis spp.***), дафина (*Elaeagnus angustifolia*), пенсилванијски јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (***Gleditsia triacanthos***), жива ограда (***Lycium barbarum***), петолисни бршљан (***Parthenocissus quinquefolia***), касна сремза (***Prunus serotina***), златни штап (***Solidago gigantea agg.***), звездан (***Symphotrichum spp.***), фалопија (***Fallopia sp.***), багрем (***Robinia pseudoacacia***) и сибирски брест (***Ulmus pumila***);

8) Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);

9) Планом дефинисати олговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 — др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

10) Планом предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 — др. закон) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог

Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања;

5.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У зони обухвата Плана се не налазе археолошки локалитети тако да за предметно подручје важе опште мере заштите археолошког наслеђа.

-Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова дужан је да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, 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;

- Уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење радова се мора наставити ручно;

- 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.*

5.6.5 ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине представља приоритетну меру заштите живота и здравља људи на простору у обухвату Плана.

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на здравље и животе људи дате су у посебним законским и подзаконским актима, које се односе на здравље и безбедност и заштиту на раду. Такође, мере заштите живота и здравља сваког појединца односе се на примену Закона о здравственој заштити.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине, да приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи представља одрживо управљање природним вредностима и спровођења мера заштите животне средине на следећи начин:

1. Применом мера заштите и превентиве од штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту;

2. Применом мера заштите и превентиве при манипулисању и одлагању отпадних материја;

3. применом мера заштите и превентиве при манипулисању опасним хемикалијама;

4. Применом мера заштите и превентиве од штетних утицаја проузрокованих јонизујућим и нејонизујућим зрачењем;

5. Применом мера заштите и превентиве од штетног дејства буке и вибрација у радном окружењу.

При изградњи инфраструктурних објеката обавезно је стриктно примењивати прописе о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним удаљеностима инфраструктурних објеката односно њиховим међусобним укрштањем.

5.7. 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 објектима компатибилних садржаја.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

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

Енергетска ефикасности изградње објекта обухвата следеће мере:

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

Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење зграде.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

а) Врста и намена објеката

Врста објекта: објекти могу бити само слободностojeћи.

Основна намена објеката: Дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта. Дозвољена је изградња грађевинског комплекса на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних (и помоћних) објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја.

1. Главни објекат:

- објекат за одмор и повремено становање (кућа за одмор);
- пословни објекат (из области рекреације и едукативног туризма, смештајни објекти у истој функцији);

2. Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
- помоћни објекти су: гаража за путничко возило, остава, летња кухиња, надстрешница, вртно сенило, дворишни камин, базен, ограда и инфраструктурни објекти (бунар, водомерни шахт, водонепропусна бетонска септичка јама, трансформаторска станица и сл), магацин уз пословни објекат/винарију;
- на грађевинској парцели је дозвољена изградња по једног помоћног објекта од свих напред наведених.

Према дефинисаним наменама зоне одређује се и намена појединачних парцела, односно намена главног и помоћних (пратећих) објеката на парцели.

6.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

На грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

На простору обухваћеном планом извршиће се одвајање земљишта за јавне намене, које је прецизно дефинисано у поглављу 5.2.

За потребе формирања коридора приступних саобраћајница С-1 и С-2 одваја се део земљишта у приватној својини, а експропријација истог вршиће се у складу са Законом.

На осталом грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

Планом се дају услови за образовање грађевинске парцеле намењене за:

- изградњу главних и помоћних објеката у зони кућа за одмор;
- изградњу у грађевинском комплексу (више грађевинских парцела намењених за изградњу главних и помоћних објеката) и приступног пута од јавне саобраћајне површине;
- изградњу објеката рекреације и едукативног туризма;

- изградњу инфраструктурних објеката.

Услови за образовање грађевинске парцеле у зони кућа за одмор намењених за изградњу главних и помоћних објеката су:

- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина;
- минимална величина нове грађевинске парцеле, намењене за изградњу кућа за одмор је 500 m², а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава. При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину грађевинске парцеле од 15 m.
- Одступање од напред наведених услова који се односе на величину и ширину постојећих парцела, на којима може да се гради уз услов да не буде ужа од 10m и мања од 350 m² и да иста задовољава остале услове за изградњу објеката утврђене Планом.
- Могуће је планирање приватног приступног пута у ширини од минимално 2,5 m али само за једну парцелу.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене за изградњу објеката рекреације и едукативног туризма

- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина;
- Минимална величина нове грађевинске парцеле, намењене за изградњу објеката рекреације и едукативног туризма је 1000 m², а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава. При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину грађевинске парцеле од 15 m.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењених за изградњу грађевинског комплекса су:

- обавезна је израда урбанистичког пројекта на основу ког би се сагледали и сви остали услови за изградњу, а према датим правилима грађења;
- минимална површина грађевинске парцеле за изградњу грађевинског комплекса је 1000 m² ;
- Планирана препарцелација је само на парцеле под објектом.

Услови за образовање грађевинске парцеле за изградњу инфраструктурних објеката:

- Величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева према потребним садржајима.
- Ако се монтажном бетонске трафостанице и гасне мерно регулационе станице постављају на посебну парцелу димензије те парцеле максимално могу бити 15x15 m. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

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

Сви објекти се граде као слободностојећи објекти. Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама и то:

- грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 10,0m у односу на регулациону линију приступних саобраћајница С-1 и С-2;
- грађевинска линија треба да се налази на минималном растојању од 10,0m у односу на регулациону линију Орловићеве улице;

- у односу на границе суседних парцела грађевинска линија је на растојању од мин.3,0m од границе даљег суседа односно мин 1,0m од границе парцеле ближег суседа (пожељно је да се ово растојање повећа и да се успостави зелени заштитни појас. Приликом лоцирања водити рачуна да се испоштују мин растојања објеката на суседним парцелама прописана овим Планом (међусобни размак између објеката на две суседне парцеле мора бити већи од 4 m, односно од половине висине вишег објекта) као и противпожарни услови.

6.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле намењене изградњи куће за одмор је 30%.
- Индекс изграђености $k=0.6$.
- На грађевинској парцели обезбедити минимално 40% зелених површина.
- У зони рекреације и едукативног туризма максимални дозвољени проценат заузетости је 30%, укључијући и површине намењене рекреацији на отвореном.

6.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- Највећа дозвољена спратност куће за одмор и пословног објекта је П+Пк (приземље + поткровље). Дозвољена је изградња једне подрумске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Највећа дозвољена спратност објекта рекреације и едукативног туризма је П+Пк (приземље + поткровље)). Дозвољена је изградња подземних етажа ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.
- Највећа дозвољена спратност помоћних објеката (гаража за путничко возило, остава, летња кухиња, надстрешница, вртно сенило), је П (приземље).
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:
- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно нижа од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара);
- Максимална висина главног објекта је 8 m (мерено од нулте коте објекта);
- Максимална висина помоћног објекта је 4 m (мерено од нулте коте објекта);
- Минимална светла висина етаже главног објекта је 2,4 m.
- Светла висина надзетка поткровне етаже је макс. 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине).

6.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Објекти се могу градити на парцели и у односу на објекте на суседној парцели, тако да се обезбеди минимална удаљеност половине висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења, с тим да размак не може бити мањи од 4,0m.

На парцели је могуће градити и објекте један уз други односно за дилатацију уколико то захтевају услови организације објеката, под условом да су испоштовани противпожарни, санитарни и други технички услови.

Водонепропусне септичке јаме, базени, чесме, фонтане, бунари и водене површине се граде на најмање 3,0 m од објеката и граница парцела. Чесме могу бити и уз објекат.

Огњишта, вртни камини, роштиљи и сл. се граде на најмање 6,0 m од објеката и ограда.

Оставе у којима се складишти запаљиви материјал (дрва, пелети, брикети и сл.) се граде на најмање 6,0 m од објеката и ограда.

6.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели у оквиру зоне кућа за одмор дозвољена је изградња само једног главног објекта и једног помоћног објекта у функцији главног објекта (разне оставе, гараже). Помоћни објекта (категорије надстрешнице, бунари, цистерне за воду, трафостанице, оgrade и сл.) граде се на истој парцели на којој је саграђен главни и други објекти на парцели и заједно са тим објектима на парцели чине једну функционалну целину.

Међусобни размак слободностојећих објекта је минимално половина висине вишег објекта с тим да размак не може бити мањи од 4,0m. Удаљеност другог главног или помоћног објекта може бити 0,0 m, односно одмакнут за дилатацију, под условом да су испоштовани противпожарни, санитарни и други технички услови (бука од кухињског блока, вешерај и сл.).

Летњиковци се граде у оквиру прописаних грађевинских линија. Надстрешнице, перголе и сл. могу да се граде и на граници парцеле, под условом да елементи конструкције (подземни и надземни) не залазе у јавни простор и суседне парцеле.

Вазени, чесме, фонтане, бунари и водене површине се граде на најмање 3,0 m од објекта и граница парцела. Чесме могу бити и уз објекат.

Огњишта, вртни камини, роштиљи и сл. се граде на најмање 6,0 m од објекта и ограда. Зидани камини могу бити уз главни или помоћни објекат.

Оставе у којима се складишти запаљиви материјал (дрва, пелети, брикети и сл.) се граде на најмање 6,0 m од објекта и ограда.

Напомена: Постојећи објекти на парцелама у планском подручју за које се прибави одобрење за озакоњење по одредбама Закона о озакоњењу објекта („Сл.гласник РС“, бр. 96/15 и 83/18) задржавају се у постојећем стању до привођења парцеле намени планираним садржајима.

6.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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

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

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

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

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

Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.Гласник РС 22/2015).

6.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.

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

Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.

Отварање отвора на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.

Кота пода приземља, пре свега просторија у зони рекреације и едукативног туризма, треба да је највише 0,05m у односу на приступну пешачку стазу. У овом случају неопходно је применити грађевинске мере у случају продирања атмосферске воде у објекат, и то изградњом надстрешница, ветробрана, дренаже подлоге испред објекта и сл.

Кота приземља може бити и већа, али у том случају за савладавање висинске разлике неопходно је предвидети рампу, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Кота пода приземља викенд објеката и осталих просторија, које не користе особе са посебним потребама могу бити 0,20 m - 0,60 m.

Коте приземља помоћних објеката су блиске коти дворишта, односно до 0,15 m а зависиће и од намене објекта.

Светла висина стамбених просторија треба да је мин. 2,40 m, односно у складу са прописима.

Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

Светла висина подрумских етажа треба да је најмање 2,2 m.

При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели.

Рекреативни и објекти едукативног туризма се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима (прописима и стандардима) зависно од конкретне делатности која је на парцели дозвољена,

Препоручују се коси кровови, нагиба кровних равни до 30°. Кровни покривач треба да је цреп.

Уколико је кров раван препоручује се примена плитке несагледиве кровне равни нагиба око 10°, са покривачем од лима, тамне боје, матиране површине, без ефекта рефлексije.

Могућ је и проходан или непроходан раван кров. Раван кров може бити и зелени кров, екстензивног или интензивног типа. За завршну обраду равнoг крова користити материјале са смањеним ефектом рефлексije (храпаве и тамније материјале).

Прозори и други застакљени отворени не могу се предвидети на удаљености мањој од 50 m од заштићеног станишта. Као техничко решење за отклањање ефекта рефлексije, препоручује се постављање фиксне преграде испред застакљеног отвора од дрвених летвица-брисолеи (видети са покрајинским заводом за заштиту природе).

Величина и број отвора се усклађује са наменом појединих објеката и просторија, које треба прорачунски одредити.

У случају да је одмицање између суседних објеката мање од 4,0 m, прозор предвидети са високим парапетом висине најмање 1,8 m мерено од завршног слоја пода или уградити елементе са матираним, млечним, односно непровидним стаклом, стаклене призме или тапје и сл. (Код случајева постојећих и планираних објеката).

Помоћни објекти

Помоћни објекти зависно од своје намене лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле.

Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини, простори посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.);

Услови за одмицање од бочних суседа увек морају бити задовољени;

Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 3,0m.

6.10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност 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 трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

6.11. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле („нужни пролаз“) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило). Грађевинске парцеле се прикључују на приступне саобраћајнице С-1, С-2 и продужетак Орловићеве улице.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 5,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,2 m.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина колске саобраћајнице је 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за лак саобраћај.

За изградњу колских и пешачких површина користити бетонске елементе, стари уситњени бетон, шљака, а препоручују се природни материјали као што су дрвена струготина, ситнозрни шљунак, и сл.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је 2,5 m x 5,0 m. Паркинге за бицикле изводити по потреби.

Места која користе особе са инвалидитетом предвидети у близини улаза објекта, најмање укупне површине једног паркинг места 3,7m x 4,8m.

Гараже се могу планирати као самостални објекти или у објекту друге намене у приземној или подземној етажи.

6.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима у времену важења овог Плана.

Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата.

Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину.

Доградња постојећих објеката је могућа до дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

Доградња над објектом (надзиђивање) је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).

Доградња уз објекат оријентисан према улици се по правилу врши са задње, дворишне стране, може и са бочне стране ако има простора за остављање прописаних размака према бочним границама парцеле, изузетно и са предње стране уколико је објекат одмакнут од регулационе линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације.

Дограђени део уз постојећи објекат мође бити исте или ниже спратности објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности, али искључиво до дозвољене максималне спратности утврђене за ту врсту објекта.

Доградња објеката мође се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним индексом заузетости, изграђености...).

Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката.

Доградња над постојећим објектом (надградња) може бити потпуна или делимична, а дозволиће се највише до дозвољене спратности.

Адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин:

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

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена

конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских и конзерваторских радова и радова на ревитализацији.

Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.

Уклањање објекта или његовог дела јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта. Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

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

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката) јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице) применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

Обавезни елементи приступачности (за горе наведене објекте) су:

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

2. елементи приступачности кретања и боравка у простору (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, оgrade на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)

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

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

6.14. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Комплекс или поједине парцеле се ограђују оградом висине мах 1.5m по границама парцела. Препоручује се транспарентна или жива ограда, изузетно дрвена ограда. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван оgrade, али на простору властите парцеле.

Ограда према улици (саобраћајници) или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи оgrade буду на парцели која се ограђује.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи оgrade на парцели власника оgrade.

Обавеза сваког власника је да изгради ограду према регулацији, затим према ближем суседу и пола оgrade у зачељу парцеле.

Простор једне грађевинске парцеле, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оgrade не могу бити више од спољних оgrade и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.

У склопу оgrade 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.

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

Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се у складу са жељом власника (корисника).

Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта. На делу парцеле према заштићеном станишту садити вишегодишње засаде, аутохтоних врста, како би се створио тампон појас између планираних садржаја и заштићеног станишта. Око објекта могуће је садити цветњаке, украсне дрвенасте и жбунасте врсте, које нису алергени и инвазивне врсте.

6.15. ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Депонованье смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом објекту. У оквиру зоне рекреације и едукативног туризма предвидети места за контејнере. Они морају бити тако лоцирани да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Место за контејнере обавезно предвидети са тврдом подлогом, од бетона.

7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Обавеза израде урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде је предвиђена за:

- комплексе викенд објеката
- новопланиране објекте компатибилне намене који се планирају у оквиру зоне куће за одмор.

За зону рекреације и едукативног туризма одређене овим планом локациски услови се издају директно из Плана детаљне регулације.

8. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	минимална површина парцеле	улични фронт
викенд објекти	500m ²	15,0m
викенд објекти у комплексу	1000m ²	15,0m
- појединачне парцеле у комплексу	350m ²	10 m
објекти рекреације и едукативног туризма	1000m ²	15,0m
Максимална дозвољена спратност		
викенд објекти	П+пк	
викенд објекти у комплексу	П+пк	
објекти рекреације и едукативног туризма	П+пк	
Максимални индекс изграђености на парцели		
викенд објекти	0.6	
викенд објекти у комплексу	0.6	
објекти рекреације и едукативног туризма	0.6	
Максимални индекс заузетости на парцели		
викенд објекти	30%	
викенд објекти у комплексу	30%	
објекти рекреације и едукативног туризма	30%	

<i>Минимални проценат зеленила</i>	40%
<i>Грађевинске линије</i>	
према регулацији саобраћајнице С-1	10.0m
према регулацији саобраћајнице С-2	10.0m
према регулацији Орловићеве улице	10.0m

9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

На основу овог плана могућа је израда пројекта парцелације, односно препарцелације, издавање информације о локацији и локацијских услова.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама, као и пројектима препарцелације за потребе експропријације.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац.
- Елаборатом геодетских радова за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објекта планиране намене и објекта и мреже инфраструктуре.
- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде за изградњу викенд објекта у комплексима и објекта рекреације и едукативног туризма у зони предвиђеној за изградњу викенд објекта.