

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО БЛОКА 4-19-7 У РУМИ**

Рума, новембар 2010.године

**ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ
"ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО БЛОКА 4-19-7 У РУМИ**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ
ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл. правник

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

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:
СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.
МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж. арх.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.
КРСТЕ ДИМОВСКИ, инж. геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.

Рума, новембар 2010. године

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО БЛОКА 4-19-7 У
РУМИ.....САДРЖИ :**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 4-19-7 У РУМИ

2.) ПОЛАЗНА ОСНОВА ПЛАНА

2.1) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

- 2.1.1) ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 2.1.2) ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
- 2.1.3) НАМЕНА ЗЕМЉИШТА
- 2.1.4) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ
- 2.1.5) НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА
- 2.1.6) ТРАСЕ , КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ
- 2.1.7) ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

2.2) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

- 1 *ИЗВОД ИЗ ПЛАНА*
- 2 *ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ*
- 3 *КОНЦЕПТ ПЛАНА-НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ*
- 4 *САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ*
- 5 *ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ*

3.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

- 3.1) КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ
- 3.2) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- 3.3) УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 3.4) ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ
- 3.5) МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

4.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 4.1) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
 - 4.1.1 ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ :
 - 4.1.2 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
 - 4.1.3 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЗАБРАЊЕНА ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА
 - 4.1.4 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

- 4.1.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА
- 4.1.6 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 4.1.7 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- 4.2) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ
- 4.3) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
- 4.4) АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ
- 4.5) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА
(Доградња, реконструкција и адаптација)
- 4.6) ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА
- 4.7) УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ
- 4.8) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

5.) ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

6.) САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА

ГРАФИЧКИ ДЕО :

1. *ИЗВОД ИЗ ПЛАНА*
2. *ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ Р 1:1000*
3. *ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ Р 1:1000*
4. *РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И САОБРАЋАЈ Р 1:1000*
5. *ПЛАН ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ Р 1:1000*
6. *ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ... Р 1:1000*
7. *ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ ПЛАНИРАНИХ УЛИЦА Р 1:1000*

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 4-19-7 У РУМИ

УВОД:

Планом детаљне регулације за део блока 4-19-7 у Руми, обухваћен је простор у северозападном делу Руме који представља грађевинско земљиште и намењем је већим делом породичном становању, а мањим делом заштитном зеленилу уз Кудошки поток. Планом детаљне регулације, а на основу смерница из Генералног плана Руме, се утврђује намена простора, регулација саобраћајница и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, као и одређивање површина за јавне намене.

Планом утврђено опредељење и просторна организација служиће као основ за утврђивање правила и услова уређења и грађења, парцелације и инфраструктурног опремања кроз Нацрт плана којим се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 4-19-7 У РУМИ

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (Сл.гласник РС ,бр.72/09, 81/09)
- 2.) ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ (Сл.лист општина Срема, бр.35/08);
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 4-19-7 У РУМИ (Сл лист општина Срема бр. 12/10)
- 4.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА (Сл. гласник РС БР.31/10, 69/10)

2.) ПОЛАЗНА ОСНОВА ПЛАНА

2.1 ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

2.1.1) ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око П= око 15,5ha.

Граница обухвата ПЛАНА има следећи ток :

Почетна тачка 1 налази се у југоисточном темену к.п. бр.9038/1. Од тачке 1 граница води ка западу и то јужном границом к.п. бр. 9038/1 до тачке 2 , која се налази у југозападном темену к.п бр. 9038/1. Од тачке 2 граница се ломи и води западном границом к.п.бр. 9038/1 и 9037 до тачке 3. Од тачке 3 граница води ка истоку северном границом к.п бр. 9037, до тачке 4, која се налази у североисточном темену к.п бр. 9037. Даље граница наставља према истоку северном границом к. п. бр. 9034 и 9033 до тачке 5. која се налази у пресеку северне границе к.п бр. 9033 и западне границе к.п. бр. 9030. Од тачке 5 граница води ка северу, западном границом к.п бр. 9030 до тачке 6, која се налази у северозападном темену к.п.бр. 9030.Од тачке 6 граница даље наставља северном границом к.п бр. 9030, пресеца пољски пут к.п бр. 12667, до тачке број 7, која се налази у пресеку овог правца и источне границе пољског пута бр. 12667. Даље граница води према северу, источном границом к.п бр. 12677, до тачке 8, у северозападном темену к.п бр. 9115. Од тачке 8 граница иде према истоку , северном границом к.п.бр. 9115 до тачке 9, у североисточном темену к.п бр. 9115. Од тачке 9 граница се ломи према северу, западном границом к.п бр. 9111, до тачке 10, у северозападном темену к.п.бр. 9111. Од тачке 10 граница се наставља према истоку, северном границом к.п бр. 9111, пресеца пољски пут к.п бр. 12670, до тачке 11, која се налази у пресеку претходног правца и источне границе к.п бр. 12670. Од тачке 11 граница се ломи према југу, води западном границом к.п бр. 9291/3, до тачке 12, у северозападном темену к.п бр. 9291/3. Од тачке 12 граница и даље води према истоку , северном границом

кп. бр. 9291/3 и 9290/3, до тачке 13 у североисточном темену к.п бр. 9290/3. Даље се граница ломи према југу, води источном границом к.п бр. 9290/3, 9291/3, 9292/3, 9293/3, 9294/3, 9297/3, 9299, 9307/2, 9309/6, 9311/6 и 9312/7, до тачке 14, која се налази у југоисточном темену к.п бр. 9312/7. Од тачке 14 граница води према западу, јужном границом к.п бр. 9312/7, 9312/2, 9312/4, 9312/3, до тачке 15, која се налази у југозападном темену к.п бр. 9312/3. Од тачке 15 граница се ломи према северу, западном границом к.п бр. 9312/3 до тачке 16, која се налази на претходном правцу, на растојању од око 5м у односу на тачку 15. Од тачке 16 граница води према западу, пресеца пољски пут к.п бр. 12670 и наставља у правцу јужних граница к.п бр. 9066 и 9065, до тачке 17, у југозападном темену к.п бр. 9065. Од тачке 17 граница се ломи према северу, западном границом к.п бр. 9065 до тачке 18, која се налази у пресеку западне границе к.п бр. 9065 и јужне границе к.п бр. 9064/3. Од тачке број 18 граница води ка западу јужном границом к.п. бр. 9064/3 и 9064/2, до тачке 19, која се налази у пресеку јужне границе к.п бр. 9064/2 и источне границе к.п бр. 9063/7. Од тачке 19 граница се ломи према југу, источном границом к.п бр. 9063/7 до тачке 20, која се налази у југоисточном темену к.п бр. 9063/7. Од тачке 20 граница води према западу, јужном границом к.п бр. 9063/7 и 9063/1, пресеца пољски пут к.п бр. 12667 до тачке 21, која се налази у пресеку претходног правца и источне границе к.п бр. 9043. Од тачке 21 граница води према југу, источном границом к.п бр. 9043 до тачке 22, која се налази у југоисточном темену к.п бр. 9043. Даље граница води према западу, јужном границом к.п бр. 9043 до тачке 23, која се налази у југозападном темену к.п бр. 9043. Од тачке 23 граница води према југу, источном границом к.п бр. 9038/2 и 9038/1 до почетне тачке 1.

- **СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА за ДЕО БЛОКА 4-19-7 У РУМИ :**

9030; 9031; 9033; 9034; 9035/1; 9035/2; 9036/1; 9036/2; 9036/3; 9036/4; 9037; 9038/1; 9038/2; 9039; 9040; 9041; 9042; 9043; 9050/15(део); 9063/1; 9063/7; 9064/2; 9064/3; 9066; 9067; 9068; 9069; 9071; 9072; 9073; 9074; 9075; 9076; 9077; 9078; 9079; 9080; 9081; 9082; 9083; 9084; 9085; 9086; 9087/1/2; 9088; 9089; 9090; 9091; 9092; 9093; 9094; 9095; 9096; 9097; 9098; 9099; 9100; 9101; 9102; 9103; 9104; 9105; 9106; 9107; 9108; 9109; 9110; 9111; 9112; 9113; 9114; 9115; 9292/3; 9293/3; 9294/3; 9297/3; 9295; 9296; 9299; 9300; 12670(део); 9301; 9302; 9303/1; 9303/2; 9304; 9305; 9306/3; 9307/2; 9307/3; 9308/1; 9308/2; 9308/3; 9308/4; 9309/1; 9309/3; 9309/6; 9311/3; 9311/6; 9312/2; 9312/3; 9312/4; 9312/7; 9290/3; 9291/3; 12667 (део).

2.1.2) ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Подручје обухваћено Планом представља углавном неизграђено грађевинско земљиште, с ем бесправно изграђених објеката, који су делимично утицали на формирање просторних целина.

Поред објеката подигнутих без грађевинске дозволе, на формирање просторних целина утицала је и постојећа мрежа саобраћајница ван обухвата Плана, односно улице Сремска, Добровољачка, Вртларска и Јована Суботића. Постојеће улице се наслањају управно на јужну границу Плана, и јесу основна смерница за формирање саобраћајне мреже у обухвату Плана детаљне регулације за део блока 4-19-7.

Усаглашавањем ова две основне смернице формиране су просторне целине планског подручја. Ново формирана саобраћајна мрежа представља продужетак Добровољачке, Сремске и Вртларске улице, као и улице Јована Суботића, у краћем сегменту.

Простор је подељен на 10 блокова.

Блокови 1-9 су намењени породичном становању, док је блок 10 предвиђен за заштитно зеленило.

2.1.3) НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Земљиште обухваћено Планом има следећу намену:

1. **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**
2. **ГАБАРИТИ УЛИЦА**
3. **ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО** (као појас заштите уз Кудошки поток)

Породично становање обухвата **БЛОКОВЕ 1-9** , за изградњу :

- породичних објеката са могућим пословањем,
 - мах спратност П+2+тав. (са или без подрума),
 - грађ. линија мах 6м удаљена од регулационе
 - мах И_и на парцели 1.6, ако парцела садржи и пословање мах 2,0
 - И_з на парцели мах 50%
 - поред главног (стамбеног) могућа изградња помоћних објеката мах спратности П+0
 - пословање могуће у оквиру стамбеног објекта (у приземљу, остале етаже стамбене)
 - или као засебан објекат на парцели
 - ширина уличног фронта 12,0-15,0м, код новоформираних парцела

ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ** ...а чине га **улични габарити** са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, коридори за смештај инфраструктуре, и **заштитно зеленило** уз Кудошки поток, као и јавно зеленило заштитног коридора атмосферске канализације.

2.1.4) РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

У простору обухвата Плана детаљне регулације за део блока 4-19-7 у Руми формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, које су Планом разграничене од осталог грађевинског земљишта у планском подручју . Ове површине сачињавају улични коридори и канали, кишни колектор и јавно заштитно зеленило уз Кудошки поток. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина (власништво Општине Рума).

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу " Регулација, нивелација и саобраћај" у размери

Р 1 : 1000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким приказима.

Грађевинске линије постављене су на растојању од 3м у односу на регулациону линију. Изузетак су парцеле на којима су бесправно изграђени објекти. Код њих је грађевинска линија прилагођена затеченом стању, па су поједини објекти постављени на растојању мањем од прописаног, или се грађевинска линија поклапа са регулационом.

Планиране грађевинске линије дате су у односу на регулационе, такође у графичком прилогу "Регулација, нивелација и саобраћај" у размери Р 1 :1000.

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:

-целе катастарске парцеле :

- 9038/2 , 9038/1, 9037, 9087/2, 9104, 9112

-делови катастарских парцела :

-9036/1, 9043, 9042, 9041, 9040, 9035/1, 9035/2, 9036/1, 9036/4, 9036/2, 9033, 12667, 9063/1, 9073, 9074, 9076, 9087/1, 9097, 9098, 9031, 9099, 9100, 9101, 9102, 9103, 9030, 9096, 9087/1, 9077, 9075, 9072, 9064/2, 9064/3, 9095, 9105, 9113, 9114, 9115, 9106, 9107, 9108, 9109, 9111, 12670, 9293/3, 9294/3, 9110, 9089, 9088, 9078, 9079, 9080, 9081, 9082, 9083, 9086, 9085, 9068, 9066, 9080, 9081, 9082, 9083, 9086, 9085, 9068, 9066, 9290/3, 9291/3, 9292/3, 9297/3, 9300, 9307/3, 9306/3, 9307/2, 9309/6, 9311/6, 9312/2, 9312/4, 9311/3

2.1.5) НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

По геолошком саставу подручје к.о Рума лежи на граници између лесне заравни и лесне терасе. Цела територија Руме је благо нагнута од севера према југу.

Подручје обухваћено Планом је изграђено на надморској висини од око 118.50 м.н.в до 115 м. н. в , без већих интервенција на терену.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих и планираних нивелета, јер је подручје обухваћено Планом већим делом неизграђено и не постоји изграђена мрежа саобраћајница. Планом се не планирају значајније нивелационе интервенције на терену у доносу на постојеће стање.

Вертикална регулација узима у обзир равничарски терен благо нагнут ка југу и релативно висок ниво подземних вода тако да је нивелација конципирана на издизању нивелете будућих улица за минимум 0,5м у односу на околни терен.

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу "Регулација, нивелација и саобраћај" Р 1 : 1000.

2.1.6) ТРАСЕ , КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА :

На простору обухвата Плана нема постојећих саобраћајница. Изван обухвата Плана, попречно на јужну границу, излазе улица Добровољачка, Сремска, Вртларска и улица Јована Суботића.

Саобраћајним решењем планског подручја планира се продужење Добровољачке улице, Сремске, Вртларске и улице Јована Суботића, које се пружају у правцу север-југ, као и увођење две нове саобраћајнице, Улице Нова 1 и Нова 2, правца запад -исток, од којих се улица Нова 1 пружа и у правцу север-југ. Такође се планира да се продужетак Добровољачке улице пружа у једном делу у правцу исток-запад.

Планирани саобраћајни коридори имају ширину од 15м- 20м, и прате ширине постојећих улица Добровољачке, Сремске, Вртларске и улице Јована Суботића. Профили већине саобраћајница садржаће све елементе савремених градских саобраћајница, као што су : коловоз ширине 6,0м, обостране банке, обостране тротоаре уз регулационе линије ширине 1,5м, канале за скупљање атмосферских вода, дрворед са једне стране. У уличном коридору ће бити смештена комплетна планирана инфраструктура.

Вертикална регулација узима у обзир равничарски терен благо нагнут ка југу и релативно висок ниво подземних вода тако да је нивелација конципирана на издизању нивелете будућих улица за минимум 0,5м у односу на околни терен.

ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

Водовод

Нова водоводна мрежа се наставља на постојећу, која долази из улица: Добровољачка, Сремска и Вртларска. Мрежа се изводи цевима пресека 80мм, или 100 мм, а по траси удаљеној 3 м од регулационе линије. Мрежа се изводи једнострано или двострано.

Фекална канализација

У простору обухвата ПДР-е, планирана мрежа фекалне канализације ће након реализације представљати део градског система фекалне канализације.

Атмосферска канализација

Услед проширења грађевнског реона неопходно је у простору Плана детаљне регулације за део блока 4-19-7 планирати северозападни кишни колектор, који треба да сакупи и ефикасно евакуише воду са општинског пута Рума-Павловци до Кудошког канала.

Планира се формирање кишног колектора у продужетку Добровољачке улице, као и на делу парцела 9291/3, 9036/1 и 9037. Минимални пречник цеви колектора је 800 \varnothing .

Атмосферску канализацију за одвод падавина са површине обухваћене Планом извести секундарним затвореним каналима, цевоводима одговарајућег пречника (најмање $\varnothing 250$) и потребним објектима на мрежи за прикупљање воде и одвод до најближег колектора.

На планираном колектору атмосферске канализације, у близини реципијента-Кудошки канал планирати објекат за третман атмосферских вода у складу са условима ЈВП Воде Војводине бр. I-972/4-10 од 23.09.2010.

Електроенергетика

За снабдевање електричном енергијом планираног подручја потребно је изградити МБТС 20/0,4 KV/KV, на за то, планом, предвиђеној парцели. Планирана МБТС биће повезана са постојећом електричном мрежом пресецањем ВН кабла у Лењиновој улици.

Нисконапонска мрежа се изводи надземно, самоносивим кабловским снопом. Стубови НН мреже су истовремено и стубови јавне расвете. Траса НН мреже је на 2,5 м од регулационе линије, а мерно место се поставља поред тротоара, или уз регулациону линију, при чему се може вршити груписање за више потрошача. Могуће је и прикључење већих потрошача директно из МБТС.

Прикључење потрошача на мрежу се изводи подземно, кабловски, са најближег стуба НН мреже.

Гасовод

Гасоводна мрежа се изводи једнострано, или обострано, у простору између тротоара и коловоза. Повезује се на постојећу мрежу у улици Лењинова.

Телекомуникације

Нова мрежа се изводи подземно, једнострано, или обострано. Траса нове мреже је на 2 м од регулационе линије. Ормани који служе за прикључење објеката се постављају уз тротоар, или регулациону линију. Место нове АТЦ је на јавној површини уз тротоар и може бити у било којој од планираних улица.

2.1.7) ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Укупна површина планског подручја је око 15,5 ха. Простор у границама планског подручја према Генералном плану Руме намењен је за породично

становање и делом за заштитно зеленило уз Кудошки поток. Простор је инфраструктурно неопремљен са евидентираним објектима индивидуалног становања подигнутим без грађевинске дозволе у западном делу планског подручја.

Према ажурној катастарско топографској подлози и прибављеним условима и сагласностима надлежних предузећа извршена је оцена постојећег стања и процена развојних могућности .

Концептом су дефинисани елементи за уређење простора и рационално привођење планираној намени. Планско подручје је подељено на 10 (десет) урбанистичких целина -блокова са преовлађујућим наменама , и то : девет блокова породичног становања и један блок заштитног зеленила .

Концептом су прописани показатељи за изградњу мрежа нове инфраструктуре . Саобраћајним решењем у планском подручју планира се продужење Добровољачке , Сремске, Вртларске и улице Јована Суботића које се пружају у правцу југ-север и увођење две нове саобраћајнице - Нова 1 и Нова 2 у правцу исток-запад . Планирани коридори имају ширину 15-20 м са коловозом ширине 6м , обостране банке и обостране тротоаре ширине 1,5м . У уличним коридорима се планира сва потребна комунална инфраструктура према прибављеним посебним условима.

2.2) ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

- 1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА**
- 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ**
- 3. КОНЦЕПТ ПЛАНА-НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 4. САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

3.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

3.1 КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

- **Концепција уређења простора**

Овим правилима дефинишу се услови на основу којих ће се вршити парцелација, уређење и изградња, заштита животне средине тј. сви они услови потребни за реализацију у блоковима обухваћеним ПДР-е.

Простор обухваћен границом ПДР-е представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају две врсте земљишта и то:

- а) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Сачињавају га коридори планираних саобраћајница, кишни колектор и јавно заштитно зеленило уз Кудошки поток. Коридори су регулисани регулационим линијама. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина (власништво Општине Рума).

- б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Сачињавају га све остале површине које нису под саобраћајницама, тј површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења површина за јавне намене од осталог грађевинског земљишта), тј. блокови планираних намена и садржаја а то су блокови од 1-9. За ово земљиште према врсти блока се врши даља израда Пројеката парцелације и препарцелације.

У даљем спровођењу плана неће се израђивати планови разраде (довољан је извод из ПДР-е) уколико се ради о постојећим парцелама где нема потребе за парцелацијом, а намена је једноставна.

- **Типологија карактеристичних грађевинских зона**

Основна подела зона са блоковима за изградњу и уређење врши се на 10 блокова и то:

- **Блокови бр. 1-9** имају намену породично становање са пословањем које се може јавити у оквиру објекта (пословање из домена терцијарних делатности које ни по чему не сме угрозити основну намену-становање). У овим блоковима ће важити исти услови за уређење и изградњу објеката.
- **Блок бр.10** - јавно зеленило (заштитни зелени појас уз Кудошки поток)
- **коридори саобраћајница**

Табела 1 - Блокови- површина и намена земљишта

Бр. блока	површина блока (ха)	намена блока и густина становања према намени
БЛОК БР.1	1,63	породич. стан. 150st/ha
БЛОК БР.2	0,78	породич. стан. 150st/ha
БЛОК БР.3	1,06	породич. стан. 150st/ha

БЛОК БР.4	1,19	породич. стан. 150st/ha
БЛОК БР.5	0,97	породич. стан. 150st/ha
БЛОК БР.6	1,4	породич. стан. 150st/ha
БЛОК БР.7	2,66	породич. стан. 150st/ha
БЛОК БР.8	0,2	породич. стан. 150st/ha
БЛОК БР.9	1,28	породич. стан. 150st/ha
БЛОК БР.10	0,89	зелена површина

3.2) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом детаљне регулације (ПДР-е) регулишу се првенствено правила обавезне поделе земљишта на *површине за јавне намене* и *остало* грађевинско земљиште. Правила ће се реализовати израдом Пројеката парцелације /препарцелације за коридоре улица од целих, или делова постојећих катастарских парцела према графичком прилогу.

Преостало земљиште остаје за блокове које чине целе к.п. или делови к.п., тј. *остало* грађевинско земљиште.

Блокови се даље могу користити за изградњу према планираним наменама и то као јединствене површине (уз израду Пројекта парцелације/препарцелације за обједињавање постојећих к.п. у јединствену парцелу), или је могућа даља препарцелација у оквиру блока према стварним потребама инвеститора.

1. Парцеле породичног становања:
површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће :
 - за слободностојеће објекте.....мин 300 м² / мин12,0м,
2. Парцеле за габарите улица
- ширина уличног габарита мин.15м
3. Парцеле за јавно зеленило (заштитно зеленило уз Кудошки поток и колектор кишне канализације)

Парцелација је у свим блоковима планирана тако да, колико је то могуће, прати границе постојећих катастарских парцела, а у складу са правилима парцелације одређеним планом вишег реда.

Напомена:

На простору обухваћеним Планом евидентирани су објекти изграђени без грађевинске дозволе, чији је процес легализације у току. Објекти изграђени на овим парцелама задржавају се у затеченом стању, и код њих је могуће одступање од прописаних параметара. Парцеле на којима су бесправно изграђени објекти, где је то било могуће, задржане су у постојећем стању, независно од прописаних параметара.

Прописани параметри односе се на сву будућу новоградњу.

У блоку бр.4 и планира се, уз регулациону линију планираних парцела, одвајање дела парцеле величине 10м x 10м, за потребе постављања планиране трафостанице.

- **Правила уређења грађевинске парцеле**

Дефинишу се основне смернице уређења на појединачној локацији и то:

На једној грађевинској парцели могућа је изградња главног објекта (стамбени; стамбено-пословни, пословни) према ком је одређена намена локације и пратећи објекти у функцији главног (један или више).

-Свака парцела мора имати директан приступ на јавни пут.

-Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена, а све према потребама будућих садржаја (**обавезна струја, вода, фекална канализација**)

-У оквиру сваке дефинисане грађевинске парцеле (будуће к.п.) сви садржаји су концентрисани на властитој локацији : приступ, главни објекти, пратећи(помоћни) садржаји (објекти, инфраструктура...), паркирање...

-Грађевински објекти граде се на дефинисаним грађевинским линијама, односно у простору који је ја свих страна одређен грађевинским линијама.

-У зонама између грађевинске и регулационе линије могу да се појаве саобраћајне површине, паркинзи за сопствене потребе и обавезно зеленило.

-Све неангажоване (слободне површине које нису заузеле објектима и саобраћајем) озеленити према жељи инвеститора (затрављене површине, засади ниског и високог растинја...)

-Код парцела које су намењене пословању простор према суседима обавезно озеленити (заштитни зелени појас), нарочито ако је суседна парцела становање.

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

Површине за јавно коришћење

- пошто је простор обухвата Плана највећим делом намењен породичном становању, и једним делом заштитном зеленилу ова правила и услови односе се на површине за јавну употребу, односно тротоаре и пешачке површине

Пешачки саобраћај

- *пешачке стазе* се планирају уз регулациону линију, паралелно са коловозом
- паркирање и гаражирање возила искључиво у оквиру парцеле, у зони становања
- у јавном простору, у ширини фронта парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање возила посетилаца односно странака, ако услови улице то омогућавају,
- у уличном јавном простору право паркирања ће бити опште, према расположивом броју паркинг места, изузетно с могућношћу резервације за потребе и на начин како то општина утврди,
- пословни комплекси и локације морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила, паркирање возила радника и посетилаца обезбеђује се ван ограде,

Мрежа објеката и постројења саобраћајне, енергетске, водопривредне мреже, комуналне инфраструктуре

Услови прикључења и опремања простора инфраструктуром

Реализација простора обухваћеног ПДР-е требало би да се одвија по блоковима, извођењем планираних уличних коридора са неопходном инфраструктуром, што би омогућило реализацију на појединачним локацијама на један потпуно организован начин.

Приликом пројектовања саобраћајница и мреже инфраструктуре могућа су фазна решења све у зависности од потреба и динамике реализације у простору ПДР-е (одређеном блоку).

Правила и услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

- Новопланиране улице представљају јавно земљиште и надовезују се на постојећу шему улица. Ширине улица планираних у стамбеној зони износи 15 - 20м.
- У уличном делу неопходно је ефикасно решити одвођење атмосферских вода са саобраћајних површина и пешачких комуникација проширењем или изградњом дела нове отворене атмосферске канализације.
- Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези с несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инавалидних лица (Сл.гласник РС, бр.18/97) приликом пројектовања објеката јавне намене, саобраћајних и пешачких површина
- Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима ЈП *Путеви Србије*. Минимална ширина прикључка за чисто стамбене парцеле је ш=2,5м , и ш=3,0м за парцеле пословања. Све радијусе на местима прикључења извести према нормативима за путнички саобраћај.
- За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канал и прибавити сагласност надлежног органа.
- Паркирање за сопствене потребе обезбедити на парцели (комплексу). Паркирање за потребе пословања могуће у јавном простору.

Правила и услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти обухваћени планом биће повезани са електроенергетском мрежом преко посебне трафостанице "Добровољачка", чија је локација одређена на графичком прилогу. Нисконапонска мрежа се може извести надземно преко бетонских и гвозденорешеткастих стубова, или подземно , уз постављање улазно излазних ормана. Траса НН мреже је на 2,5м од регулационе линије. Нисконапонска мрежа се изводи једном страном улице, а по потреби могућа је и двострана изведба.

Расвета улица ће бити изведена по стубовима нисконапонске мреже, или у случају каблирања нисконапонске мреже , расвета се изводи на за то посебно предвиђеним стубовима.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА

Прикључење објеката се врши подземно са стуба нисконапонске мреже или подземно преко кућних прикључних ормарића по систему улаз излаз.

Изградња планиране мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре реализоваће се према следећим правилима и условима:

- високонапонску мрежу градити подземно,
- могућа је и изградња мешовите мреже,
- укрштање електричног вода 20 KV са путем извршити подземно , кроз заштитну цев , под углом од 90⁰ , 1м испод дна одводног канала
- каблове високонапонске мреже полагати у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или испод пешачких стаза , на растојању минимално 1м од регулационе линије
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта.
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев ; угао укрштања 90⁰,

- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10КВ , односно 1м за више напоне од 10 КВ ;угао укрштања је 90⁰ ; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м ,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.
- Улазно излазни ормари нисконапонске мреже се постављају уз тротоар, тако да не сметају приступу објектима.
- стубови НН и МВ мреже постављају се тако да својим положајем не угрожавају приступ објектима , нити да сметају уличним саобраћајницама.
- Трафостаница ће се градити као зидане , или монтажнобетонске , на за то формираној парцелима .Минимална удаљеност од најближег објекта 3 м . Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

Правила и услови за прикључење на тт мрежу и кдс

Телекомуникациона мрежа се изводи подземно, обострано ,а њена траса је на растојању 2м од регулационе линије.Мрежа се повезује са постојећом тт мрежом "Румативол". Нова АТЦ (метални орман са комутационом опремом), за прикључење целог подручја може се поставити на зеленој површини између тротора и пута, а њена тачна локација биће одређена пројектном документацијом.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ТТ,КДС ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА МОБИЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ

- Прикључење објекта се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних орман .
- Прикључење на објекта КДС вршиће се надземно преко мреже постављене по нисконапонским стубовима (за шта дозволу даје надлежна електродистрибуција), или подземно по коридорима ТТ мреже.
- Каблови ТТ мреже , као и каблови КДС-а постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње)
- Слободностојећи ормани који служе за прикључење објекта постављају се поред пешачке стазе, тако да не сметају приступу објекта.
- Укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90⁰.
- При укрштању са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће 0,3м а при паралеленом вођењу веће од 0,5м.
- Паралелно вођење телекомуникационих каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м .
- Каблови КДС-а треба да буду положени подземно на дубини 0,8м .
- Самоносиви каблови КДС-а поставити на стубове НН мреже само уз дозволу и под условима надлежне Електродистрибуције.
- Одстојање кабла КДС-а од тла зависи од прописне висине потребне за приступ објекту или прописане висине преласка преко одређених саобраћајница, за шта су потребни услови надлежних установа и јавних предузећа.
- За каблове КДС-а важе исти услови паралеленог вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове,
- Објекти за смештај телекомуникационих уређаја, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС , мобилних централа , базних радио станица, радиорелејних станица , антене и антенских носача , могу се поставити у дну парцела намењених за изградњу објекта породичног становања, али само ако не угрожавају ове објекте (било у случају рушења, било зрачењем опасним по здравље)

- Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу, увек у дну парцеле.
- Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице.

Правила и услови за прикључење на водоводну мрежу

- Прикључење будућих корисника ће се извршити на најближи продужетак водоводне мреже, а у свему према условима надлежног предузећа.
- Трасу водоводне мреже у новим улицама полагају између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагају са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта).
- Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре. Минимално растојање од других инсталација је 1,0м.
- Минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0м, али тако да не угрожава стабилност објекта.
- Минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0м мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.
- На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин.1,0м са сваке стране.
- Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер закључно са мерним уређајем.
- Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује надлежно предузеће, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником надлежног предузећа.
- Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак, а прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником, који одређује надлежно предузеће или установа.
- Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде у стамбеним објектима, пословним просторијама, по правилу постављају се у засебно изграђена склоништа ван објекта.
- Код изградње пословних објеката код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према Правилнику и условима противпожарне инспекције) израђује се посебан прикључак.

Правила и услови за прикључење на мрежу фекалне канализације

- Прикључење објекта на уличну канализацију планира се једним прикључком.
- Прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5м од регулационе линије.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.
- Прикључење будућих корисника извршити на најближи фекални цевовод, а у свему према условима надлежног предузећа.
- До изградње јавне канализације, санитарно-фекалне отпадне воде се могу упуштати у водонепропусне септичке јаме, без упијајућег бунара, уз одговарајући предтретман.
- Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила и услови за прикључење на гасну мрежу

За гасоводну мрежу резервисани су коридори са обе стране улице.

- За разводни гасовод који се полаже у габариту улице , важе следећа правила :
- полаже се на минималном растојању 0,5 м , од спољне ивице одводног канала, ножице усека , или насипа,
- растојање гасовода од стубова електричне телекомуникационе мреж не може бити мања од 0,5, а од темеља објеката 1 м (за гасоводе притиска 2-4 бара), односно 3 (за гасоводе притиска 3-13 бара),
- минимално растојање при паралелном вођењу је 1м од водоводне мреже, 0,6 м од тт инсталације, од енергетских каблова 0,5м ,
- минимално растојање при укрштању са било којом инсталацијом је 0,3 м.
- Укрштање гасовода са другом инфраструктуром изводи се под углом од 90°.
- Мерно регулациона станица поред општих правила градње , које се односе на све објекте , треба да задовољи и следеће услове:
- смешта се у засебне објекте , или металне ормане, на растојању 10м(за 7 бари), односно 15м (13 бари) од суседни објеката и 5м(за 7 бари), односно 8м (13 бари) од ивице пута,
- растојање до надземних електричних водова је на растојању не мањем од 1,5 висине стуба.
- простор на коме се гради МРС мора бити ограђен.
- ограђивање комплекса МРС у средњој зони извести транспарентном оградом од цеви или кутијастих профила, висине 2,5 м , при чему између ограде и спољних зидова МРС мора постојати заштитна зона од најмање 2 м; ограда не сме бити нижа од 2,5 м;
- улаз у МРС, односно у ограђен простор мора бити обезбеђен вратима која се отварају на спољну страну, чије су димензије најмање 0,8 x 2 м;
- До сваког објекта МРС мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 3 м.
- Дистрибутивни гасовод треба изводити према следећим правилима:
полаже се на дубини од 0,6м до 1м,
- при паралелном вођењу дистрибутивни гасовод се може приближити минимално енергетски кабловима на растојању 0,4м , а другима подземним водовима на растојању 0,4м,
- укрштање се изводи за енергетске каблове на 0,3 м , а за остале водове 0,2м.
- минимална дубина укопавања , при укрштању са путевима је 1м.

Услови за депоновање отпада

Депоновање кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у заједничком односно сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом стамбеном (с/п, п/с) објекту, евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа,

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,
- на угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са

подзидом висине до 0,90 од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90 м,

- простор на парцели, посебно оној где је дозвољена нека друга делатност (пословање), може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда,
- ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др., без подзида или са подзидом висине до 1,00 м, као и жива ограда,
- висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00 м, према улици начелно уједначена с околним оградама, оптимално до 1,60 м, а максимално до 2,00 м,
- самосталне парцеле, ограђују се са три унутрашње стране а са уличне могу да се ограђују оне које садрже повучене стамбено-пословне објекте,

Општи и посебни услови заштите животне средине од разних видова загађења и штетних утицаја

ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

- Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода, 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, непријатне мирисе; намерна : разне саботаже, такође наведена разарања и пре свега ратна разарања и сл.)
- Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8° МКС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, и опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитарским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.) Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Поред обавезне примене општих услова који су напред наведени ова група садржи и посебне услове проистекле из заштите од негативних утицаја следећих фактора :

За већину конкретних намена, као што је породично становање, нису потребни посебни услови заштите јер овако чиста намена нема штетних утицаја по човекову околину.

Ови услови ће се односити на намене везане за пословање у склопу стамбеног објекта или као засебан објекат (ако се појави сумња да би се конкретном делатношћу на било који начин угрозила човекова околина). У том случају за овакве садржаје ће се вршити процена утицаја на животну средину обавезном Израдом Студије о процени утицаја објекта на животну средину. За овакве објекте инвеститор ће бити дужан да уз захтев за прибављање Услови приложи Идејно решење планираних објеката и технолошки пројекат израђен од предузећа овлашћеног за израду истих.

3.4) ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

Списак парцела површина за јавне намене у обухвату Плана:

-целе катастарске парцеле :

- 9038/2 , 9038/1, 9037, 9087/2, 9104, 9112

-делови катастарских парцела :

-9036/1, 9043, 9042, 9041, 9040, 9035/1, 9035/2, 9036/1, 9036/4, 9036/2, 9033, 12667, 9063/1, 9073, 9074, 9076, 9087/1, 9097, 9098, 9031, 9099, 9100, 9101, 9102, 9103, 9030, 9096, 9087/1, 9077, 9075, 9072, 9064/2, 9064/3, 9095, 9105, 9113, 9114, 9115, 9106, 9107, 9108, 9109, 9111, 12670, 9293/3, 9294/3, 9110, 9089, 9088, 9078, 9079, 9080, 9081, 9082, 9083, 9086, 9085, 9068, 9066, 9080, 9081, 9082, 9083, 9086, 9085, 9068, 9066, 9290/3, 9291/3, 9292/3, 9297/3, 9300, 9307/3, 9306/3, 9307/2, 9309/6, 9311/6, 9312/2, 9312/4, 9311/3

На простору обухвата Плана јавне површине чине улични коридори (продужетак Добровољачке, Сремске, Вртларске и улице Јована Суботића, као и нове улице Нова I и Нова II), јавно заштитно зеленило уз Кудошки поток (блок 10) и простор планиран за колектор кишне канализације, који обухвата планиране парцеле 10-2 (планирана парцела пресеца блок 10 и блок 1) и 9-2 (пресеца блок 9-намењен породичном становању).

3.5) МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и пословању. За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

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

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

-Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и освету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу. Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

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

-Неке зграде, као што су историјски споменици, места богослужења, привремене зграде, пољопривредне зграде и летње викендице могу бити изузете из ових мера.

4.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцеле које се налазе у простору обухвата ПДР-е су приватног и друштвеног власништва.

Основна подела по врсти земљишта је на : 1) површине за јавне намене и 2) *остало* грађевинско земљиште (за друге потребе).

Парцелацију и препацелацију земљишта је могуће вршити у свим видовима власништва над земљиштем у складу са Законом и правилима парцелације овог ПДР-е која имају за циљ :

- а) Формирање грађевинских парцела за коридоре планираних улица (јавне површине),
- б) Формирање грађевинских парцела за изградњу објеката планираних намена;

Приликом израде Пројекта парцелације и препарцелације морају се примењивати правила овог ПДР-е.

4.1.1 ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ и ИСПРАВКА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ:

А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛЕ :

1/ У зони породичног становања парцеле могу бити следеће:

- парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта (може бити слободностојећи или двојни);
- парцеле за изградњу стамбено пословног објекта,
- парцеле за изградњу пословно-стамбеног објекта који не угрожава становање.

- изузетно, у блоковима - уличним потезима, на парцелама намењеним за породичну стамбену изградњу, може се одобрити односно планирати изградња само пословног објекта, са или без пословног становања,

2/ За потребе саобраћаја и инфраструктурних система

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ :

1./ За стамбене парцеле (породично становање) -морају да имају мин параметре :

- излаз на јавни пут (улицу);
- мин. површине парцеле / мин ширина уличног фронта:
 - за слободностојеће објекте 300м² / 12 м,
 - за двојне објекте (1/2) 200 м² / 8 м,
 - за пољопривредна домаћинства 800 м² / мин. 15,00 м.

- индекс заузетости до 50% ; индекс изграђености до 1,6 (ако садржи пословање 2,0)

На једној грађевинској парцели може се у изузетним случајевима дозволити изградња два стамбена објекта под следећим условима:

- површина парцеле већа од 600м²
- заузетост грађевинске парцеле може бити до 50%
- најмање растојање између објеката мин. 4,0м
- објекти морају бити лоцирани тако да у случају формирања две засебне грађевинске парцеле свака парцела мора имати обезбеђен приступ на јавни пут, директан или индиректан (право службености пролаза).

- индекс заузетости до 50% ; индекс изграђености до 1,6 (ако садржи пословање 2,0)

(Изузетак су објекти изграђени без грађевинске дозволе у обухвату Плана, који се задржавају у затеченом стању, и код њих су могућа одступања од наведених параметара.)

2./ Парцеле рада и пословања у оквиру породичног становања морају да имају следеће параметре:

- излаз на јавни пут (улицу);
- најмања површина новоформиране парцеле намењене пословању 600м² , ширина уличног фронта мин 20,0м
- индекс заузетости до 50% ; индекс изграђености до 2,0

Предложена парцелација дата је у графичком прилогу, а може бити и другачија, уз поштовање прописаних параметара.

4.1.2 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

БЛОК БР. 1 - 9: намена породично становање. На парцелама у овом блоку могу се градити:

- породични стамбени објекти
- стамбено - пословни објекти
- пословни објекти као пратећи уз главни стамбени објекат
- пословни објекат као главни на парцели (за обављање терцијарних делатности)
- пратећи (помоћни) објекти у функцији становања

4.1.3 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЗАБРАЊЕНА ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у блоковима са одређеним наменама није могућа изградња објеката друге, непланиране намене, димензија, спратности.

На парцелама мањих површина и мањих уличних фронтана није могућа изградња пословних објеката (мин улични фронт за пословање износи 20,0м).

Није могућа изградња пословних објеката других делатности осим терцијарних (нпр. производних објеката и сл.).

Такође није могућа изградња објеката који у било ком погледу представљају опасност по човекову околину.

4.1.4 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Положај објекта на парцели биће одређен грађевинским линијама које су дефинисане са свих страна, тј. у односу на регулациону линију као и у односу на бочне суседе.

Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима (индекс заузетости, индекс изграђености), потребним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

Успостављају се грађевинске линије (Г.Л.):

- ПРЕДЊА ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ ПРЕМА СУСЕДИМА (ЗАДЊА И БОЧНЕ Г.Л.)

Правила која важе за све блокове :

-Предња грађевинска линија, за стамбене објекте, утврђена је на мин.3м, а мах. 6,0м од регулационе линије.

- изузетно, може се дозволити повлачење новог стамбеног објекта и на већу удаљеност од 6,00 м од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објект залази у зону помоћних/радних објеката који имају првенство изградње на парцелама,
- **ови параметри се не односе на објекте изграђене без грађевинске дозволе у обухвату Плана, који се задржавају у затеченом стању и код којих се грађевинска линија у неким случајевима поклапа са регулацијом или износи мање од 3м;**

-Према бочним суседима грађевинске линије се утврђују на растојању 0.5м од границе ближег суседа и 2.5м од границе даљег суседа, изузетно на 0,5м од обе границе уколико се кроз објекат обезбеди колски пролаз у дно парцеле

-Пратећи(помоћни) и пословни објекти се постављају иза стамбеног и могу бити уз главни објекат или самосталан у дубини парцеле и то на растојању мин 0.5м од бочних суседа. Уколико објекат није лоциран у дну парцеле поред објекта или кроз сам објекат се мора обезбедити колски пролаз у дно парцеле, у ширини од 2,5м.

-За искључиво пословне објекте предња грађевинска линија се утврђује на 6,0м од регулационе, изузетно и на неку другу удаљеност(не ближе од 6,0м) уколико то захтевају специфични услови објекта или парцеле. Бочне грађевинске линије се утврђују на 0.5м од ближег суседа и мин 3.0м од даљег суседа (ради обезбеђеног колског пролаза у дно парцеле).

4.1.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА

Најближе растојање објеката је: 3,0м за стамбене, 4,0м за пословне и 1,0м за помоћне објекте лоциране у дну парцеле. Пратећи(помоћни) објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0м.

4.1.6 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

1. За парцеле породичног становања:

- индекс заузетости је 50%
- индекс изграђености мах 1,6 ако парцела садржи и пословање мах 2,0

2. За парцеле чистог пословања:

- индекс заузетости је 50%
- индекс изграђености мах 2,0

4.1.7 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

- За парцеле породичног становања:
Мах спратност стамбених и стамбено пословних објеката је П+2+тав. (са или без подрума),
- Мах спратност пословног објекта (као пратећег објекта уз стамбени) је П+1
- Пратећи (помоћни) објекти могу бити искључиво приземни.

4.2) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Све парцеле у обухвату ПДР-е, било да су постојеће или новоформиране, морају имати директан приступ на јавни пут. Приступ на јавни пут мора бити мин ш=2,5м за стамбене парцеле и мин 3,0м за парцеле које садрже пословање или су чисто пословне. Паркирање ће се одвијати на сопственој парцели, осим јавног паркирања организованог на јавном простору (у коридорима планираних улица тамо где не представља сметњу приступа парцелама нити угрожава инфраструктуру).

4.3) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградњом нових објеката, не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама.

Уколико се објекти наслањају, морају се подузети све потребне мере и поштовати законски прописи за заштиту целокупног постојећег објекта.

Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката.

4.4) АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

ОПШТА ПРАВИЛА :

Сви објекти у блоковима обухваћеним ПДР-е морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа примерено времену у ком живимо и савременом начину живота (становања, рада, ...). У простору ПДР-е могуће је градити следеће врсте објеката и то:

- породични стамбени објекти (породични и вишепородични)
- стамбено- пословни објекти
- пословни објекти
- пратећи (помоћни) објекти (уз стамбени или пословни објекат)

Објекти који се изводе у блоковима формираним ПДР-е могу бити спратности од П+0 за све пратеће (помоћне) објекте, П+1 за пословне објекте, П+2+тав (са подрумом или сутереном или без) за породичне стамбене.

Уколико је пословање у оквиру стамбеног објекта, може бити само у приземљу објекта, а остале етажне намењене становању.

Главни објекат (стамбени или пословни)

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

Фундирање вршити у здрав терен.

За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° МКС скале.

Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.

Кровови су већином коси (изузетно за специфичне намене пословних објеката је могуће извођење и другачијих кровова, а све у складу са конкретном наменом будућег објекта)

Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним страна властитог дворишта.

Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште.

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

На пословним објектима кровни покривач може да буде лим или неки други материјал примерен конкретної намени објекта.

На фасадама објеката отвори се могу изводити на фасади према регулационој линији и на фасадама према сопственом дворишту (задња фасада и фасада према даљем суседу - не ближе од 2,5м) и то се односи на отворе различитих димензија, зависно од намене и врсте објекта. Према ближем суседу могуће је отварање отвора мањих димензија (отвори помоћних просторија, оставе, степениште и сл.) али само са парапетима мин 1,8 м од пода просторије.

Код пословних објеката није могуће остављати отворе на фасадаи према ближем суседу.

Код сложенијих намена (пословања из домена терцијарних делатности) инвеститор је у обавези да приликом прибављања Локацијске дозволе, израђивачу достави идејна решења.

Пратећи (помоћни) објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни, у функцији становања или пословања.

Овакви објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објеката.

Овакви објекти морају у естетском смислу у складу са главним објектом на парцели (стамбеном или пословном).

Отварање на фасадама, код пратећих(помоћних) објеката, је могуће само према властитом дворишту.

Кровне равни косе, кровни покривач као и код главног објекта с тим да се воде са кровова одводе у властито двориште.

Сви објекти, у зависности од конкретне намене, морају бити опремљени свим неопходним инсталацијама и то: водовод, фекална канализација, струја, као обавезне, и гас, телефон, КДС по потреби и жељи конкретног инвеститора.

ПОСЕБНА ПРАВИЛА :

Објекти породичног становања

- подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза,
- стамбени простор се организује према стандардним функционалним шемама и нормативима, укључујући помоћне и пратеће просторе ; светла висина стамбених просторија не може да буде мања од 2,40 м,
- слободностојећи стамбени објекат подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица,
- пратећи(помоћни), пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно

од делатности која је на парцели дозвољена, светла висина просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност,

- кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (равни кровови и кровне терасе - изузетно), с падом у односу на улицу попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча, изузетно лима ; могуће је извођење лежећих или стојећих кровних прозора,
- зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.),
- код објеката у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 2,50-3,00 м, висине 3,00-4,00 м,
- извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује, а ако се накнадно дограђује, треба предвидети затварање степенишног простора ; спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90 м улази у габарит објекта,
- главне отворе стамбених и других просторија на стамбеном објекту по правилу предвидети на уличној и дворишној фасади објекта,
- отвори стамбених и других просторија на стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 3,00 м (изузетно 2,50 м), начелно се не предвиђају,
- изузетно, на мањој удаљености се могу предвидети веће површине с фиксним мат стаклом. "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор,) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветлење сопствених просторија чији је парапет мин. 1,80 м од пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалузине, перфориране плоче, мат стакло и сл.),
- објекти за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе,

Пословни објекти:

- у стамбеним зонама могућа је изградња садржаја из домена рада и пословања, под условом да њихова градња није изричито забрањена у одређеној зони, да по обиму и карактеру могу да се уклопе у намену зоне и да ни на који начин не угрожавају простор и функционисање основних садржаја зоне,
- пратећи(помоћни), пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена, светла висина просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност,
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру,
- основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина,
- пословни простор треба да буде извојен од стамбеног у функционалном, техничком и у погледу комуникација ;
- при пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

- стамбени и нестамбени 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,.

4.5) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА (Доградња, реконструкција и адаптација)

За породичне стамбене објекте

- **ДОГРАДЊА** стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта ;
- доградња објекта оријентисаног 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, изузетно и са предње стране уколико је објект одмакнут од УРЛ и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације за конкретан улични низ,
- уз стамбени објекат се може доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и пратећи(помоћни) односно пословни (радни) простор,
- дограђени део на постојећи стамбени објект може бити исте или ниже спратности од стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности,
- доградња објеката може се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита,
- доградња постојећег објекта новом завршном етажом може бити потпуна или делимична, а дозволиће се до дозвољене максималне спратности,
- доградња стамбеног простора над издвојеним помоћим и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим пратећим(помоћним) или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња,
- доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката,
- **ПОТПУНА И ДЕЛИМИЧНА РЕКОНСТРУКЦИЈА** објеката односно инсталација одобраваће се у сврху враћања објекта у првобитно станје или побољшања функционално-техничких карактеристика објекта,
- делимична реконструкција може се по захтевима одобрити у више наврата, с тим да се код достигнутог обима предвиђеног за потпуну реконструкцију, подразумева да се последњи захтев односи на потпуну реконструкцију,
- при реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то $\pm 1,00$ м, подизање коте пода приземља до 1,20 м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима,
- **АДАПТАЦИЈА** ће се одобрвати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација,
- у оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње,
- адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин :
 - ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 м може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова,
 - ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова,
 - ако су назици већ изведени, а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације : просторије, отвори и инсталације,

- није дозвољено адаптирање постојећих објеката у просторе за држање домаћих животиња, у зонама где је то забрањено ГП-ом, општинским или другим прописима,
- претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен,
- адаптација пратећих(помоћних) објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објект и уз услов да се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор,
- **РЕНОВИРАЊЕ** се односи на обнову унутрашњих и спољашњих елемената објекта (фасаде и кров) и спада у текуће одржавање објекта ; радови којима се мељају одређени елементи сматрају се реконструкцијом,

4.6) ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања и то:

- на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземња (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)
- уколико објект има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140цм, излазни подест минимум 140 цм.

4.7) УСЛОВИ ЗА ЗАШТИТУ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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.).

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

Улично зеленило такође има заштитну улогу од негативних дејстава, разних загађења, ветра, сунчевог зрачења ...

Такође, применом атестираних грађевинских материјала отпорних на наведене штетне утицаје исти ће бити елиминисани или доведени у границе дозвољеног.

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

За све објекте приликом прибављања урбанистичких услова за изградњу неопходна је сагласност надлежног органа НО (који ће да пропише начин изградње склоништа за случај радне опасности). Кроз ове услове ће се регулисати да ли објекти појединачно морају да имају просторије за случај ратне опасности или ће се ово питање решити кроз изградњу заједничких склоништа (ширег значаја ван ове локације).

За изградњу објеката пословања за које се процени да својом делатношћу било како могу да угрозе човекову околину, обавезна је израда Студије о процени утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (СЛ. Гласник РС бр. 135/04).

4.8) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објеката могу да се јаве за специфичне намене пословних објеката.

За такве објекте инвеститор ће обавезно доставити идејно решење са прецизно дефинисаном наменом објекта, свим могућим садржајима, у објекту и на парцели, организацијом и размештајем објеката и свим другим подацима везаним за делатност која ће се одвијати у пословном објекту (комплексу).

Процена утицаја објекта на животну средину радиће се за објекте уколико се објекат налази на Листи објеката за које је неопходна израда Студије о процени утицаја објекта на животну средину

На основу општих и посебних услова, уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) сачиниће се посебни услови за изградњу.

5.) ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

1. САОБРАЋАЈНИЦЕ-----

54.414.300,00 дин

1.1 КОЛОВОЗИ (ш=6,0м):
дужина 1543м

$$1543 \times 6,0\text{м} = 9.258,00\text{м}^2 \times 5.000,0 = 46.290.000,00 \text{ дин}$$

1.2. ТРОТОАРИ (,обострано,1,5м)
дужина 3009м

$$3009\text{м} \times 1,5\text{м} = 4513,5,00\text{м}^2 \times 1.800 = 8,124,300,00 \text{ дин}$$

2. ВОДОВОД- МРЕЖА -----

7.304.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $1826\text{м} \times 4.000 = 7.304.000,00 \text{ дин}$

3. ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА - МРЕЖА -----

9.200.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $1840\text{м} \times 5.000,00 = 9.200.000,00 \text{ дин}$

4. АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА-----

9.400.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $3760\text{м} \times 2,500,00 = 9.400.000,00 \text{ дин}$

5. ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ - МРЕЖА-----

5.346.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ : $1782\text{м} \times 3.000,00 = 5.346.000,00 \text{ дин}$

6. ТТ ИНСТАЛАЦИЈЕ -----

4.500.000,00 дин

$$180 \times 25.000 \text{ (по прикључку)} = 4.500.000,00 \text{ дин}$$

7. ГАС -----

5.346.000,00 дин

ЗА СВЕ УЛИЦЕ $1782\text{м} \times 3.000 = 5.346.000,00 \text{ дин}$

УКУПНО ЗА КОМУНАЛНО ОПРЕМАНЈЕ (Од 1-7) -----(око) 95.510.300,00 дин

(ЗА ВРЕДНОСТ €=107,0ДИН---- (око) 884.354,00€)

**6.) САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ
ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА**

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама прибављене су, за израду Концепта Плана детаљне регулације за део блока 4-19-7 у Руми, сагласности и технички услови. Поменути услови ће се обавезно уградити у Нацрт плана, односно кроз правила и услове за уређење изградњу, као и кроз мере заштите.

1.	ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ Нови Сад	Бр. I-972/4-10 од 23.09.2010
2.	Електровојводина, ЕД "Рума" Рума	Бр. УТД-179/2010 од. 13.07.2010.
3.	ЈП "Водовод" Рума	Бр.1070/1 од 01.07.2010
4.	Телеком Србија Извршна јединица Ср. Митровица	Бр. 5053-172525/1 од 21.06.2010
5.	ЈП "Гас Рума" Рума	Бр.31.35/1 од 21.06.2010.
6.	ЈП за грађ.земљиште и путеве Рума	Бр. 428-1/2010 од 01.07.2010
7.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици	Бр. 217-473/10 од 18.06.2010
8.	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	Бр. 240-07/2010 од 29.06.2010
9.	Министарство одбране сектор за материјалне ресурсе управа за инфраструктуру	Бр. 2175-3 од 28.07.2010