



JAVNO URBANI STI ^KO PREDUZE]E "PLAN"
OP[TI NA RUMA I PE] I NCI

RUMA 27 Oktobra 7a , tel, f aks 022 430 726 E-mail; juplan@nadlanu.com
teku}i ra~un 160-920216-48 PI B 101913393

GENERAL NI PLAN

RUME

Ruma, novembar 2008. godi ne

SADR@AJ

A) TEKSTUALNI DEO

UVOD

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV ZA IZRADU PLANA
2. OPIS GRANI CE PODRU^JA OBUHVATA ENOG GENERALNI M PLANOM RUME
 - 2.1. GRANI CA OBUHVATA GP-a RUME
 - 2.2. GRA\EVI NSKI REON RUME
 - 2.3. OPIS GRANI CE GRA\EVI NSKOG ZEMOI [TA I ZVAN GRANI CA GRA\EVI NSKOG REONA RUME
3. PODELA ZEMOI [TA NA JAVNO I OSTALO GRA\EVI NSKO ZEMOI [TE
4. DUGORO^NA STRATEGIJA RAZVOJA I KONCEPCIJA URE\EWA I ORGANIZACIJE PROSTORA I GRA\EWA NASEQA
 - 4.1. STANOVNI [TVO
 - 4.2. PRIVREDA I OSTALE AKTIVNOSTI
 - 4.3. INFRASTRUKTURA
 - 4.4. KONCEPCIJA PROSTORNE ORGANIZACIJE NASEQA
5. PRAVILA URE\EWA PROSTORNE STRUKTURE NASEQA PREMA PLANIRANIM NAMENAMA I FUNKCIJAMA
6. PROSTORI SA POSEBNIM OSOBENOSTIMA, OGRANI^EWIMA, RE@IMI I PRAVILIMA URE\EWA I KORI [] EWA OVIM PROSTORIMA
7. MERE ZA SPROVO\EWE I REALIZACIJU GENERALNOG PLANA
8. PRAVILA GRA\EWA
9. POSEBNI (SPECIFIANI) USLOVI
10. SAGLASNOSTI NADLE@NIM PREDUZE] A I USTANOVA

B) GRAFI^KI DEO

- 1- POSTOJE] A NAMENA POVR[I NA
- 2- PLAN NAMENE POVR[I NA U GRANI CAMA OBUHVATA PLANA (KORUMA I DEO KO VOGAW)
- 3- NAMENA PROSTORA U GRA\EVI NSKOM REONU SA PODELOM NA FUNKCIONALNE CELENE
 - 3.1- PROSTORNE CELENE U GRA\EVI NSKOM REONU I USLOVI ZA URE\EWE I IZRADWU U PROSTORU
 - 3.2- PLAN MERA ZA [TI TE
- 4- PODELA GRA\EVI NSKOG ZEMOI [TA NA JAVNO I OSTALO
- 5- INFRASTRUKTURA (ELEKTROENERGETIKA, TELEKOMUNIKACIJE)
- 6- INFRASTRUKTURA (VODOVOD, FEKALNA KANALIZACIJA, TOPLOVOD)
- 7- INFRASTRUKTURA (SAOBRA] AJNI CE, GAS)

УВОД

Рума има континуиран просторни развој, заснован на законски прописаним урбанистичким документима, почев од првог урбанистичког плана властелина Пејачевића (18.в.), па преко каснијих просторно-планских докумената до данашњих просторних и урбанистичких планова.

1987 године израђен је ГУП Руме, урађен је према одредбама Закона о планирању и уређењу простора ("Службени лист САПВ", 5/84). Израђивач је био Завод за урбанизам Војводине, Нови Сад. Одлука о доношењу Генералног урбанистичког плана за град Руму и Одлука о спровођењу Генералног урбанистичког плана града Руме, објављене су у "Службеном листу општина Срема", бр. 17/88.

2002 године израђена је ревизија ГУП-а са изменама и допунама (Сл. Лист Општина Срема 13/02) који је рађен за плански период до 2005 године.

Након ступања на снагу Закона о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС 47/03) надлежни орган донео је Одлуку о одређивању делова ГУП-а Руме који нису у супротности са одредбама Закона (Сл.лист Општина Срема 23/03) .

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (*Сл.гласник РС*бр.47/03),
- ЗАКОН О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (*Сл.Гласник РС* бр.34/06)
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ ИЗРАДЕ, НАЧИНУ ВРШЕЊА СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, КАО И УСЛОВИМА И НАЧИНУ СТАВЉАЊА ПЛАНА НА ЈАВНИ УВИД (*Сл.гласник РС*бр.12/04),

ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА (*Сл.лист општина Срема*бр.19/07),
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ (*Сл. Лист Општина срема бр. 28/06) у чијем саставу је Програм за израду Генералног плана Руме на који је прибављено Мишљење Комисије за планове Општине Рума од 18.12.2006, као и други закони и прописи, који су непосредно или посредно од утицаја на израду Плана.

Генералним планом Руме одређује се дугорочна пројекција развоја и просторног уређења насеља (за период од 20 година), уз законом прописану обавезу провере решења и утврђивање потребе да се приступи измени и допуни Генералног плана, по истеку рока за који се доноси средњорочни програм уређивања грађевинског земљишта, односно најмање сваке 4 године.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ГЕНЕРАЛНИМ ПЛАНОМ РУМЕ

2.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ГП-а РУМЕ

Генерални план Руме израђује се за насеље Рума и обухвата КО Рума и део КО Вогањ, укупне површине од око 1.622,0 ха планираног грађевинског реона и грађевинско земљиште изван граница грађевинског реона.

2.2. ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН РУМЕ

Грађевински реон Руме има површину од 1.621,48ха од чега је 1.575,98 ха КО Рума а 45,50 ха КО Вогањ. Проширење границе грађевинског реона, у односу на постојећи, износи 48,0ха.

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА РУМЕ

Почетна тачка бр. 1 (Т-1) границе грађевинског подручја Руме утврђена је на северозападу насеља, на источној обали канала Кудош (к.п. 1275) и западној граници к.п. 9000 (према графичком прилогу).

Од Т-1 граница води на исток пресецајући к.п. 9000, води даље на исток јужном границом к.п. 8996, у истом правцу пресеца пољски пут (пп) 12667, иде јужном границом к.п. 9154, 9155, пресеца пп 12670, води на исток јужном границом к.п. 9268 и 9269 до Т-2. Т-2 се налази на јужној граници к.п. 9269 и пресеку линије удаљене око 77 м од западне границе к.п. 9333.

Од Т-2 граница води на север пресецајући парцеле. Пресечене парцеле су : 9269, 9267, 9566/2, 9265, 9257, 9256, 9250, 9248 до јужне границе к.п. 9243 што је Т-3.

Од Т-3 води јужном границом к.п. 9243 на исток до пп на к.п. 12671, пресеца пут у том правцу а потом води на исток јужном границом к.п. 9355, сече к.п. 12672 (пп), наставља на исток јужном границом к.п. 9383, сече к.п. 12673 (пп) и наставља на исток јужном границом к.п. 9495, сече к.п. 12674 (пп) и наставља јужном границом к.п. 9530 до Т-4 која се налази на пресеку ове линије и западне границе к.п. 9533/1.

Од Т-4 линија води на север западним границама к.п. 9533/1, 9531, 9526/1, 9525/1, 9524/1, 9523/1, 9522/2, 9522/3, 9521/2, 9521/3, 9520/2, 9519/2, 9518/2, 9518/3, 9517//2, 9516/2, 9515/1, 9515/2 и улази у парцелу 8196 (ЈП *Водовод*), Т -5. Од те тачке води кроз парцелу 8196 до тачке Т -8 (део комплекса ЈП *Водовод*).

Од Т-8 води линија на север управно на јужну границу к.п. 8193 пресецајући управно следеће парцеле : 8193, 8192, 8991/2, 8190, 8189/2, 8188, 8187, 8186, 8185, 8184, 8183, 8182, 8181/2, 8181/1, 8180, 8179, 8178, до пресека са јужном границом к.п. 8175/2 до Т-9. Одатле води на исток јужном границом те к.п. 8175/2 до краја те парцеле (Т -10).

Од Т-10 иде на север западном границом к.п. 12675 до Т-11 на пресеку ове границе и јужне границе к.п.12676 (пп) до Т-12. Од Т-12 пресеца пут 12676 и води на север западном границом кч. бр.8164/1 до Т-13 на пресеку ове границе са пп.

Од Т-13 води јужном границом (пп) до Т-14. Од Т-14 пресеца (пп) и води на север западном границом к.п. 12813 до Т-15 на пресеку са пп. Од Т-15 води до Т-16 јужном границом пп а одавде води на север пресецајући (пп) и води западним границама к.п. 12811, 12807, 12805 до Т-17.

Од Т-17 води северном границом к.п. 12805, 12806, 12821 (језеро Борковац), до Т-18. Од ове тачке води на југ источном границом к.п.12821 (језеро) до Т-19 на пресеку ове границе и северне границе пољског пута, до Т-20. Од ове тачке пресеца пољски пут и води на југ западном границом к.п. 8139 до јужне границе пп-а 8141. Од Т-21 води јужном границом к.п. 8140 до Т-22 на тремеји к.п. 8140, 8144 и пп 8141.

Од Т-22 води на југ источном границом пп до југозападне границе парцеле 8156 до Т-23. Од Т-23 води на исток до Т-24 јужном границом к.п. 12682 (пп) до североисточне границе к.п.9670. Од Т-24 скреће на југ границом к.п.9670 и 9665 до Т-25. Т-25 је тачка пресека кч. 9665 и 9664.

Од Т-25 води на исток пресеца пут к.п. 12656 иде северном границом к.п. 10368/7 до Т-26. Од Т-26 води северојужно границом следећих к.п. 10369/2, 10369/1, 10370/1, 10371/1, 10372/1, 10372/4, 10373/1, затим сече пољски пут 10374/1, 10391/1, 10392/1, 10392/6, 10392/5, 10392/4, 10393/4, сече пољски пут 12596/2, 10437/1 и 10395 до Т-27. Од Т-27 води на југ делом западне границе к.п. 10395 до Т-28 на пресеку ове и северне границе к.п. 10409/1.

Од Т-28 скреће на запад до Т-29. Ова тачка налази се пресеку северних граница парцела бр.10409/1 и 10397/1. Од Т-29 води јужно источном границом следећих парцела: 10397/1, 10397/2, 10398, 10407, 10406, 10405, сече пољски пут, 10418, 10434, пресеца пољски пут 5137 до Т-30 која је на тачци пресека северне границе к.п. 5193 и 5199. Од Т-30 води јужно границом к.п. 12705 (пољски пут) до Т-31. Од Т-31 води северном границом кч. 10656/1, наставља источно границом парцела 10656/1, 10656/2, 10657, сече пољски пут 12704/1, 10660 до Т-32.

Од Т-32 води на север до Т-33 која се налази у пресеку источних граница к.п. 10667/1 и 10668/1. Од Т-33 иде на југ западном границом пута М -21 до Т-34. Т-34 се налази у продужетку пресека северне границе парцеле 5300/11 и источне границе парцеле 5300/1. Од те тачке скреће на исток пресецајући пут М-21, а потом наставља северном границом к.п. 5300/11, пресеца поток Јеленци (12599) наставља на исток јужном границом к.п. 10713/3, пресеца пољски пут 10710, наставља на исток јужном границом парцеле 10177 до Т-35. Одатле скреће на југ источном границом к.п. 10717, пресеца пут Р-106 (12686) до Т-36. Од Т-36 скреће јужном ивицом к.п. 12686 на запад до Т-37 која се налази на северној

граници к.п. 10923 и 10924 (пољски пут). Од те тачке води на југ источном границом к.п. 10924 до краја к.п. 10916 што је тачка Т -38.

Од Т-38 скреће на запад, води јужним границама к.п. 10925/1, 10926, 10928, 10929/1 и 10929/2 до Т-39. Одатле води северозападно границом к.п. 10933 пресеца поток Јеленци (12599) до Т-40. Од Т -40 до Т -41 наставља западном границом потока Јеленци.

Од Т-41 води на исток северном границом парцела 10945 и 10944 до Т-42. Од Т-42 води југозападно границом к.п. 10944 до Т-43, а до Т-44 иде северисточном границом пута Р -103. Између Т -44 и Т -45 пресеца пут Р -103. Од Т -45 наставља јужно границом парцеле 11032/1 до границе са парцелом 11032/3, скреће на запад јужном границом парцеле 11032/1, враћа се западном границом исте парцеле до продужетка границе 11034, затим наставља западно пресецајући пољски пут 11032/2, иде северном границом парцеле 11034, пресеца поток Јеленци до Т -46. Од Т -46 до Т -47 иде северозападном границом потока Јеленци, скреће јужно пресецајући поток Јеленци и до Т -48 иде западном границом пољског пута 12730/2 пресецајући жељезничку пругу. Од Т -48 иде на запад јужним делом пружног појаса до Т -49. Одатле скреће на југ до краја источне границе парцеле 11282/3 (Т-50), а затим скреће на запад јужном границом исте парцеле до краја где је Т-51.

Од Т-51 води на север западном границом исте к.п. до Т-52 на граници са пружним појасом. Од Т-52 наставља на запад северном границом пп к.п. 7407 до Т-53 на североисточној граници парцеле 11289, наставља западном границом потока Јеленци до Т-54 на месту лома (скретања) потока, а потом водећи северном границом потока Јеленци-Борковац до Т-55 на месту пресека ове и источне границе потока Кудош (место улива потока Јеленци-Борковац у Кудош). Од Т-55 води на север источном границом потока Кудош до Т-56.

Од Т-56 скреће на запад, пресеца поток и к.п. 1070, залази у К.о. Вогањ, наставља северном границом к.п. 1028/5 до пресека са пп к.п. 1023, тј. до Т-57. Одатле скреће на север источном границом исте к.п. 1023, западном границом к.п. 806 (пут за Вогањ), западном границом к.п. 916/2, 916/1 до Т-58. Од ове тачке скреће ка Т-59 пресецајући пут к.п. 908 (пут за Стејановце), наставља северном границом к.п. 470 и 469. Од Т-59 води источним границама к.п. 469, 472/4, 472/8, 472/9 до Т-60 на североисточном углу к.п. 472/9, скреће на југ источним границама к.п. 472/9, 472/5, 472/6, 472/7 до пресека са северном границом пута за Вогањ, тј. к.п. 908 и Т-61.

Од Т-61 води северном границом к.п. 908 пресецајући поток Кудош и поново улази у К.о. Рума до Т-62 која је на пресеку северне границе к.п. 908 и источне границе к.п. 1275 (парцела потока Кудош).

Од Т-62 скреће на север источном границом исте к.п. 1275 до почетне тачке Т-1 затварајући границу грађевинског подручја насеља Рума.

2.3. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА РУМЕ

Становање у атару:

- Насеље "Аеродром", задржава се као грађевинско земљиште у рубном пределу, уз М-21, између Руме и Аутопута и има намену становање. Заузима површину од 3,70 ха.

Обухвата делове катастарских парцела у дубини од 100м. То су делови к.п. бр.: 11638, 12761, 11637, 11636, 11635, 11634/1, 11634/2, 11633/1, 11633/2, 11632/2, 11632/3, 11632/1, 11631/1, 11631/2, 11630/1, 11600/3, 11600/2, 11609/1, 11608, 11607/1, 11607/2, 11606/2, 11606/1, 11604/1, 11604/2, 11603/2, 11603/1, 11602/1, 11602/2, 11601, 11600, 12758, 11598/1, 11598/2, 11596/2, 11593/1, 11595/1, 11599, 11597, 11593/2, 11594/1, 11591, 11592, 11589, 11590, 11588/2, 11588/1, 11587/1, 11587/2, 11586/1, 11586/2, 11585.

Опис границе : Почетна тачка бр. 1 (Т-1) дефинисана је на тремеђи пута Шабац-Рума к.п. 12658, к.п. 12011 и к.п. 11638 ; од Т-1 у правцу истока граница иде јужном међом к.п. 11308/2 и северном међим 12011 дужином око 920 м, до Т-2 на тремеђи к.п. 11308/2, 11585 и пута к.п. 12757 ; од Т-2 у правцу југа граница иде источном међом к.п. 11585 дужином од 50 м до Т-34 на међи к.п. 11585 и 12757 ; од Т-3 у правцу запада граница иде паралелно са јужном међом к.п. 11308/2 и 12011 на одстојању од 50 м и сече к.п. 11585-11590, 11592, 11594/1, 11593/2, 11593/1 11597, 11598/2, пут 12758, 11600-11637, пут 12761 и к.п. 11638, укупном дужином око 990 м до Т-4, на источној међи пута Шабац-Рума и к.п. 11638 ; од Т-4 у працу североистока граница иде западном међом к.п. 11638 дужином око 55 м до почетне Т-1 описа границе.

- Насеље "Борковац", у рубном пределу, уз границу грађевинског реона насеља Руме, са његове западне стране (наслања се на блок 1-6-2 намењен спорту и рекреацији), са севера до границе грађевинског реона и делом до границе КО Рума, са јужне стране до пољског пута (к.п. бр.12676). Намена становање у атару и заузима површину од 4,3 ха.

- Насеље "Циглана", у рубном пределу, уз регионални пут Р-106 Рума - Инђија са његове северне стране, са запада и севера уз зону намењену ископишту. Са источне стране зона је одређена источним границама к.п. бр. 10785, 10786, 10787, 10788, 10789, 10790, 10791/1, 10791/2, 10792, затим граница се ломи и иде према истоку у правцу продужетка јужне границе к.п. бр. 10792 и сече парцеле 10795, 10796, пп 12711, 10797/1, 10797/2, 10798, 10799/1, 10799/6, 10799/3 и 107994 до источне границе парцеле 10799/4 где се ломи и границом источном границом те парцеле води на југ до пресека са к.п. која представља пут Рума - Инђија (Р-106). Намена - становање у атару и заузима површину од 6,79 ха.

- Насеље "Церје", у рубном пределу, уз границу грађевинског реона са његове источне стране, јужно од пута Р-106 Рума - Инђија и то у делу где се к.п. бр. 10923, 10924 и 10908 граниче са путем Р-103. Граница зоне се ломи у североисточном темену к.п. бр. 10908 и наставља ка југу источном границом к.п. бр. 10908, 10909, 10910, 10911, 10912, 10913, 10914, 10915 до к.п. која представља пољски пут, пресеца пољски пут у правцу продужетка источне граница к.п. бр. 10915 до тачке у којој та граница сече јужну границу пољског пута. Од те тачке граница се ломи и води ка западу јужном границом пољског

пута до тачке која је формирана у месту пресека продужетка западне границе к.п. бр. 10926 са јужном ивицом пољског пута.

Напомена: Уколико постоји неусаглашеност између текстуалног описа и графичког приказа, меродавни су подаци на графичком приказу (границе грађевинског земљишта у атару).

Радне зоне у атару:

- Радна зона Југ-2 јужно од грађевинског реона Руме, уз магистрални пут М-21, са његове западне стране. (део радне зоне Југ-2 је унутар граница грађевинског реона, односно између пруге Београд - Загреб
- Радна зона Југ-3, јужно од грађевинског реона Руме, уз магистрални пут М-21 са његове источне стране

3. ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Јавно грађевинско земљиште обухвата све јавне површине дефинисане чланом 2. Закона о планирању и изградњи, односно објекте и комплексе дефинисане Законом о експропријацији и другим прописима. Јавним површинама се у простору Генералног плана сматрају локације за: Објекте и површине од општег интереса, саобраћај и саобраћајне површине, паркове и јавно зеленило, водне површине. Даља разрада Генералног плана дефинисаће прецизно потребе за јавним површинама и објектима. Остало грађевинско земљиште у оквиру овог плана је сво оно земљиште које није дефинисано као јавно.

Плановима разраде се остало грађевинско земљиште може претворити у јавно према конкретним потребама и планским решењима, као и обрнуто у случају престанка потреба за јавним земљиштем а у свему према важећим законским прописима.

3.1. Постојеће јавно грађевинско земљиште

Идентификује се у графичким приказима ГП, уз срањивање са подацима о парцелама у катастру.

М-21 – од Главне северно (7282/1, 7282/2, 7282/3); **М-21** – од Краљевачке до Главне (7375 .); **Путиначка петља** (7282/1, 7282/2, 7282/3); **М-21** – од Краљевачке до Железничке пруге (6062/3, 6063/2, 6043/2, 6042/2, 6041/2, 6040/3, 6039/2, 6038/2, 7367/4, 5941/3, 5767/2, 5966/2, 5965/3, 7368/3, 5969/2, 5970/2, 5971/3, 5972/4, 5972/5, 5994/3, 5993/2, 7367/5, 5997/2, 5998/3, 5999/2, 6000/2, 6001/2, 6003/2, 6026/2, 6025/2, 6024/2, 6023/84, 6923/45, 6022/2, 6070/4, 6069/4, (7366/4, 7378/4 – Јеленачки поток испод пута), 6068/3, (6069/4 – укључење Инд. улице .), 11072/6, (7378/5, 7365/3 – Јеленачки поток испод зап. крака Петље), 12661/3, (12661/2, 12634/2 – део зап/јуж крака Петље).

Р-103 – улаз запад, од Врд. пруге до В.К. (909); **Р-103** – улаз исток, део Краљевачке (део 7375), од Јеленачког потока до краја ГП (12664); **Р-106** – улаз запад, Стеј. пут од Врд. пруге до Р-103 (908); **Р-106** – излаз исток (7282 .).

ГЛАВНА (7281); **ВУКА КАРАЦИЋА** (7252); **ОРЛОВИЋЕВА** (7228, 7272, 12675); **ЖЕЛЕЗНИЧКА** (7294, 7302, 7311, 7326/1, 7364, 7409, 7390/1).

АУГУСТА ШЕНОЕ (7278); **БОРКОВ. ПРОЛАЗ** (7227, 4983, 4982, 4992, 7226, 4991/2); **БОРКОВАЧКА** (7225; попречне улице : 5095, 5094, 5097); **В. ДУГОШЕВИЋА** део (део 7267); **ЗМАЈ ЈОВИНА** (7273); **КЊАЗА МИЛОША**

(7279); **ИРИШКА** (7275 – до 15.августа, у наставку 7225); **ИРИШКИ ДРУМ** (7222, 7223); **ЈЕЛЕНАЧКА** (7280); **МАТИЈЕ ГУПЦА** (7276); **15. АВГУСТА 1942.** (7262, 7274); **ПЛАНИНСКА** (7224, поречне 5095 и 5054); **СВЕТОЗАРА МАРКОВИЋА** (7277).

АТАНАСИЈА СТОЈКОВИЋА део (део 7314; 3192, 3159/1 ., 3532/2 .); **АУГУСТА ЦЕСАРЦА** (7373/2, 7366/3, 6081/4 ., 6070 (ист. крак), 6070/4, 6070/3, 6070/2, 7119/3; **БОРЕ ГАВРИЛОВИЋА** (4493, 3240/2, 3161/1 .); **ГРОБЉАНСКА** (7295, 7304, 7313, 7323, 7325, 7326/1); **ДРВАРСКА** (7322); **ДРВАРСКА-ПОТОК** пролаз (7321); **ИНДУСТРИЈСКА** део (6069/5, 6069/4); **ЈНА** део (7297); **КРАЉЕВАЧКА** (7375 до Потока, 12664 до границе ГР); **ПИНКИЈЕВА** (7328); **ПРОЛЕТЕРСКА** (7324, 7303, 7312, 7327); **СТАНКА ПАУНОВИЋА ВЕЉКА** део (7305); **ТРГ ОСЛОБОЂЕЊА** (7296); **ФРАЊЕ КЛУЗА** (4540/11, 4561 (део прив.п.), 4561/2, 7374/2, 7374/1); **НОВА** од Краљ. јужно (део 6062 .);

АЛЕКСЕ ДУНДИЋА (7353); **АЛЕКСЕ ШАНТИЋА** (7287); **АТАНАСИЈА СТОЈКОВИЋА** део (део 7314); **БРАНКА РАДИЧЕВИЋА** (7286); **БРАЋЕ ЈУГОВИЋА** (7352); **ВЛАДЕ ОБРАДОВИЋА КАМЕНОГ** (7354); **ВЛАДИМИРА НАЗОРА** (7292, 7300, 2223, 7317, 7334/1); **ВЛАДИМИРА РОЛОВИЋА** (6458, 6599, 6539, 6476); **ДОСИТЕЈА ОБРАДОВИЋА** (3823/33); **ДРАГИЊЕ НИКШИЋ** (7358, 7158/10; 7359, 7220/2 – зелени појас); **ДУШАНА ЈЕРКОВИЋА** (7291, 7299, 7307, 7316, 7399, 7342/1, 7342/2, 6662/8, 6660/1, 6788/1, 6767/2); **ЂУРЕ ЈАКШИЋА** (3823/32); **ИНДУСТРИЈСКА** део (1268/3, 7355-Задарска, ..); **ИВЕ АНДРИЋА** (3994, 3915, 3895, 6551, 6581); **ЈНА** део (део 7297); **КОЗАРАЧКА** (7357 – од Ул.4.јула); **КОСОВСКА** (6642, 6643, 7347/1); **КРАТКА** (7290, 7298, 7306, 7315, 7340); **ЛАЗЕ КОСТИЋА** (3821, - 3817/1); **МАРКА ОРЕШКОВИЋА** (7310, 7329; пролаз ка Гимн. припојен парцели 7329); **МИЛОША ОБИЛИЋА** (7351); **МИШЕ УБОЈЕ** . (.); **МЛАДЕНА СТОЈАНОВИЋА** (7335, 7346/2, 7346/1); **НИКОЛЕ ТЕСЛЕ** југ (7285/2, 6677/6, 6678/2, 6679/3, 6679/4, 6681/2); **НОВА** (7341, 4149, 7333); **НОВА ШКОЛСКА** (7337, 7344/1, 7330); **ПАРТИЗАНСКА** (7293, 7301, 7309, 7318, 7331); **РАДЕ КОНЧАРА** (6317); **ПЕТРА КОЧИЋА** (7345, 7336, 7345/1, 7345/2, 6381... .); **САВЕ ШУМАНОВИЋА** (3823/1, 3824/1); **САВЕ КОВАЧЕВИЋА** (7285/1, 7288); **7. ЈУЛА** (7319 -2 дела); **СЛОБОДАНА ПЕНЕЗИЋА КРЦУНА** (7343/1, 7338, 7343/2... .); **СТАНКА ПАУНОВИЋА ВЕЉКА** део (део 7305); **СТЕВАНА СРЕМЦА** (3824/12, - 3817/1); **ФИЛИПА КЉАЈИЋА** (7289); **4. ЈУЛА** (7356, 7357); **ПУТ КА “РУМА-ТРАНСУ”** (7283 и даље као пп до Инд.ул. (+приход. 3823/34)

БАШТЕНСКА (7237/2, 7237); **БРАЋЕ ГРУЛОВИЋ** (7229/4); **ВЕЉКА ДУГОШЕВИЋА** део (део 7267); **ВИНОГРАДСКА** (7246); **ВОЈВОЂАНСКА** (7247); **ВРДНИЧКА** (7269, 7265, 7258, 7255, 7238/1, 7238/2, 7238/3); **ВРТЛАРСКА** . (.); **ГАВРИЛА ПРИНЦИПА** (7249, 2545/91, 2545/159, 2545/218); **22. ДЕЦЕМБ. 1941.** (7230/2); **27. ОКТОБРА 1944.** (7271, 7263, 7260, 7231, 7230/6); **ЂОРЂА МАРКОВИЋА** (.); **ЗДРАВКА ЧЕЛАРА** (7244); **ИВЕ ЛОЛЕ РИБАРА** (7256); **ЈЕЗЕРСКА** . (.); **ЈОВАНА СУБОТИЋА** (7250, 2542/85); **КАРАЂОРЂЕВА** (7235/1, 7235/2, 2849/24); **КУДОШКА** (7257, 7254, (2641, 2642, 7040/2, 2653/8, 7240/3, 2676/3, 7268, 7266); **ЛЕЊИНОВА** (2545/40, 9050/16, 7242/2, 2546/98, 9329/2, 9330/2, 9331/2, 9332/2, 2960/3, 7230/1, 2961, 2960/2); **МАРИЈЕ БУРСАЋ** (2537/25); **МАРКА ПЕРИЧИНА КАМЕЊАРА** (.); **МИЛА ЛАТИНОВИЋА** (7239); **МИЛОША ЦРЊАНСКОГ** (9452, 9464/3, 9451, 9468/1, 4910/5, 4908, 4912/2 .); **МИЛИСАВА ДАКИЋА** (7253); **МОШЕ ПИЈАДЕ** (9410/3, 7233/3); **НИКОЛЕ ТЕСЛЕ** северни део (7251, 7245/1); **НУШИЋЕВА** (1592/1, 7230/8, 7230/7, 7230/1, 2946-попречна, 1592/1-пролаз); **8. МАРТА** (7230/5); **ПАВЛОВАЧКА** (7270, 7264, 7259, 7232/1, 7232/2, 9416 (излаз ка северу ...), 7229/3); **ПАШКА РОМЦА** (7229/1); **15. МАЈА 1945.** (7261); **ПРВОМАЈСКА** (2739, 7230/3, 2673/10); **РАДИВОЈА КОРАЋА** (2537/9); **7. ВОЈВ. БРИГАДЕ** (7241); **СИМЕ РЕЛИЋА** (7229/5); **СРЕМСКА** (7248, 2545/55, 2545/142, 2545/223); **СУТЈЕСКА** (7236/1, 7236/2, 7236/3); **ТИВОЛСКА** (2545/38, 2545/126, 2544/1, 2544/2, северно); **ТИЦАНОВА** (2544/18, 2545/197); **3. ВОЈВ. БРИГАДЕ** (.); **ФРУШКОГОРСКА** (7243).ГРАДСКИ ТРГ (245)

Дрварска – Борковачки поток (7321); **Главна – Фрање Клуза** (7374/2); **Иришка – Школска ливада** (3131); **Орловићева – Борковачки поток**

(4800/2, 4801/2); **Прилаз Старорумском гробљу** (4738); Прилаз Гимназији од М. Орешковића (део 7329).

Градски парк (3150); **Дечји парк** (261); **Велики парк (55)**; **Парк-шума у Борковцу** (8159, 8140, 8160, 8158/1 (.), 8158/2, 8157); **Борковац– северни борик** (.); **Борковац– јужни борик** (8163); **Борковац- ливада** (8162/1, 8164/1 (к п. поред ливаде));

Кудошки поток (.); **Борковачки поток** (9610, 7381, (1728 .), 7380); **Јеленачки поток** (., 7378, 7378/1, 7378/7, 6067/2, 7366/6, (7366/4 .), 7378/4, (7378/2 .), 7378/5, (7365/3 .), . (7365/1 .), 7378/3, (7366/3 .), (7365/2 .), 7117/4, 7378, .); **Борковачко језеро** - део у румској општини (.).

ОШ “Змај Јова Јовановић” (1775, 1777, ., 3136 - школска ливада); **ОШ “И. Л. Рибар”** (5765, .0); **ОШ “Душан Јерковић”** (59); **ОШ “Вељко Дугошевић”** (57); **Гимназија/”Б. Радичевић”... (6414 - парк, 6409, 6404/1, 6405, 6407 .); Средња Техничка/Пољопр. (3882, 3882/2 ., 3883/6 ., 3881/2 .); Вртић “Полетарац” у В.Д. (847); Вртић у Борковачком насељу (2829 .); Јаслице у Главној (56); Културни центар (делови : 233 (.), 240, 241, 242, 243, 244 .);**

Спортски центар (233); **Дом здравља** (3030); **Геронтолошки центар** (9444, 9442, 9418, 9417/1, 9417/2, 9437, 9419, 9420, 9434, 9433/1, 9433/2, 9424/1, 9431/1, 9430/1, 7229/1); **Органи општинске управе** (839/1 – Градска кућа, 1 – Од. урб. и др., 262 – Друштв. делатности), **Суд**(280); **Тужилаштво** (974/1); **СУП** (5677/2); **Вашариште** (5301); **Правосл. гробље** (6185, 6184); **Католичко гробље** (6187); **Старорумско гробље** (5176); **Ново гробље “Баруновац”** (5134, 5135 – Јеврејско, 10394 .. .); Систем за пречишћавање отпадних вода (11294/2, 11294/3, 11293.);

КОРИДОР ЈУЖНЕ ИНДУСТРИЈСКЕ УЛИЦЕ северно и уз коридор Пруге (потенцијални коридор нове трасе пута Р-103) – идентификује се трасом приказаном у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савњивањем података о парцелама у катастру;

15. АВГУСТА - довршетак до подвожњака испод М-21 (делови 10707/1, 10708/5, 5300/1);

ЛЕЊИНОВА – наставак од Орловићеве до Иришке - идентификује се трасом приказаном у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савњивањем података о парцелама у катастру;

ФРАЊЕ КЛУЗА (“Врбаре”) – спој са Главном на правцу Иришке (4559, 4570);

АТАНАСИЈА СТОЈКОВИЋА (“Врбаре”) – спој са А. Цесарца од Ф. Клуза (4537, 4602, 4601), **БОРЕ ГАВРИЛОВИЋА** – јужни крак – продужетак до А. Цесарца (4499, 4497, 4498, 4510/2, 4510/1, 4513, 4512);

НОВЕ УЛИЦЕ НА ПОДРУЧЈУ “Брег-југ” (“Суперблок” 2-3)- идентификују се трасама приказаном у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савњивањем података о парцелама у катастру;

НОВА УЛИЦА јужно и уз Стадион “Ф. Горе” – (продужетак јуж. крака 6070/2, део 6071/1 “Ф. Гора”, део 6069/1 “Сагра”, део 6069/9 “Ватр. јединица”);

НОВЕ УЛИЦЕ у “Суперблоковима” 2-6 и 2-7 – коридори ових улица и остало ЈГЗ, утврђени су преиспитаним Регулационим планом “Источна радна зона у Руми”;

НОВА УЛИЦА – веза Радне зоне Запад и Радне зоне Запад-2 (енклава) – преко Пруге - идентификује се трасом приказаном у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савњивањем података о парцелама у катастру;

НОВЕ УЛИЦЕ у јужним деловима “Суперблокова” 3-7 и 3-6 (Берак југ)- коридори ових улица и остало ЈГЗ, биће утврђени су преиспитаним Регулационим планом “Блокова Берак-југ”;

НОВЕ УЛИЦЕ у “Суперблоку” 3-13 и Блоку 3-12-3 (у Индустијској зони)- коридори ових улица и остало ЈГЗ, утврђени су преиспитаним Регулационим планом “Блока 3-13 у Руми”;

НОВЕ УЛИЦЕ на подручју “Тивол-југ” у “Суперблоку” 3-8 и делу “Суперблока” 3-4 – идентификују се трасама приказаним у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савњивањем података о

парцелама у катастру; детаљно разграничење ЈГЗ од осталог ГЗ извршиће се регулационим плановима;

НОВЕ УЛИЦЕ у “Суперблоковима” 4-16, 4-17, 4-18 и делу “Суперблокова” 4-12 и 4-19, у северном делу Борковачког насеља - идентификују се трасама приказаним у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савјивањем података о парцелама у катастру; детаљно разграничење ЈГЗ од осталог ГЗ извршиће се преиспитаним односно новим регулационим плановима;

УЛИЦЕ ОКО ДОМА ЗДРАВЉА – довршити разграничење ЈГЗ од осталог ГЗ регулационим плановима;

Парковске површине – у Блоквима 3-4-9 и 3-4-10 (“Тивол-југ”) и у Блоквима 4-9-3 и 4-9-8 (“Кудош-2”) - идентификују се површинама приказаним у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савјивањем података о парцелама у катастру;

Заштитно зеленило – дуж Кудошког и Борковачког потока, дуж Железничке пруге и пута М-21 и око Сметлишта - идентификује се површинама приказаним у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савјивањем података о парцелама у катастру;

БОРКОВАЧКИ ПОТОК – на потезу од Ул. 15. августа до Парк-шуме у Борковцу и од Ул. 15. августа до парцела са објектима уз Главну улицу, утврђује се коридор ширине 20,00 (2 x 10,00 м од осовине водотока) као ЈГЗ намењен спорту, рекреацији и заштити Потока; ширина може бити мања на страни код Фабрике обуће и Стадиона “Словена”; коридор се идентификује трасама приказаним у графичким прилозима ГП и одговарајућим текстуалним одредбама ГП, са савјивањем података о парцелама у катастру; детаљно разграничење ЈГЗ од осталог ГЗ извршиће се регулационим планом;

Утврдиће се регулационим плановима.

НАПОМЕНА :

Приказани списак парцела које се одређују за јавно грађевинско земљиште, указује на потребу ажурирања катастарске документације, у многим случајевима и имовинско-правних односа. Стога се у одређеним случајевима упућује на идентификацију ЈГЗ у графичким и текстуалним деловима ГП, уз мериторне провере у катастру.

3.2. Планирано јавно грађевинско земљиште

Планирано јавно грађевинско земљиште обухвата коридоре планираних улица, површину намењену проширењу гробља, све површине под планираним заштитним зеленилом као и постојећим које до сад није проглашено за јавно. Планирано јавно грађевинско земљиште ће се прецизно дефинисати израдом планова детаљне регулације (ПДР).

У северозападном делу проширења грађевинског реона у овом моменту није било могуће планирати јавно земљиште (уличне коридоре), због великог броја бесправно изграђених објеката за које не постоји детаљна катастарска подлога, па се сходно томе кроз овај план не могу дефинисати улични коридори. Овај простор биће предмет даље разраде где ће се на основу тачно унетих података о објектима моћи дефинисати прецизна регулација, и самим тим одвојити јавно од осталог грађевинског земљишта.

Сличан случај је са простором бивше касарне који је имао статус специјалне намене, а у овом плану се дефинише као простор намењем Централним садржајима. Цео простор ће засад егзистирати као остало грађевинско земљиште док се не изради План детаљне регулације који ће прецизније дефинисати овај простор.

4. ДУГОРОЧНА СТРАТЕГИЈА РАЗВОЈА И КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА И ГРАЂЕЊА НАСЕЉА

Генерални план се усклађује са Законом о планирању и изградњи и Просторним планом Општине.

Планским решењима у потпуности су испоштоване и спроведене Одредбе Просторног плана Општине Рума које се односе на:

- основну стратегију у организацији и коришћењу простора
- функцију овог насеља у систему градских центара
- Утврђивање основних критеријума уређења насеља
- критеријуми коришћења природних ресурса и заштита животне средине
- дефинисање коридора основних инфраструктурних система

4.1. СТАНОВНИШТВО

На основу анализе кретања броја становника, досадашњих развојних тенденција и планираних мера демографске политике као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, за период од 2002 до 2022 године, прогнозиран је веома мали пораст укупног становништва Руме, тако да ће 2022 године у Руми живети 33000 становника. Ако узмемо у обзир просечно домаћинство од 3 члана то значи да ће у том периоду у Руми бити 11000 домаћинстава

4.2. ПРИВРЕДА И ОСТАЛЕ АКТИВНОСТИ

Циљ је равномернији и усклађенији територијални размештај капацитета, растеређење београдске агломерације, подстицање селективног развоја индустрије у малим центрима. Општина Рума се налази у подручју с веома повољним локацијско-развојним потенцијалима - приобалном појасу Дунава и Саве. Може се очекивати развој агроиндустрије везане за пољопривредно сировинско подручје, као и флексибилне индустрије и то мањих погона с мањим локацијским захтевима.

Развој *привредних делатности* имаће карактер престројавања са досадашњег концепта усмерене, планске привреде на тржишну привреду која је другачијег карактера. Власничка трансформација је неминовна, али не сме да буде радикална и несмотрена у смислу да поништава значајне потенцијале, производни ниво и добре резултате успешних привредних организација.

Код *индустријске производње*, осим изградње нових капацитета, неопходна је реконструкција и унапређење постојећих. Уместо гломазних, статичних индустријских капацитета, треба развијати флексибилну и акумулативну индустрију и то мање погоне с мањим локацијским захтевима у спрези с производним занатством. У том смислу овим ГП се дефинишу простори за одређене привредне делатности.

У *пољопривредној производњи* поред реафирмације и јачања задругарства и пољопривредног домаћинства, рачуна се с ревитализацијом донедавно успешних а запуштених великих пољопривредних колектива, у циљу достизања ранијег нивоа

организоване пољопривредне производње а потом и њеног развоја. У просторном смислу, ГП обезбеђује заштиту пољопривредних површина и условљену и ограничену градњу на обрадивом земљишту.

Треба стимулисати развој производног и услужног занатства. Терцијарне делатности ће бити дисперзирани на целокупном подручју града и у оквиру њих треба да се оствари највећи пораст запослености.

Развој *непривредних делатности* зависиће од степена развоја привредних. *Стамбена изградња*, у разним видовима, ће и даље бити најмасовнији вид градње. Досадашњу релативно развијену мрежу *друштвених делатности* треба допунити и даље усавршавати у интересу грађана.

Комуналне делатности, путна и сва друга инфраструктура даље ће се изграђивати на бази већ достигнутог солидног степена развоја.

Развој привредних и непривредних активности мора се одвијати на принципима "одрживог развоја", у циљу успостављања равнотеже са расположивим ресурсима и уз заштиту и унапређење животне средине.

4.3. ИНФРАСТРУКТУРА

Саобраћајна инфраструктура

Путна инфраструктура - план мреже друмске инфраструктуре заснован је на дугорочној концепцији развоја (20-30 г.). Тежиште је на дефинисању и разради мреже саобраћајних коридора (трасе и окружење), заштити и резервацији простора. РУМА се налази уз један од најважнијих путних коридора : Е-70 (М-1), Загреб-Београд. Мрежа државних путева 1. реда је формирана, планира се доградња и рехабилитација, мрежа путева 2. реда ће се усаглашавати с очекиваним растом саобраћаја; изградња обилазница око насеља је значајна због бржег и безбеднијег одвијања саобраћаја, док ће изградња општинских путева ("капиларна мрежа") бити предмет даље планске разраде.

Водна инфраструктура - Рума је оријентисана на луке у Шапцу и Ср. Митровици.

Мрежа и центри интегралног транспорта - Рума је оријентисана на планиране РТЦ у Шапцу и Сремској Митровици.

Ваздушна инфраструктура - поред постојећег аеродрома у Сурчину, за подручје РУМЕ од интереса је и планирани мањи аеродром код Сремске Митровице.

Железничка инфраструктура - коридори свих постојећих и планираних железничких пруга у РС, дефинишу се као коридори електрифицираних двоколосечних пруга. Као надградња система двоколосечних пруга стандардних брзина, планирају се капитални ремонти за велике брзине 160 км/х, у коридорима постојећих пруга, између осталих и правац Београд-Шид-државна граница (Е-70), која пролази кроз Руму. Предвиђена је електрификација пруге Рума-Шабац-Зворник, затим изградња и доградња железничких чворова у насељима у којима се укрштају, раздвајају или спајају железничке пруге из више правца, где спада и Рума. Задржавају се

коридори свих раније укинутих пруга, према томе и пруге Рума-Врдник. Индустијске пруге и колосеци чине део железничке мреже РС.

Водоводна инфраструктура

Извориште (бунари) румског водовода и Фабрика воде су јужно од Руме према Јарку, код "Фишеровог салаша", изван подручја ГП, одакле се вода транспортује у Руму и један број места румске и иришке општине, градиће се, експлоатисати и одржавати према програмима, плановима и пројектима, на основу услова из ГП, евентуално планова разраде. Бунари у Борковцу, северно од града, првобитно а сада допунско извориште, морају бити обезбеђени непосредно и заштићени у ширем окружењу, према прописима.

Уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ)

УПОВ се налази у крајњем југозападном делу насеља, испод железничке пруге, на локацији која пружа просторне и техничке услове за функционисање и развој до краја планског периода, што је потврђено кроз израђену пројектну документацију фекалне канализације за цело насеље и УПОВ. Реконструисаће се и проширити према програмима, плановима и пројектима, на основу услова из ГП, евентуално планова разраде, ако су у питању сложенији захвати односно ангажовање новог земљишта.

Електроенергетска инфраструктура

Рума се снабдева електричном енергијом преко 110 КВ мреже, а преко две трафо станице "Рума 1" (110 /35/20 КВ) и "Рума 2" (110/35 КВ). Дистрибутивне трафо станице су напонског нивоа 20/0.4 КВ или 10/0/4 КВ. Високонапонска мрежа у граду је подземна. Нисконапонска мрежа је у централној градској зони, као и у деловима колективног становања, каблирана, при чему је јавна расвета изведена преко канделабера. У другим деловима града нисконапонска мрежа је надземна, на бетонским стубовима (понегде и дрвеним), а јавна расвета је изведена на стубовима нисконапонске мреже.

Поред високонапонског нивоа мреже од 110 КВ присутни су средњенапонски ниво 35 КВ као и два дистрибутивна нивоа 10 КВ и 20 КВ.

Овакав начин напајања потрошача електричном енергијом ограничава могућности резервног напајања у случају квара, или ремонта ТС.

Кретање потрошње у периоду 2001 - 2005. године, као и годишња стопа раста дат су табеларно;

Година	2001	2002	2003	2004	2005
Енергија (МЊх)	112918	107666	110430	114570	122907
Стопа раста(%)		-4.65	2.56	3.75	7.27

У планираном временском периоду потребно је , узимајући у обзир и пораст потрошње електричне енергије избацити средњенапонски ниво 35 КВ и дистрибутивни ниво 10 КВ . Први корак у овом поступку биће претварање ТС "Рума 1" (110/35 КВ) на ниво (110/35/20 КВ). Ово подразумева и нови 20 КВ кабловски расплет до дистрибутивних ТС као и њихово прилагођавање напонском нивоу 20 КВ.

Гасоводна инфраструктура

За снабдевање северног дела општине Рума, изграђен је доводни гасовод пречника DN 150мм и главна мерно-регулациона станица ГМРС *Рума* капацитета 28.000 Sm³/h. Прикључење доводног гасовода је на разводни гасовод РГ 04-07, јужно од Руме. У граду је изграђена гасна дистрибутивна мрежа ниског притиска којом треба да се снабдева 7700 индивидуалних потрошача као и већи број комуналних потрошача. Постојећи гасовод је пројектован тако да обезбеди гас за сва домаћинства , индустријску и комуналну потрошњу као и за будући развој града и привреде. Без посебних повећања притиска у разводном гасоводу могућ капацитете снабдевања гасом широке потрошње 10.800 домаћинства имајући у виду и капацитете ГМРС-а. То значи да рачунајући на просечан број годишњих прикључака 400-500, капацитет гасовода задовољава потребе потрошача у планском периоду.

Телекомуникациона инфраструктура

На територији насеља постоји једна дигиталан и једна аналогна телефонска централа и два удаљена претплатичка степена . Мрежа је у централном делу изведена подземно као и у зони вишепородичног становања док је у другим деловима насеља надземна. Надземна мрежа се у последњ време изводи на бетонским стубовима , стим што је примарна мрежа подземна а развод парица до објекада се изводи са стуба.Мрежа у северном делу града је реконструисана , док је у јужном делу града углавном са бакарним парицама и на дрвеним стубовима (како примарна тако и секундарна мрежа).

.Мобилна телефонија присутна је преко три базне станице постављених у самом насељу , што тренутно није довољно за покривање комплетног подручја Руме и њене околине. Антене су постављене у два случаја на постојеће објекте (Културни центар и силос) а на једном месту на посебан антенски стуб .

4.4. КОНЦЕПЦИЈА ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ НАСЕЉА

Више деценија после Другог светског рата, Рума се, као и већина градова у земљи, развијала у условима убрзане урбанизације. Грађевинско подручје проширено је зонама индивидуалног становања за новопридошло становништво и привредним и комуналним комплексима, а физиономија града се променила и изградњом стамбених вишеспратница и објеката друштвеног стандарда. Уз то се развијала саобраћајна и мрежа других инфраструктурних система.

Организација и уређење простора града (грађевинско подручје) заснивали су се на концепту централног ширења око затеченог градског

језгра с већ изграђеним окружењем, уз поштовање ортогоналне уличне матрице са системом грађевинских блокова. Овај концепт је поштован у свим зонама где је то омогућавала морфологија терена, постојеће саобраћајнице и карактер физичке структуре која се реализује, мада се у појединим зонама доводи у питање непримереном или бесправном градњом.

Овај концепт се и даље задржава и развија, тачније, реализује се постепено уз неопходне корекције у односу на досадашњи Генерални план.

Градско језгро са ближим окружењем (Централна зона) ће се реконструисати, дограђивати и уређивати у смислу даље концентрације јавних функција, пословања, вишепородичне стамбене изградње и сл. Ободна подручја Борковац, Кудош, Тивол, Берак, Врбаре и Брег, остају намењена породичном становању. У делу Тивол/Берак наставиће се изградња комплекса вишепородичне стамбене градње с пратећим функцијама.

Привредне активности усмерене су на ободу града, претежно у Индустијску зону, као и у подручје према Обилазном путу (М-21) и дисперзивно у целом насељу, укључујући и стамбене зоне.

Саобраћајно решење из ГУП-а се углавном задржава, уз неке допуне утврђене самим Генералним планом и другима које ће бити утврђене плановима разраде. Планирана је нова северна обилазница која ће обезбедити растерећење саобраћаја из правца Вогња односно Сремске Митровице, кроз сам центар града.

Систем зеленила се у принципу задржава. У изграђеним подручјима се не очекује обезбеђење нових зелених површина и ту је ослонац на постојеће паркове и скверове, улично и зеленило окућница. Задржава се концепт "зеленог продора" у град, односно Борковачка долина - парк шума и излетиште код Језера.

У обликовању града тежња је да се задржи заокруженост градског подручја и ортогонална шема, да се колико је могуће оствари континуирана реконструкција и изградња по блоковима, да се не стварају нови висински репери и да се у постојећим деловима града оствари хармоничан однос између постојећих и будућих објеката, да се заштита и ревитализација градитељског наслеђа инкорпорира у изградњу и уређење, посебно центра града, те да се адекватно уреде улице и заједничке градске површине.

Рубним пределом се подразумева простор између граница подручја ГП и грађевинског подручја насеља. Предходним Генералним планом у рубном су пределу предвиђене одређене функције и активности и дата намена површина (радна зона, ископишта глине, становање у насеобини "Аеродром", воћарско виноградарске зоне, депонија смећа, сточно гробље, локације за бензинске станице...). У погледу функционисања и организације простора, грађевинско подручје и рубни предео су у нераскидивој, интерактивној вези.

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНЕ СТРУКТУРЕ НАСЕЉА ПРЕМА ПЛАНИРАНИМ НАМЕНАМА И ФУНКЦИЈАМА

Општа правила уређења и грађења биће дефинисана и груписана као скуп правила регулације и парцелације за изградњу према намени простора а у складу са критеријумима за грађење, урбанистичким параметрима и показатељима.

Неће бити дозвољена било каква изградња која угрожава објекте на суседним парцелама.

У деловима простора у којима су према Плану заштите непокретних културних добара утврђене посебне мере заштите, правила за изградњу и уређење обавезно ускладити са овим мерама.

Правила градње, која ће бити прописана Планом, могу се директно примењивати само у зонама јасно дефинисане регулације, односно тамо где је већ извршена подела на јавно и остало грађевинско земљиште тј. у зонама или блоковима са јасно формираним улицама где регулација остаје непромењена.

У односу на намену објеката чија изградња је дозвољена у појединачним зонама, потребано је за сваку појединачну градњу прибавити услове надлежних органа и организација које су Законом овлаштене да их прописују.

У складу са Законом о заштити животне средине, за изградњу пословних и производних објеката из домена оних делатности који могу негативно да делују на животну средину, биће обавезна израда Студија процене утицаја на животну средину којом треба да се документује да технологија, материјали, сировине, врста енергије као и отпадне материје из процеса производње не угрожавају животну средину, односно да се пропишу мере које треба подузети да се спрече негативни утицаји.

5.1. СТАНОВАЊЕ

Постојећи стамбени фонд у Руми не задовољава у потпуности садашње потребе становништва, а поготово будуће, и то у погледу величине и структуре зона намењених становању.

За процену будућег становања у граду Руми основни показатељи потичу из пројекције демографског раста насеља, броја и структуре домаћинства и др. Према последњем попису становништва 2002. године у центру општине живи 32.229 становника. Учешће популације насеља Рума у укупној општинској популацији, повећало се у претходном периоду од 20 година са 50,29% на 53,71% што је показатељ значајне концентрације становништва у општинском центру. Према пројекцији становништва за период од наредних 20 година долази се до закључка да ће учешће популације становништва насеља Рума у укупној популацији општине Рума износити 53,6.

Под претпоставком да ће се будући стамбени фонд обезбедити у постојећим стамбеним зонама, реконструкцијом постојећег стамбеног фонда и изградњом новог (погушћавањем) ипак ће бити неопходно обезбедити и нове зоне за будућу стамбену изградњу.

Обзиром на активности становништва и све већу улогу мале привреде и пољопривреде, потребно је размотрити могућности породичног становања са могућношћу бављења малом привредом и пољопривредом.

У насељу ће бити заступљена два основна вида становања: породично и вишепородично, као и мешовито становање као комбинација ова два основна вида становања.

У циљу задовољења потребе становништва за бављењем малом привредом, предвиђа се могућност да се у склопу становања остваре одређени садржаји пословања у циљу задовољавања потреба становништва, а који својом делатношћу неће имати штетан утицај на околину.

5.1.1. Породично становање

Под овим видом стамбене градње подразумева се изградња породичног стамбеног објекта (до четири стамбене јединице на једној парцели), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

Овај вид становања заузима и заузимаће претежни део изграђеног дела грађевинског подручја, распоређено је у стамбене блокове груписане у зоне и то : у "Борковцу-5", "Кудошу-2", "Тивољу-југ", "Берку-запад", "Брегу-југ", на планираним односно започетим локацијама, у постојећим изграђеним зонама, у виду реконструкције постојећих блокова (замена постојећих новим објектима, доградња, надградња, реконструкција и др), у зонама-потезима градитељског наслеђа - радови према условима заштите и ревитализације.

- под станом се подразумева грађевински повезана целина намењена за становање, која се састоји од једне или више соба са одговарајућим помоћним просторијама.
- породично становање у Руми, у односу на постављање основног, стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у три основна вида :
 - слободностојећи објекти - не додирују ни једну границу парцеле према суседима,
 - двојни - као горе, по правилу са средишњом подеоном границом парцела,
 - објекти у низу - додирују обе бочне границе суседних парцела.
- посебни видови су полуатријумски и атријумски објекти, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем ; специфични видови су комбинација поменутих видова и организације на парцели,

5.1.2. Вишепородично становање

Заступљено је и биће заступљено у виду стамбених односно стамбено-пословних вишеспратница у блоковима отвореног, полуотвореног и затвореног типа и то : у "Тиволу", у оквиру даљег развоја ове зоне, у оквиру реконструкције блокова у Централној зони, на појединачним локацијама одређеним плановима разраде ГП-а, у зонама мешовитог становања - интерполација у оквиру породичног становања. Под овим типом стамбене градње подразумева се изградњу по правилу вишеспратне зграде намењене становању, са најмање четири стана за различита породична домаћинства, на једној грађевинској парцели, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.

- вишепородично становање у Руми, у односу на постављање стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у два основна вида :
 - слободностојећи објекти - не додирују ни једну границу парцеле према суседима (куле, ламеле, трактови),
 - објекти у низу - додирују обе бочне границе суседних парцела,
- посебни видови су полуатријумски и атријумски објекти, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем ; специфични видови су комбинација поменутих видова и организације на парцели,

5.1.3. Мешовито становање

Заступљено је у више блокова, а планирано је : у неким новим блоковима ("Тивол"), према намени површина у ГП, у оквиру реконструкције блокова у Централној зони, интерполацијом вишепородичних стамбених објеката у уличне потезе породичне стамбене градње - према посебним условима, Овај вид становања подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује вид породичне и вишепородичне стамбене градње и то :

- у планираним блоковима одређеним за мешовито становање - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ГП,
- у постојећим изграђеним блоковима где је дефинисана подела површина за породично односно вишепородично становање, односно и друге намене
- у планираним блоковима одређеним за породично становање, где је могућа интерполација вишепородичних стамбених објеката, а према концепцији и условима у плану разраде,
- у постојећим изграђеним блоковима породичног становања - (интерполација) примењиваће се правила и услови из ГП, а у сложенијим случајевима услови ће се утврдити новим планом разраде односно изменама и допунама важећег плана разраде.

5.2. ГРАДСКИ ЦЕНТРИ СА МРЕЖОМ ЈАВНИХ ОБЈЕКТАТА

Граски центри у просторној структури града представљају тачке концентрације једне или више централних функција, те самим тим и места веће концентрације људи и објеката.

У функционалној структури градских центара, највеће учешће имају делатности намењене задовољавању такозваних јавних потреба и терцијарне делатности.

Генералним планом Руме треба да се даље развија постојећи систем градских центара, да се допуњује новима, а да се постојећи центри допуњују новим садржајима или да се из њих одстране функције које по својој природи не припадају центрима. На тај начин обезбеђује се равномернија покривеност подручја града централним функцијама и успоставља нова хијерархија центара према карактеру и нивоу функција у њима, према којој се центри деле на:

- а) примарни градски центар
- б) секундарни градски центар
- в) специјализовани центри

Да би градски центар функционисао и извршавао намењене функције у граду неопходно је да задовољи следеће критеријуме: концентрација, приступачност, разноврсност и привлачност

Делатности које се могу планирати у зони јавних намена су из области:

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

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

5.2.1. Примарни градски центар

Примарни градски центар града Руме представља језгро града које чини једну културну и традиционалну вредност града. Језгро центра формирано је настанком Руме, половином 18. века, концентрисаном изградњом јавних, трговинских, занатских, значајних стамбених и других објеката, у централним блоковима у "крсту" улица Главне и Орловићеве-Железничке.

У постојећем стању овај градски центар обухвата следеће блокове:

Целе блокове: 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 2-1-3, 2-1-4, 2-2-1, 3-1-1, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5, 4-1-6 и 4-2-3 и делови блокова: 1-1-1, 1-1-3, 1-1-4, 1-3-5, 2-1-5, 2-1-6, 2-1-7, 2-2-2, 3-1-3, 3-1-4, 3-1-7, 3-2-1, 3-2-2, 3-3-2, 4-1-1, 4-1-2, 4-1-3, 4-2-2, 4-3-4, 4-3-6. У постојећем примарном центру Руме смештени су многобројни садржаји и то: Скупштина општине, Општински суд, Културни центар, Спортска хала, Градска библиотека, Биоскоп, Музеј, Хотел, Пошта, градска пијаца, банке, Верски објекти, Велики градски парк, више основних школа, дечија установа, услужни, трговински и пословни садржаји, разноврсни пословни простори, разноврсни угоститељски садржаји и др. Наведени садржаји чине језгро града Руме које представља велику вредност и атрактивност града. Као пратећи

садржаји у примарном градском центру заступљено је становање и то породично и вишепородично, градски трг, зелена пијаца, градски парк...

У новије време централни садржаји шире се и дуж Орловићеве и Железничке улице, потом улица В.Дугошевића и ЈНА које су паралелне са Главном, чиме је центар проширен, обogaћен и попримио је другачију физиономију.

У оквиру просторне целине централне зоне уз Главну улицу лоцирани су и објекти који уживају претходну заштиту-Споменици културе и то Некадашња фрањевачка гимназија (Музеј) из 1772. (Реш.бр. 146, ЗЗСК СМ, 1967.), затим Српска Православна Црква, Католичка црква и објекат грађанске архитектуре који припада Католичкој цркви.

5.2.2. Секундарни градски центри

Секундарним центрима у румским условима, тачније њиховим зачецима, могу се сматрати простори код Дома здравља (као продужетак центра града ка северу) и у Тивољу (као зачетак независног центра), где се због концентрације вишепородичног становања јавила потреба за пратећим садржајима, условно и на Брегу (као продужетак центра града ка истоку), где су неки јавни и пратећи садржаји, настали у ранијем периоду. Уређиваће се и градити према плановима разраде зона у којима се налазе.

Планирани централни садржаји, јужно од постојеће централне зоне Руме, на простору који је претходно имао специјалну намену (војна касарна) обезбедиће у будућности растерећење Централне зоне и развијање централних садржаја и функција, као и пословања и становања.

Централне функције као појединачни садржаји планирани су у појединим другим подручјима града. Уређиваће се и градити према плановима разраде зона у којима се налазе, односно на основу Правила и услови из ГП.

5.2.3. Специјализовани градски центри

Специјализованим центрима (комплексима) у румским условима могу се сматрати комплекс Дома здравља, Жел/Бус терминал, будући Спортски центар и сл. Уређиваће се и градити према плановима разраде сопствених локација или зона у којима се налазе.

5.3. РАДНЕ ЗОНЕ

За обављање делатности, у грађевинском подручју одређене су значајне површине које опасује средишњи стамбени и централни део града, од запада, преко југа, до истока и севера и дели се на 4 мање или више повезане целине.

РЗ-запад (постојећа Индустијска зона) чини целину која се протеже дуж дела Стејановачког пута западно, па дуж и с обе стране

Индустријске улице до Ул. В.Назора југозападно/јужно. Садржи комплексе : "ИГМ-запад" (са ископиштем у наслањајућем рубном пределу), Економија "1.мај", "Румен", "Румагума" "Румапласт", "Клуз", затим потез парцела са садржајима терцијарних делатности и велике површине неангажованог (пољопривредног) земљишта. Становање је заступљено сегментарно.

Ова зона треба да се развија тако да с јужне стране Инд. улице буду смештени већи комплекси мање чисте индустрије, са северне стране локације терцијарних делатности ("мале" привреде) са појасом заштитног зеленила према зони становања.

Саобраћајну окосницу чини Индустријска улица, планиран је Јужни пут (јужна индустријаска саобраћајница), паралелан с пругом и везна саобраћајница код "Новоградње", док ће се сплет осталих саобраћајница утврдити плановима разраде. Постојеће становање може да се одржава и реконструише, ново није планирано, изузев пословног становања (1-2 стана у оквиру појединих комплекса, за потребе власника).

Постојећи индустријски комплекси могу се проширити, допунити новим погонима, евентуално променити програм производње, погони треба да се модернизују, производња да се осавремени, инфраструктура употпуни или реконструише, уреде путне и партерне површине, обезбеде мере заштите животне средине и друге мере.

ГП предвиђа да се детаљним планом обавезно разради целокупна зона, евентуално делови зоне као просторно-функционалне целине ;

РЗ-југ 1 - подразумева простор између Ул. В.Назора западно до Обилазног пута (М-21) источно, од железничке пруге јужно до Индустријске улице, односно подручја Врбаре северно.

Подцелина-1 између улица : Индустријске, В.Назора, Железничке и 4. јула садржи помало стихијски сложене комплексе : погон металске индустрије "Андријашевић" и "27. октобар", графичке индустрије "Пролетер", погоне "Румапласта" и трикотаже "Војвођанка" као и компактне потезе породичног становања по ободу.

Подцелина-2 између Јужног пута, Железничке, подручја Врбаре/Брег-југ и М-21, садржи независне комплексе Фабрике кожа "Рума", Електродистрибуције "Рума", и Ватрогасне јединице и склоп комплекса Аутобазе "Боровица-транспорт", "Симића", "Агросемена" и складишта горива "НАП-а", те породично становање дуж дела Гробљанске и А.Цесарца улице.

Комплекс железничке станице Рума - је посебна и специфична радна односно просторно-функционална целина, планира се и обрађује се засебно, или у склопу контактног подручја с градом.

Основно одређење ГП је да се привредни и други садржаји ове зоне, која је углавном комплетирана, даље уређују и унапређују на постојећим комплексима, с тим да се функције комплекса узајамно не угрожавају.

Није могуће веће проширење наведених комплекса изузев мањих корекција и просторних преслагања. Подразумева се довршење планираних а нереализованих програма, замена програма и технологије, проширење, реконструкција, осавремењивање и модернизација производних, услужних и других капацитета, допуна путне и друге инфраструктуре, с обавезним спровођењем мера заштите животне средине и других мера заштите. Није дозвољена изградња између

кракова петље М-21/железничка пруга. Ново становање није превиђено, у привредним комплексима изузетно је могуће пословно становање (1-2 стана у оквиру појединих комплекса, за потребе власника).

ГП предвиђа да се детаљним плановима може разрадити целокупна зона, или њене подцелине, али, обзиром да су комплекси углавном дефинисани и да ће се практично радити о допуни и реконструкцији истих на основу конкретних програма, урбанистички услови ће се, за сложеније захвате на појединим локацијама-комплексима, по правилу утврђивати кроз израду урбанистичких пројеката ; за мање радове, којима се не ремети укупна концепција по ГП и (или) општи услови реализације ширег окружења, користиће се правила и услови из самог ГП, односно прописи и нормативи за одређену делатност.

РЗ-југ 2 - (део радне зона унутар граница грађевинског реона) подразумева простор јужно од пруге који омеђује коридор пруге Београд-Загреб, коридори канала Кудош/Јеленци и крак спојног пута са М-21 (продужетак Ул.В.Назора) - све уз и унутар границе грађевинског подручја.

У овој зони, првенство има евентуално проширење зоне УПОВ-а (уређај за пречишћавање отпадних вода) ; западно од локације УПОВ-а могућа је изградња комплекса нечисте индустрије којој не смета функција пречистача ; источно од пречистача је могућа локација садржаја сличног карактера, уз постојеће привредно-техничке садржаје,

Планирано је да се повеже са РЗ-запад путем и надвожњаком преко пруге, са Ул. В.Назора односно путем М-21 и РЗ југ-1.

Обавезно се разрађује детаљним планом, на основу ових, основних планских одредница, као и у међувремену поднетих захтева, предлога садржаја и концепције ангажовања-уређења и задатих услова ширег значаја.

РЗ-исток - заузима простор дуж Обилазног пута (М-21), од раскрснице с Индустријском улицом јужно, до зоне Сметлишта северно, са источном границом која се поклапа са границом грађевинског подручја (+ископиште ИГМ-а у рубном пределу) и западном, која је начелно дефинисана деловима улица : 15. августа, Јеленачка, Главна, Краљевачка ; ближе - у графичким прилозима).

Садржи постојеће комплексе : Вашариште, "ИГМ-а/исток", новореализовани комплекс делатности приватних предузетника уз раскрсницу пута за Краљевце Р-103 са М-21 : "Прометал", вулканизер "Трифковић", "Фриго Жика-Соко Рума", бензинска станица "Ларико-петрол", потез становања уз Главну/Краљевачку улицу.

Планирано је да се ова зона даље развија и комплетира углавном према програмима терцијарних делатности ("мале" привреде, затим трговинских и саобраћајних делатности). Ново становање није предвиђено, у привредним комплексима изузетно је могуће пословно становање (1-2 стана у оквиру појединих комплекса, за потребе власника).

ГП предвиђа да се плановима разраде може разрадити целокупна зона, или њени делови као просторно-функционалне целине ; за веће, нове и сложеније радове на дефинисаним комплексима израђиваће се УПР, а за мање радове користиће се правила и услови из самог ГП, односно прописи и нормативи за одређену делатност.

РЗ-север - је проширена постојећа радна зона у северном делу Руме која је планирана због актуелности односно због интереса појединих, потенцијалних инвеститора да граде одређене комерцијалне садржаје на овом атрактивном простору.

Подручје ове зоне заузимају површине источно од Иришког друма и западно уз северни део Иришког друма - спој са М-21 до парк-шуме уз Борковачки поток, омеђено је границом зоне раскрснице са М-21 и северном обилазницом, коридором пута М-21 источно.

Установљавањем ове зоне ГП-ом се делимично проширује граница грађевинског подручја у односу на досадашњу.

Планирано је да се у овој зони развија и комплетира привредна делатност из домена првенствено трговинских, угоститељских и саобраћајних делатности. Обзиром да се ради о "новосадском" улазном правцу с вредним пејзажним одликама, избор делатности мора бити строго селективан, с елиминацијом делатности које производе или прометују кабасти или опасним материјама, које захтевају веће објекте, већу фреквенцију тешког саобраћаја или на било који начин угрожавају околину. Становање није предвиђено, у привредним комплексима изузетно је могуће пословно становање (1-2 стана у оквиру појединих комплекса, за потребе власника).

Ова радна зона обавезно се разрађује и то : Плановима детаљне регулације, за целокупно подручје РЗ, или за делове радне зоне према просторним целинама (блоковима).

Радна зона Југ-2 (део радне зоне изван граница грађевинског реона-у атару). Формирана је између границе грађевинског реона са севера, магистралном саобраћајницом М-21 са истока, Аутопутем Београд - Загреб (Е-70) са југа, а са запада границом катастарске општине Рума.

Радна зона Југ-3 новоформирана радна зона (бивши комплекс специјалне намене). Формирана југоисточно у односу на пут М-21, са истока до пута паралелног прузи Рума - Шабац.

За њих ће се обавезно израђивати Планови разраде којима ће се утврдити првенствено регулација саобраћајница које ће опслуживати ове зоне као и правила и услови за уређење и изградњу.

Појединачне локације привредних активности у грађевинском подручју

Сем постојећих радних зона, више или мање попуњених односно изграђених, као и планираних радних зона, у граду постоје појединачне локације са изразито привредним активностима : "Житопромет" и "Сремпут" у Врбарама, ДИП "Сава" на Брегу и Фабрика обуће "Фрушка гора" у северном делу Борковачке долине.

Поменути привредни комплекси за сада се задржавају на постојећим локацијама. Проширење постојећих комплекса није дозвољено, изузев ако важећим планом разраде то није предвиђено, а могуће су мање корекције граница парцела. Могу да се промене програми производње, погони треба да се модернизују, производња да се осавремени, инфраструктура употпуни или реконструише, уреде путне и партерне површине, обезбеде мере заштите животне средине и друге мере. У привредним комплексима изузетно је могуће пословно

становање (1-2 стана у оквиру појединих комплекса, за потребе власника).

Услови за уређење и изградњу на овим локацијама утврђиваће се на основу правила и услова из регулационог плана уколико се одређени комплекс нађе у оквиру подручја обраде РП ; за сложеније садржаје на основу постојећих или, по потреби, нових планова разраде (по правилу УПР) ; за једносложне садржаје у оквиру новоградње, доградње, реконструкције или адаптације - на основу правила и услова из ГП односно прописа и норматива за одређену делатност.

5.4. ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Спортско-рекреативне активности у Руми су релативно развијене и у том погледу у граду постоји дуга традиција. У Руми су од спортова заступљени фудбал, кошарка, рукомет, одбојка, атлетика, куглање, шах, џудо, у последње време и други борилачки спортови, тенис итд. У појединим периодима поједине румске екипе су у веома високим ранговима такмичења (напр. џудо).

Изградњом *Спортске хале* самодоприносом грађана (1988.) ублажен је проблем недостатка већег затвореног простора за бављење "малим спортовима" и посебно за спортска такмичења и манифестације. Међутим, положај објекта у центру града не пружа могућности обезбеђења масовних спортско-рекреативних активности на отвореном простору у комбинацији са затвореним, што је био велики пропуст код одређивања за локацију.

Фудбалски терени "Словена", "1.маја", "Јединства" и "Фрушке горе" се задржавају на постојећим локацијама, даље ће се уређивати и допуњавати пратећим садржајима. Руми недостаје *атлетски стадион*. Раније планирана атлетска стаза на игралишту "Словена" никада није реализована. Овај проблем се мора решити у наредном периоду изградњом новог објекта или изградњом одговарајуће стазе на неком од постојећих игралишта.

Школски терени нису до краја уређени, иако већина школа има довољно слободних површина, и томе треба посветити већу пажњу. Све школе имају *фискултурне сале*, које повремено у рекреативне сврхе користе и грађани. Сале треба реконструисати и стално одржавати.

У планском периоду за масовно учешће и задовољење потреба за спортско-рекреативним активностима свих популација у граду, потребно је постојеће капацитете активирати бољом организацијом, адекватним опремањем и одржавањем, како затворених простора тако и отворених терена. Спортске активности и капацитете везати за постојеће школске комплексе, спортска друштва и организације, али и слободне просторе било да су јавног или приватног карактера.

У унутрашњости односно *заједничким двориштима* стамбених блокова потребно је уредити површине за игру деце и бављење основним, најскромнијим видовима спортских активности за децу и омладину, до момента укључивања у друге, организоване видове аматерског спорта на просторима града.

У мрежи објеката за спорт и рекреацију, Руми недостаје *комплекс са отвореним и затвореним базенима*. За ову капиталну инвестицију

потребно је утврдити програм, одредити најпогоднију локацију и начин финансирања изградње и експлоатације. Стога је неопходно сачинити Студију, која би проучила више варијанти и понудила најоптималније решење за коначно опредељење.

Излетишту Борковац се мора посветити посебна пажња. Простор је ограниченог капацитета, окружен земљиштем других намена и власништва, потенцијално угрожен непланском изградњом. Неопходна је стална брига о шуми и другим површинама, као и потоку Борковац, постављање, одржавање и обнова мобилијара излетишта. Изградња одређених врста објеката у Излетишту се подразумева, а регулисаће се плановима разраде.

Само *Језеро* користиће се као купалиште и за разне спортове на води. Обзиром да се ради о веома осетљивом екосистему, масовно коришћење морају да прате одговарајуће превентивне и санационе мере, а изградња објеката с пратећом инфраструктуром се строго ограничава и регулисаће се плановима разраде.

5.5. КОМУНАЛНИ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ

Комуналне делатности у Руми су развијене и унапређују се према објективним могућностима. За сада се тим делатностима бави *ЈП "Комуналац"* (гробља, пијаце, вашариште, зеленило, одвоз отпадака). Комплекс Предузећа је на Вашаришту, са управним и радним објектима и мањим расадником, а постоје услови за даљу изградњу и развој. *ЈП "Водовод"* у свом домену има водовод и фекалну канализацију. Локација Предузећа је у Борковцу, на којој се налазе управни и радни објекти, резервоари и водоторањ. Комплекс је углавном уређен.

-У Руми ће и у наредном периоду функционисати стара гробља која су још увек у функцији све до потпуног попуњавања. Ново гробље "Баруновац" планирано је да се шири са јужне стране на постојећем неизграђеном земљишту по постојећем стању намењеном за резервне површине. У оквиру планираног гробља обавезан појас заштитног зеленила са јужне и западне стране према блоковима породичног становања.

-Пијаце: Задржава се постојећа пијаца у граду и планирају нове у зонама веће концентрације становништва, у саставу намене централних садржаја као јавне површине а првенствено у насељима вишепородичног и мешовитог становања као што су насеље "Игралиште" и "Тивол".

-Водозахват: Извориште (бунари) румског водовода и Фабрика воде су јужно од Руме, изван подручја ГП, одакле се вода транспортује у Руму и један број места румске и иришке општине. Мрежа ће се градити, експлоатисати и одржавати према дугорочним програмима које планира предузеће надлежно за ову врсту инфраструктуре, на основу услова из ГП, евентуално планова разраде. Бунари у Борковцу, северно од града, првобитно а сада допунско извориште, морају бити обезбеђени непосредно и заштићени у ширем окружењу, према прописима.

-Уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ) се налази у крајњем југозападном делу насеља, испод железничке пруге, на локацији која пружа просторне и техничке услове за функционисање и развој до краја планског периода, што је потврђено кроз израђену пројектну документацију фекалне канализације за цело насеље и УПОВ.

-Остале комуналне делатности зависно од природе комуналних делатности (производња, испорука комуналних производа и пружање комуналних услуга грађанима) од локалног интереса и конкретних услова и потреба, обезбедиће се површине за њихово трајно обављање и развој, по правилу у оквиру радних зона.

-Гробља

Гробље је дугорочна планска категорија и превазилази домете генералних планова (оријентационо се рачуна на 100 година). За планирање, изградњу и уређење гробља кључна су демографска кретања односно демографске процене. Други битни елементи су : просторно-техничке могућности, традиција сахрањивања, савремена култура сахрањивања, прописи, стандарди и нормативи, економске могућности средине и др.

У Руми постоји пет гробаља : Старорумско-православно ,Православно, Римокатоличко-мешовито, Јеврејско, ван употребе и уклопљено у Ново гробље "Баруновац" које је овим планом проширено на постојеће резервне површине. Стара гробља су још у функцији, мада при крају капацитета, па се сахрањивање све више усмерава и обавља на Новом гробљу "Баруновац".

У међувремену, нужно је да се изврше потребне анализе функционисања и перспективе румских гробаља, начина организовања и опремања службе сахрањивања као важне градске комуналне делатности, те уређења и одржавања гробаља. Неопходна је израда свеобухватне стручне **студије**, која би обрадила све аспекте и елементе уређења и коришћења старих гробаља, као и развоја Новог гробља, укључујући и будућа проширења, и која би била основ за израду и усвајање одговарајућих планских и техничких докумената.

-Пијаце и вашариште

Градска пијаца (зелена пијаца) је у центру, на скученом простору у суседству с исто тако скученим јавним садржајима (Музеј, Пошта, Црква). Простор са пијачним платоом и Тржницом је оптимално организован и уз перманентно одржавање, сређивање и осавремењивање до даљњег може да задовољи потребе, под условом да не буде оптерећен садржајима који не припадају зеленој пијаци. Тржницу би требало реконструисати. Зависно од могућности, пијачни плато може да се покрије заједничком надстрешницом.

Измештање Градска пијаце у овом планском периоду није реално, зато што не постоји повољнија алтернатива, односно повољнија локација од постојеће у неком од централних блокова. Реалније је спроводива стара идеја је да се Пијаца прошири источно на неке суседне парцеле и изгради савремени трговински центар (пијаца, трговине, подземна

гаража). Просторно-функционална решења треба да буду утврђена Регулационим планом Централне зоне.

Део Ул. ЈНА од Железничке до Парка треба буде у функцији пијаце, посебно у пијачним данима, чему треба прилагодити режим у улици (довоз-одвоз, продаја са возила, транзит, паркирање, приступ објектима у улици). Ово би требало да постане својеврсна румска "трговачка улица".

Румски вашар је посебна и традиционална градска институција. Настао је у време оснивања Руме као планског насеља односно трговишта пре 250 година, као економска привилегија у тадашњем друштвено-економском устројству, прецизираног карактера, обима и термина одржавања. До данас се одржао као традиција (сваког 3. у месецу) али и потреба, уз неке измене у карактеру, обиму и функционисању.

Обзиром да је Вашар традиција Руме, неопходно његово макар једнодневно функционисање у месецу прилагодити условима у граду и обрнуто, односно успоставити одговарајући просторни и функционални режим. Сем уређења самог Вашаришта (платои, саобраћајнице, паркиралишта, инфраструктура, санитарни чворови и др.), околне просторе и улице треба уредити у интересу града, а што би користило и функцији вашара. Зато је при утврђивању граница плана разраде, потребно обухватити шире подручје од самог Вашаришта.

Функцију и простор Вашара и планираног проширења треба анализирати у склопу са потенцијалном кванташком, специјализованом и другом (велико) продајом, као и паркирањем теретних возила, у зони раскрснице важних путева Нови Сад-Шабац и Рума-Инђија. Основ за израду одговарајућег плана разраде ГП-а треба да буде посебна **студија**.

Нова локација Румског вашаришта планирана је са источне стране уз постојећи и планираће се као вашариште савременијег типа са планираним сајамским халама које ће моћи да приме вашарске садржаје и уведу их у нове оквири тако да ће у будућности ова манифестација само још добити на значају. Простор ће обухватати све садржаје савременог сајмишта, а сајамске хале могу бити отвореног полуотвореног или затвореног типа.

-Прикупљање, евакуација и депоновање отпадака

Основне врсте отпадака у Руми су : кућни отпад из градских домаћинстава, кућни и други отпад пољопривредних домаћинстава, кућни отпад других делатности, отпад из индустријске и занатске производње, отпад са јавних површина. Примарно прикупљање отпадака врши се у различите посуде у двориштима индивидуалних домаћинстава и стамбених вишеспратница, у оквиру локација јавних, привредних и других делатности и у јавном простору.

Евакуација и депоновање комуналног отпада у Руми одавно функционише на организован начин, преко КП "Комуналац" на постојећу градску депонију и мора се даље усавршавати. Комунални отпад ће се депоновати на постојећој градској депонији до изградње регионалне депоније. Изградњом регионалне депоније престаје функција депоније с

тим да је неопходно планирати трансфер станицу (у атару), чија ће се локација прецизно утврдити израдом свеобухватне стручне Студије, која би обрадила све аспекте и елементе неопходне за изградњу трансфер станице, и која би била основ за израду и усвајање одговарајућих планских и техничких докумената.

-Сточно гробље

Посебна врста отпада су угинула стока из пољопривредне производње, кућне животиње и животиње луталице. Прикупљање и евакуација угинуле стоке и других животиња мора бити организована. У протеклом периоду организовано је и користи се сточно гробље у рубном пределу Руме, с прикључком на пут Рума-Краљевци, према поставкама у том периоду важећег Просторног плана општине Рума, али његово уређење и коришћење није адекватно.

У планском периоду сточно гробље треба да буде прописно уређено са становишта спровођења свих санитарно-хигијенских мера и заштите животне средине (заштита тла, ваздуха, подземних вода, заштита од глодара и других штеточина и др.). Сточно гробље мора имати изоловану локацију, приступ тврдим путем, ограду, јаме изведене према прописима, заштитно зеленило, објекат за чувара и ветеринара, пратећу инфраструктуру и др. Према потреби, може се утврдити локација сточног гробља и на неком другом месту у рубном пределу, ако се задовоље сви прописи и услови.

Такође надлежна комунална и санитарна инспекција морају интензивније да врше надзор над коришћењем и употребом сточног гробља., односно укупним функционисањем ове службе.

Азил за псе могуће планирати на локацији поред сточног гробља (према графичком прилогу), као и на другој адекватној локацији, за коју се утврди да се овакав садржај може неометано организовати на парцели, а обавезно изван граница грађевинског реона. Мора бити прописно уређено, са становишта спровођења свих санитарно техничких мера, заштите животне средине и слично.

5.6. ПРАВЦИ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Развој саобраћајног система заснива се на плановима и могућностима друштвено-економског развоја и посматра се у периоду дужем од планског.

У домену ваздушне инфраструктуре Рума је упућена на аеродром у Сурчину, а у перспективи на мањи аеродром у Сремској Митровици. Такође је јужно од града планиран аеродром за потребе пољопривредне, спортске и пословне авијације. Хелиодроми ће моћи да се граде на локацијама које просторно и технички могу да задовоље прописане услове. У домену водне инфраструктуре Рума је упућена на савске луке у Шапцу и Сремској Митровици.

Железничка инфраструктура

Већ дуже времена, иако рационалнији, железнички саобраћај заостаје за друмским, највише због флексибилности и директности овог другог. Но, и железнички саобраћај има своје место у реалним плановима развоја, теретни на дужим релацијама и у оквиру интегралног транспорта, а путнички на дужим релацијама, као и у оквиру приградског (београдског) система. Румски железнички чвор ту има запажено место.

Руму с јужне стране тангира двоколосечна електрификована железничка пруга Београд-Шид-државна граница (Загреб), као саобраћајница међународног значаја (Е-70). Осим реконструкције постојеће пруге ради омогућавања већег осовинског притиска и већих брзина (160км/х), планови вишег нивоа предвиђају и изградњу пруге за велике брзине, за шта се треба одговарајуће просторно и технички припремити (посебно - обезбедити и заштитити коридор).

Од главне пруге, у румском железничком чворишту одваја се једноколосечна пруга Рума-Шабац-Зворник, која такође треба да се реконструише и електрификује. Овај правац је такође значајан са саобраћајно-привредног становишта јер везује подрински регион са Војводином.

Из румске станице постојао је железнички одвојак до Врдника, који је укинут престанком рада врдничког угљенокопа. Према интенцијама ППРС, траса ове пруге се задржава и штити, ради евентуалне ревитализације пруге у перспективи, посебно имајући у виду туристичке потенцијале врдничке бање.

Индустријски колосеци су такође заступљени, од ранијег до Индустрије гуме, до новијих, једног који иде делом трасе врдничке пруге до силоса на Економији "Први мај" и другог који иде до Асфалтне базе и фабрике "Зорка", јужно од Руме.

Румски железнички терминал поред система колосека садржи објекте и постројења у служби робно-путничког транспорта и одржавања возних средстава. Сама железничка станица, иако невелика, представља објекат из опуса градитељског наслеђа Руме, што подразумева њену заштиту, ревитализацију и одржавање. Потребне за евентуалним новим станичним простором решаваће се изградњом новог објекта.

Уз железничку станицу наслања се комплекс међумесне аутобуске станице и станице приградског и градског саобраћаја, чиме су ова два вида превоза комплементирана.

Друмска инфраструктура

Очекује се да ће развој овог вида инфраструктуре, који је окосница привредних активности и мобилности становништва града, након садашње

релативне стагнације, ићи узлазном линијом. Степен моторизације ће се знатно повећати.

Сем на индивидуални аутомобилски превоз, треба рачунати с порастом транспорта роба, порастом међумесног превоза путника, као и развојем градског и приградског саобраћаја, укључујући такси превоз.

За развој друмског саобраћаја морају да се створе одговарајуће просторне и техничке предпоставке. То се односи на унапређење и доградњу већ развијене међумесне и градске саобраћајне мреже, што значи обезбеђење транзитних праваца око и кроз град, као и проширење, реконструкцију и уређење система улица различитих по намени, рангу и техничким карактеристикама. Посебна пажња се мора посветити мирујућем саобраћају, односно гаражирању и паркирању путничких али и теретних возила.

Путна инфраструктура (улице) - у румским условима, подразумевају се путеви у склопу ширег саобраћајног система, који су од већег или мањег значаја за сам град и непосредно окружење. Део мреже путне инфраструктуре поклапа се с трасама одређених градских улица. Градску уличну мрежу чине важније или мање важне улице у граду.

Путеви вишег ранга

Аутопут Е-70 (М-1) - пресеца румски атар (рубни предео) јужно и на око 5,0 км од града (грађевинског подручја). Саобраћајни токови правца исток-запад се преко петље "Рума" усмеравају на југ према Шапцу, односно на север ка Руми и даље ка Новом Саду путем М-21. Положај Аутопута у односу на град је повољан, јер га не угрожава, а пружа повољне везе поготово за удаљене циљеве путовања.

Државни пут I реда М-21 (Нови Сад-Шабац) - правца север-југ је друга јака транзитна саобраћајница, која уједно непосредно снабдева град саобраћајним токовима. Довршењем изградње обилазнице растерећена је Иришка и део Главне улице којима је ишао део трасе овог пута. Обилазница делом пресеца источни део грађевинског подручја, а с уличним системом града повезана је преко петље с надвожњаком јужно, раскрснице с Краљевачком улицом, петље с путем за Путинце и раскрсницом с Иришким друмом северно.

Зона дуж Обилазнице је све интересантнија за привредне, посебно приватне предузетнике, који из комерцијалних разлога, због комуникационе вредности, ову зону предпостављају Индустријској зони (Радна зона запад/југ). Ове иницијативе ће се подржати, али с јасним планским усмерењима и условима, у циљу заштите овог путног коридора, проточности, прописане брзине и безбедности транзитног саобраћаја. Сем приступа евентуалним бензинским станицама, друга директна прикључења на М-21 нису дозвољена, као ни изградња између кракова петљи и

непосредно уз раскрснице. За потребе наслањајућих комплекса могу се градити приступни путеви паралелни са М-21 и одвојени од њега зеленим заштитним појасом. Обавезан је зелени и заштитни појас у комплексима према путу.

Траса М-21 између Пруге и Аутопута, према неким ранијим решењима, предвиђено је да се исправи, односно помери нешто источније, што ГП подржава. У том случају, постојећа траса постала би приступни пут за Радну зону Југ-2.

Државни путеви II реда - (Р-103 и Р-106) - кроз Руму пролазе и државни путеви II реда који "напајају" град, али представљају и одређено оптерећење градских улица. Ради се о путу Р-103 (Шид-Ср.Митровица-Рума-Пећинци ...) и Р-106 (Ердевик-Стејановци-Рума-Путинци-Ст.Пазова ...). Ова два пута се спајају код "Риговог млина" на западном улазу у град, настављају истом трасом Индустријском улицом до јужне петље изнад пруге, одакле Р-106 иде трасом М-21 до Путиначке петље и даље ка Путинцима, а Р-103 истом трасом до Краљевачке раскрснице и даље ка Пећинцима.

Следећи корак био би да пут Р-103 испод надвожњака јужне петље настави планираном трасом северно и дуж пруге према истоку, где би се извео надвожњак преко пруге и траса наставила путем према Краљевцима.

Паралелни пут Аутопуту кроз Руму - у склопу решења поменутих праваца државних путева II реда остаје отворено питање дефинитивне трасе *Паралелног пута* кроз Руму. Према Идејном пројекту Аутопута Е-70, сам Аутопут је аутохтона целина, "у жици", са затвореним системом наплате путарине. Истовремено је предвиђено да приближно паралелно Аутопуту постоји комфоран и бесплатан путни правац - Паралелни пут (наша деоница : Ср. Митровица-Рума-Пећинци). То се поклапа с трасом пута Р-103 и активностима у вези његове трасе кроз град.. Једна од потенцијалних траса Паралелног пута је планирана Јужна индустријска саобраћајница између пруге и Радне зоне запад/југ (Индустријске зоне).

ППО Рума предвиђа успостављање новог коридора (обилазнице Вогња) у наставку Индустријске улице (код Новоградње) паралелно са пругом БГД-Шид до уклапања у постојећу трасу Р-103.

Питање овог пута решаваће се у склопу трајног решења поменутих регионалних праваца у перспективи, односно у наредним планским периодима.

Северна обилазница око Руме - је друго значајно питање у развоју глобалне путне мреже румског подручја. Ради се о правцу који би путне токове од Ср. Митровице ка Новом Саду, уместо кроз град, усмеравао на спој са путем М-21 северно од града. Други разлог је нова околност настала изградњом путева : Павловци-Врдник и Стејановачки друм-Јазак-Врдник који прусмеравају значајне саобраћајне токове у/кроз Руму.

Присутне су планске и техничке недоумице око преласка трасе овог пута преко питомог подручја Борковца и Борковачке долине, односно

пресецања споја града са рекреационим подручјем у Борковцу. Међутим, *одбрана* града од транзитних токова кроз градско ткиво и стварање спољног транзитног прстена (коридора) око града надвладава поменуте недоумице за које сигурно постоји квалитетно техничко решење.

ППО Рума предвиђа успостављање новог коридора (веза Р-103 и М-21) на правцу : Индустијска улица (код Новоградње) - денивелисани прелаз преко пруге БГД-Шид- асфалтна база Сремпут , а кроз Радну зону Запад 1 и Југ 2.

Веза М-21 и општинског пута за Буђановце северно од аутопута Е70 кроз будућу РЗ (сервисно-индустијска саобраћајница и приступни пут Мотелу Рума -север).

У планским решењима овог ГП водиће се рачуна да се простор за потенцијалне коридоре ових путева заштити од евентуалне друге градње, али истовремено и заштити интерес града. Основна мера заштите је генерално одређење да је изградња у рубном пределу строго ограничена и селективна.

Улична саобраћајна мрежа

Саобраћајнице 1. реда - у ову групу саобраћајница сврставају се градске улице које сем најважнијих градских примају и транзитне токове : Главна, Индустијска и планирани Јужни (индустијски) пут.

- *Главна улица* - у коју сем транзитних утичу сви важнији градски саобраћајни токови из улица које је пресецају, а поред улоге главне градске саобраћајнице, има и улогу улице на коју се наслањају и дуж које се развијају централне градске функције, те стога, у функционалном и техничком погледу, захтева студизоан и уравнотежен приступ у планирању и реализацији капиталне реконструкције,
- *Индустијска улица* - поред спровођења транзитног саобраћаја има улогу снабдевања привредних капацитета дуж ње, тако да се оба ова аспекта морају имати у виду при коначном уређењу и саобраћајном режиму ове саобраћајнице,
- *Јужни пут* - нови - планирано је да евентуално прими транзитни или део транзитног саобраћаја, снабдева привредне капацитете и буде сабирна улица градских саобраћајних токова који иду ка зони Жел/Бус терминала,

Саобраћајнице 2. реда - у ову групу се сврставају важније лонгитудиналне и трансверзалне градске саобраћајнице које имају и улогу сабирних улица. Систем улица је углавном дефинисан и заокружен а надаље се планира реконструкција постојећих и допуна система новим улицама према ГП односно плановима разраде.

Улице паралелне с Главном улицом (лонгитудиналне, запад-исток) :

- *(Тиволска) Лењинова* (од Тиволске до Орловићеве - продужетак до Иришке),
- *(Фрушкогорска) 15. маја- 15. августа*, од Фрушкогорске до Јеленачке (*Јеленачка*),
- *Вељка Дугошевића* (од Николе Тесле до Орловићеве),
- *ЈНА* (од Николе Тесле до Трга ослобођења),
- *Атанасија Стојковића* (од Филипа Кљајића-Дрварска-продужетак до А.Цесарца),
- *Слободана Пенезића* (до Д.Јерковића-В.Н., а западно продужетак до Инд. улице),

Улице које пресецају Главну (трансверзалне, север-југ) :

- *Иришка-Аугуста Цесарца* (улаз од Ирига-Главна-Жел/Бус станица),
- *Орловићева-Железничка* (од Излетишта Борковац до Жел/Бус станице),
- *Павловачка-Владимира Назора* (улаз од Павловаца, Главна-Инд. зона- М-21),
- *Врдничка-Душана Јерковића* (Првомајска-Главна-Индустријска улица),
- *Јована Суботића-Алексе Шантића* (Лењинова-Главна-продужетак до Инд. улице),

Систем ових улица је по форми ортогонално-прстенасти, обзиром да је схема румских улица претежно ортогонална, а важније улице образују неколико кружних токова у односу на центар града. Систем је углавном дефинисан и заокружен и у наредним планским периодима предвиђа се његова допуна, реконструкција и уређење, како би у функционалном и техничком погледу задовољио потребе.

Интразонске саобраћајнице - представљају систем осталих, стамбених и сервисних улица у граду, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје. И овај систем је потребно даље допуњавати, унапређивати односно усклађивати према потребама, стандардима и нормативима.

Блоковске и саобраћајнице комплекса - су интерне саобраћајнице које непосредно опслужују садржаје блокова и комплекса, планирају се, изводе и реконструишу према плановима разраде и условима за те просторне целине.

Саобраћајнице у новопланираним зонама и блоковима у највећој мери морају да наставе континуитет румске ортогоналне уличне мреже.

ГП између осталог предвиђа нови улични систем у зонама "Борковац-север", "Тивол-југ/Берак-запад", "Брег-југ", "Радна зона-исток", затим везне саобраћајнице "РЗ-запад - РЗ-запад-2(енклава)-РЗ-југ 2", Железничка-(М.Орешковића-Нова)-В.Назора, Железничка-В.Назора (преко комплекса "Касарна"), Гробљанска-Железничка (поред Гробља), Дрварска-А.Цесарца (продужење), Иришка-Ф.Клуза, паралелна улица путу М-21 ("Брег-југ") и друге паралелне улице уз М-21 и др.

Објективно, у планском периоду до 2025. године, нагласак ће бити на одржавању, реконструкцији и евентуалном проширењу путне мреже у Руми. Циљ је обезбеђење комфорог и безбедног саобраћаја и постизање оптималног функционалног и обликовног квалитета уличног простора.

Изводни путни правци - сем раније поменутих државних путева II реда, заступљени су и други путни правци којима се Рума повезује с ближим окружењем : Павловачка улица - северозападно према Павловцима (Л-8), Орловићева улица - северно према Борковцу (Л-12), и јужно према Буђановцима. Ови правци задовољавају потребе саобраћаја са околином и нови нису планирани.

Атарски путеви

Обзиром на све веће механизовање пољопривредне производње, солидно развијену мрежу атарских путева треба осавремењивати и постепено бетонирати односно асфалтирати, према потребама, могућностима и приоритетима. Посебна пажња мора се посветити прикључцима на мрежу јавних путева.

Јавни превоз

Сем железничким, јавни превоз путника обављаће се међумесним, приградским и градским аутобуским и у мањој мери такси саобраћајем. Међуградске аутобуске линије, којима је Рума повезана с ближим и даљим окружењем, развијаће се према потребама и могућностима, приградски и градски превоз такође. Међумесни терминал код Железничке станице развијаће се односно проширивати и уређивати према потребама и могућностима, као и систем стајалишта у граду за приградски и градски саобраћај. Основне такси станице су код Жел/Бус станице и на Градском тргу, а по потреби се могу установити и у другим деловима града.

Локација предузећа за превоз робе и путника "Руматранс" у западном делу града се задржава и даље ће се уређивати у оквиру постојећег комплекса, а локације евентуално нових превозника могу се обезбедити у оквиру радних зона.

Бициклическа инфраструктура

Овај вид инфраструктуре је запостављен, иако Рума по конфигурацији и простору односно дистанцама има погодне услове. Међутим, из више разлога бициклическе стазе нису нашле своје место у саобраћајној мрежи, било да се ради о нерационалним трасама, малим габаритима најпрометнијих улица или - беспарици. У претходном планском

периоду изграђене су обостране бисиклистичке стазе у ул. Орловићевој и ул. Главној на потезу од В.Караџића до Д.Јерковића и Јеленачка - Змај Јовина, а планиране су или испројектоване и улице Орловићева до Излетишта Борковац и Главна. Започету изградњу и сталну доградњу система бициклистичких стаза, уз усклађивање норматива са стварним техничким условима улица које првенствено морају да приме остале видове саобраћаја.

Систем бициклистичких комуникација треба проширити у смислу повезивања појединих градских садржаја бициклично-пешачким саобраћајницама али и даљих одредишта као што су правци према Излетишту Борковац уз Борковачки поток, према Вогњу, Краљевцима, радним зонама у атару и др.

Пешачка инфраструктура

Градску мрежу пешачких комуникација и површина чиниће јавне и интерне пешачке и колско-пешачке стазе, тротоари, шеталишта, одморишта, тргови и пјачете. Треба их развијати и уређивати према условима из планова разраде и другим условима.

Пешачке стазе односно тротоари могу бити уз коловоз улице, одмакнуте и паралелне с коловозом или потпуно независних траса. У зонама породичног становања заступљене су пешачке стазе односно тротоари уз УРЛ односно ограде индивидуалних парцела и биће и даље најзаступљенији вид пешачких саобраћајница у граду. Тротоари и пешачке стазе у центру града, зависно од просторних услова, треба да су што шире јер имају и улогу шеталишта. У остале пешачке саобраћајнице спадају колско-пешачке улице и интерне, приступне стазе појединим објектима.

Градски трг од изузетног градског значаја, и иако је реконструисан, треба га константно уређивати, оплемењивати и одржавати. Исто се односи и на постојеће *пјачете* и *одморишта*, која треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају. *Станични трг* испред Жел/Бус терминала има велики значај и треба га осмислити и уредити према посебном пројекту..

Посебну пажњу треба посветити реконструкцији и одржавању пешачке комуникације кроз Алеју и осветлити је.

Неопходно је извршити реконструкцију и поправке постојећих пешачких саобраћајница и површина које су у веома лошем стању (добар део је у протеклом планском периоду реконструисан), а треба и да се доврши изградња оних које су предвиђене разним плановима и пројектима. То се односи на стамбене и привредне и све друге комплексе и локације, паркове, гробља и др.

При реконструкцији постојећих и пројектовању и изградњи нових пешачких саобраћајница и површина, обавезно примењивати правила и услове за несметано кретање лица са посебним захтевима.

Паркирање и гаражирање возила

За успешно функционисање саобраћајног система, потребно је између осталог обезбедити одговарајући простор за мирујући саобраћај, што представља урбанистички и саобраћајни проблем у свим градским срединама. У Руми ће се релативно брзо достићи стандард 1 породица/1 путнички аутомобил., што сразмерно захтева велике површине за смештај аутомобила. Овај проблем је, нажалост, тешко решив и протезаће се у свим планским периодима.

Капацитет паркирања условљавају : степен моторизације, густина становања и пословања, ефикасност градског превоза, степен атрактивности градских садржаја, расположиви простор и др.

У оквиру ове проблематике присутан је сукоб различитих интереса на простору који је по правилу ограничен : појединца да паркира возило по потреби, инвеститора да на што мањој парцели изгради што већи објект, града да обезбеди што више стамбеног и пословног простора с једне стране, а с друге да обезбеди уравнотежену изградњу објеката, саобраћајних и зелених површина, обезбеди ефикасно и безбедно одвијање саобраћаја.

У зонама *породичног и мешовитог становања* смештај сопствених возила ће се решавати искључиво у оквиру парцеле, на којој се морају обезбедити паркинзи и гараже за путничка и друга возила и машине. Минималан стандард је 1 паркинг-гаражно место/1 стан, најмање једно возило у гаражи. У јавном простору, у ширини фронта парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање само возила посетилаца односно странака, ако услови улице то омогућавају.

У зонама *вишепородичног становања* норматив 1 паркинг-гаражно место/1 стан, најмање 1/2 возила у гаражама, спроводив је само на пространим локацијама односно парцелама мањих густина настањености, док ће се централним блоковима углавном мешовитог садржаја, поштовати у максималној мери колико то простор буде дозвољавао.

Највећи проблем је паркирање у *централној зони* која се развија, у којој су концентрисани и даље ће се умножавати централни садржаји али и вишепородично становање. Густина становања и пословања ће се повећавати, колске и пешачке саобраћајнице проширивати, тако да ће у уличним коридорима преостати мало простора за паркирање и то у сукобу с интересом да се обезбеди макар минимум зелених површина.

Велики проблем је нерешено паркирање возила (па и аутобуса !) посетилаца односно масовних корисника јавних објеката попут Културног и Спортског центра, Хотела и недалеког Стадиона "Словена", затим општинске и друге администрације, Пијаце и др. Део потреба решиће се плановима разраде за централне блокове, али ограниченог домета и једино уз ангажовање општине, јер ће инвеститори будућих објеката тежити максималном искоришћењу простора за сопствене потребе.

За паркирање путничких возила и аутобуса посетилаца Културног и Спортског центра и Хотела неопходно је довршити започети јавни паркинг у Блоку преко пута. За паркирање возила посетилаца Стадиона "Словена" може да се ангажује део површине са источне стране пута који пресеца Борковачку долину.

Неки други *јавни објекти* као што су Дом здравља и Полицијска управа имају решено питање простора за паркирање возила, јер су планирани и изведени на слободним локацијама, док многи од њих немају просторне услове за то. Нарочито је неповољна ситуација код школа и већине дечјих установа. У Излетишту Борковац потребно је изградити једно или више паркиралишта. Ново гробље на Баруновцу има уређен паркинг, за постојећа гробља могу се делимично уредити паркинзи у Гробљанској и Железничкој улици. За стадион "Словена" тешко је наћи простор за паркиралиште, док уз остале стадионе тај простор постоји.

Обавезе будућих инвеститора стамбених, пословних и других објеката биће да проблем смештаја возила станара односно сопствених службених возила обезбеде у оквиру сопствених парцела односно објеката. У заједничким двориштима унутар блокова, јавног статуса, организоваће се заједнички паркинзи и по могућству гараже, у стамбеним за потребе станара, у стамбено-пословним и за потребе пословања, у пословним искључиво за потребе пословања. Задати нормативи поштоваће се у максималној мери колико то простор буде омогућавао, имајући у виду да централни блокови не могу имати малу густину становања/пословања нити мали проценат изграђености.

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. Обзиром на садашњи и очекивани притисак на паркиралишта у улицама у најстрожем центру, поготово у Главној, део травњака ће се морати жртвовати за ове потребе. Истовремено, морају се обезбедити паркиралишта и у удаљенијим улицама, поготово ако се делови појединих улица временом претворе у пешачке зоне.

Осим обезбеђења паркинга, у блоковима је могућа изградња подземних и надземних односно вишеспратних *паркинга-гаража*, што ће се решавати плановима разраде, мада је њихова реализација до даљњег неизвесна због нерационалности у румским условима.

Привредни комплекси и локације морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила, док се за паркирање возила радника и посетилаца односно странака (посебно у радним зонама) обезбеђује паркиралиште према улици на делу сопствене парцеле, ван оgrade, изузетно у јавном уличном простору ако је тако предвиђено планом разраде односно према условима улице и безбедности саобраћаја.

Простор Станичног трга испред Жел/Бус станице мора се сачувати за окретницу и простран путнички паркинг за време када се железница ревитализује, успостави брз и ефикасан приградски саобраћај и развију дневне радне миграције.

Специфичан је проблем паркирања путничких и свих других возила у време *Румског вашара* (сваког 3. у месецу), када се све расположиве уличне и слободне површине у источном делу града користе за паркирање. Обзиром на периодичну учесталост, није рационално градити велике паркинг површине само за ову намену, али се проблем донекле може ублажити уређењем паркиралишта у Главној и најближим улицама, изградњом вишенаменских површина (што је и реализовано) и евентуално јавног паркинга.

Паркирање теретних возила, аутобуса, великих машина или уређаја јавних или приватних превозника, односно власника, може да се одвија искључиво на сопственим локацијама односно парцелама ако за то постоје услови, у јавном простору се искључује, изузев на наменским паркинзима. За овдашње или кориснике са стране, ГП предвиђа уређење савремених теретних паркиралишта која подразумевају заштиту, контролу и пратеће сервисне и услужне садржаје.

Бензинске станице

Спадају у неопходне и најчешће садржаје уз путеве и улице. У граду постоји 7 јавних пумпи, у атару 2 (на Аутопуту и код Кипова), што реално задовољава потребе, па је неопходан рационалнији приступ и ограничење лоцирања ових пунктова у насељу и ван њега, на основу процењених стварних потреба корисника а не само интереса појединих инвеститора.

Планирана је могућност изградње нових јавних БС уз пут М-21, на правцима према Путинцима, Краљевцима и Буђановцима, у Индустријској улици, у зони Жел/Бус станице и евентуално према програму појединог плана детаљне реулације. У Централној зони изградња БС није дозвољена. Поред јавних, биће могуће подизање интерних бензинских пумпи на просторима предузећа за сопствене потребе у циљу обављања делатности.

БС могу бити мање или веће и са мање или више пратећих и комплементарних садржаја, а могу бити у саставу већих комплекса с другим основним карактером. Лоцираће се према потребама корисника, интересу инвеститора, просторним и техничким могућностима локације, условима безбедности саобраћаја и заштите животне средине (посебно од испарења, неугодних мириса, пожара и експлозија), као и према прописима, стандардима и нормативима.

Услови за изградњу БС утврђиваће се планом детаљне реулације или урбанистичким пројектом, а за интерне пумпе могу и на основу ГП. Сврсисходна је израда и доношење посебног секторског плана у овом домену.

Интермодални саобраћај

Савремени транспортни системи подразумевају ефикасан и јефтин превоз робе, што захтева увођење мешовитог (интегралног) превоза. У румским условима то је повезивање железничког и друмског транспорта, а зачетак су постојећи простори у оквиру ЖС Рума, као и поменути индустријски колосеци. У перспективи се рачуна на РТЦ у РЗ Југ-2 између Пруге и Аутопута (урађен Идејни технолошки пројект).

Детаљнија правила и услови за трасе, површине и режим изградње и уређења саобраћајног система, дати су у посебном поглављу.

5.6.2. Водопривредна инфраструктура

Систем снабдевања водом

Рума има изграђен градски комунални водовод још од 1965. године, када је изграђено извориште (цевести бунари) у Борковцу и водоводна мрежа по улицама, а потом и високи резервоар (хидроглобус) запремине 500 м³ и приземни око 2.000 м³. Сем за снабдевање становништва, вода је намењена привреди ("Румен" - прерада воћа и поврћа, трошио је око 50% воде у сектору индустрије).

Због смањивања издашности постојећег изворишта, правовремено се приступило реализацији новог водозахвата у алувијону Саве, јужно од насеља Хртковци. Уз "Фишиеров салаш" је изграђена фабрика за прераду воде (Л_в=250 л/сек), која се новим цевоводима допрема до Руме. Осим града, на овај водоводни систем је прикључено више села румске и иришке општине (око 70.000 становника), тако да се може говорити о регионалном водоводу. Водоводна мрежа у граду дужине је око 125 км.

Данас сви потрошачи имају довољне количине воде, али у одређеним зонама је недовољан притисак у мрежи, па је исту потребно реконструисати односно допунити. Закључак анализе стања система за водоснабдевање је да су неопходна улагања како у изворишта, тако и у цевоводе, мрежу и опрему.

Извориште "Сава-1" треба да се прошири за 2 нова бунара, а постојећих 5 да се регенеришу. На изворишту "Фишиеров салаш", старом близу 20 година, потребно је регенирисати свих 10 бунара. Планирано је проширење капацитета Фабрике воде за 100 л/сек., неопходно је уградити уређаје за флуорисање и озонирање воде. Треба довршити започету реализацију магистралног цевовода Ø 500 од "Фишиеровог салаша" до Ц.С. "Борковац" (11,5 км) и проширити резервоарски простор за 500 м³. Извршењем планираног, сем бољег снабдевања Руме и околних села, омогућава се прикључење села у јужном делу општине.

Систем фекалне канализације

Систем одвођења отпадних вода је независан од одвода атмосферских, тако да се ради о сепаратном систему канализације. У предходном периоду овај систем је готово у целини изграђен и стављен у функцију и то : Источни, Централни и Западни колектор, који се стичу у Уређај за пречишћавање (УПОВ) јужно од пруге, као и канализациона мрежа концентрисаних потрошача, као што су вишепородично становање, централни садржаји и привредни погони.

Доградња овог система подразумевала је обухват свих постојећих и планираних потрошача. Недостатак фекалне канализације посебно је изражен у зонама и објектима породичног становања. Увођењем водовода повећала се потрошња воде, тако да постојеће септичке јаме нису биле довољне да приме отпадне воде, дограђиване су нове, па су и бунари почели масовно да се користе у ту сврху, што је допринело загађивању подземља.

У плану је реконструкција УПОВ чиме ће се повећати његов капацитет и ефикасност у пречишћавању отпадних вода, које се пречишћене упуштају у реципијент - канал Кудош. Након реконструкције и замене хидромашинске опреме, УПОВ ће бити следећих карактеристика : капацитет : 60.000 ЕС, степен пречишћавања : 95-98%, излазни БПК5 : 10-15 гр. О2/м3. За УПОВ је обезбеђен одговарајући простор на постојећој локацији.

Потрошачи који нису прикључени на канализациони систем, мораће имати септичке јаме према прописима и нормативима.

Систем атмосферске канализације

Рума има повољну конфигурацију терена, с генералним падом од севера ка југу и долинама водотокова Јеленци, Борковац и Кудош, који су природни реципијенти сувишних вода и према којима су исте усмерене засебном градском атмосферском канализацијом.

Претежни део система АК је у виду отворених уличних канала (ригола), двостраних и једностраних, заступљен је у зонама породичне стамбене изградње, у другим зонама па и у самом централном подручју. Зацевљена канализација реализује се у централном подручју, у зонама односно на локацијама вишепородичне стамбене изградње, у оквиру привредних и комплекса и локација јавних и сродних објеката и делом у оквиру зона породичне стамбене изградње.

Садашње стање мреже АК у Руми се не може сматрати задовољавајућим. Основни проблем је недостатак средстава за одржавање и за реконструкцију као и развој мреже. Наноси и вегетација угрожавају канале, а талози зацевљену мрежу.

Систем отворених уличних канала и даље ће бити заступљен у зонама породичне стамбене градње мањих густина и у другим зонама и локацијама где има довољно простора и где није неопходна или сврсисходна изградња зацевљене мреже. Осим тога, затрављени и одржавани канали у уређеним улицама доприносе амбијенталним вредностима околине.

Систем зацевљене АК ће се ширити, првенствено у централном подручју у склопу реконструкције улица, зонама вишепородичне стамбене градње, породичне градње у низу, јавних објеката, привредних и других комплекса и локација где систем отворених канала није подесан или представља сметњу.

У процесу урбанизације и уређења града водиће се рачуна о довољној заступљености зелених површина које би примиле део атмосферских вода, како се не би значајније повећавао коефицијент отицаја, односно оптерећивала АК.

За допуну и реконструкцију система АК неопходно је користити решења утврђена планском и техничком документацијом на нивоу града и за поједине целине и фазно их реализовати. Прописаним мерама морају се заштитити улична мрежа и реципијенти од загађених вода, почев од контролисаног испуштања вода у уличну и другу атмосферску канализацију.

Хидромелиорациони систем

Градиће се, реконструисати и одржавати према плановима и програмима носилаца система, усклађеним са поставкама ГП-а, уз неопходне мере заштите.

5.6.3. Електроенергетска инфраструктура

Да би електроенергетски систем правилно функционисао у наредном периоду је потребно : побољшање одржавања, санација, ревитализација и модернизација постојећих капацитета.

Даљни развој електроенергетске мреже предвиђа реконструкцију ТС Рума 1 110/35 КВ на 110/20/35 КВ, укидање средњенапонског нивоа 35 КВ и изградњу дистрибутивних ТС 20/0.4 КВ чиме би дистрибутивне трафостанице биле искључиво 20/0,4 КВ , што би омогућило лакше резервно напајање у случају испада неке од трафостаница.

Висконапонска мрежа 20 КВ обавезно ће се изводити подземно што се односи не само на израду нове већ и на реконструкцију постојеће мреже.

Електрична мрежа у зони централних садржаја као и у зонама вишепородичног становања мора бити подземна. Нисконапонска мрежа ван ових зона може бити надземна или подземна.

Ако се у зони мешовитог становања изгради вишепородична зграда треба водити рачуна о близини надземне мреже и вишепородичног објекта . Ако растојање вишепородичне зграде и ваздушне мреже не одговара прописаном сигурносном растојању потребно је каблирати део мреже која чини сметњу.

Јавна расвета на местима подземног полагања електроенергетских каблова треба да буде на посебним стубовима, а тамо где је присутна надземна мрежа њене стубове треба искористити за постављање расветних тела . Побољшање нивоа јавне расвете подарзумева постављање савременијих светилки и боље осветљење раскрсница на важнијим путним правцима.

5.6.4.Термоенергетска инфраструктура

- Снабдевање топлотном енергијом

У Руми су заступљени различити видови загревања објеката. Највећи део потрошача користи локални начин грејања, путем пећи на гасовита и чврста горива, као и на струју а такав вид грејања ће се у одређеном планском периоду задржати.

Град Рума на својој територији има у власништву надлежног предузећа ЈП Стамбено Рума, укупно 9 котларница од којих 6 као гориво користи мазут, а само 3 су гасификоване. У планском периоду течити ка гасификацији котларница где је то могуће извести. Постојеће котларнице су по питању искориштености капацитета искориштене (5 котларница) и 4 које имају релативно мале резерве. У планском периоду није планирана изградња нових котларница осим појединачних за сопствене потребе.

- Снабдевање гасом

Постојећи гасовод је пројектован тако да обезбеди гас за сва домаћинства , индустријску и комуналну потрошњу као и за будући развој града и привреде. Изградња разводне гасне мреже у Руми је комплетно реализована. Планирана проширења ће се односити на новопланиране улице и за потребе будућих корисника у новим стамбеним и другим блоковима.

5.6.5. Телекомуникациона инфраструктура

Посматрајући комплетну ТТ мрежу насеља Рума може се установити да је извршена делимична дигитализација и раздвајање двојничких бројева . И даље постоји део разводне мреже на дрвеним стубовима , а улице у којима је мрежа каблрна су углавном у централној зони. Овакво стање мреже фиксне телефоније и даље спречава све потрошаче да осим преноса говора користе и друге моћности које су на располагању. Ипак може се рећи да се стање какао телефонске централе тако и мреже у последњих неколико година видно попавило са тенденциом даљег развоја.

КДС у Руми је у фази припрема за изградњу . Постоји КДС- у централној зони , али недовољно квалитетан да задовољи потребе целог насеља. Мрежа је изведена надземно што је противно правилима градње у овм делу насеља.

5.6.6. Озелењавање насеља

Зеленило у насељу има две основне улоге : био-еколошку и амбијентално-обликовну и обухвата вредности : мотив природе у насељском пејзажу са повољним психо-физичким деловањем, заштиту од негативних утицаја буке, гасова, прашине, ветра, прејакe инсолације и др., поправљање локалних климатских услова, хуманизацију насељског простора, формирање идентитета простора насеља.

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

У граду привидно има доста зеленила, али је је неравномерно распоређено, одређени видови нису довољно заступљени. Подизању, нези и одржавању зеленог фонда не посвећује се довољна пажња. При реализацији одређених инвестиција, зеленило остаје за крај, када се најчешће реализује спорадично, неплански, нестручно или се уопште не реализује. На већину површина које су планиране као зелене различите намене, а нису реализоване и запуштене су, врши се притисак за промену намене односно - изградњу објеката.

Зеленило на подручју града груписано је у следеће категорије : улично зеленило, зелене површине за пасивну рекреацију, зеленило физкултурних терена, зеленило уз објекте специфичне намене, заштитно зеленило, парк-шума и остале зелене површине. У посебну категорију (обзиром да велике површине насеља заузима подручје породичне стамбене градње), може се сврстати, али не и адекватно мерити, зеленило окућница. Зелене површине, по правилу, морале би да функционишу у систему, како у оквиру насеља, тако и у спрези с ваннасељским зеленилом.

Улично зеленило - дуж улица и саобраћајница, сем основне функције као зеленила, има улогу повезивања зелених површина у насељу, а ових са ванградским зеленилом. Заступљеност, старост и квалитет уличног зеленила у Руми је разнолик. Не постоји систем организоване, континуиране садње, одржавања и реконструкције дрвореда. У многим улицама (не само уским стамбеним) дрвореди не постоје, или су спорадични, стихијски. Одржавање, сечу или поуну дрвореда често по свом нахођењу и избору, обављају сами грађани.

Улично зеленило подизаће се у склопу изградње, реконструкције и одржавања саобраћајница. По правилу, све улице треба да имају двострани или бар једнострану дрворед, изузев оних сасвим уског коридора (напр. Змај Јовина, Гробљанска ...). Посебна пажња треба да се посвети одржавању и сукцесивној реконструкцији Алеје у Железничкој улици.

Зелене површине за пасивну рекреацију - чине паркови и скверови.

Паркови, као зелени простори величине најмање 10,0 ха и чворне тачке система насељског зеленила, у правом смислу у Руми не постоје, јер се од почетка развоја града томе није посвећивала дужна пажња, а и касније је подизање тих површина било подређено изградњи физичких структура. Градски парк у Главној улици (некада вашариште), површине око 1,0 ха, једина је већа уобличена парковска површина у граду, богата

разноврсним фондом зеленила. Упола мањи је тзв. Велики парк, такође у Главној улици, с фондом старијег дрвећа, садржи и структуру пешачких саобраћајница у виду малог саобраћајног полигона. Дечји парк, између поменута два, величине око 0,15 ха, пре спада у категорију скверова. Поменуте парковске површине садрже скроман парковски мобилијар и углавном се одржавају.

Скверови - су мање зелене површине (начелно 0,25-2,0 ха), које имају естетску улогу, стварају погодан микроклимат средине и омогућавају кратак одмор становника. Таквих скверова је неколико у граду : Дечји парк, угао Орловићеве и Лењинове улице, у Иришкој улици, у Ул.В.Назора код АМК и још неки. Нови скверови обезбеђиваће се у склопу уређења постојећих или нових саобраћајница.

Постојеће парковске и површине скверова даље ће се уређивати и одржавати, а планиране уређивати паралелно с просторима у оквиру којих су предвиђене. Значајније нове зелене површине овог вида планиране су испред ОУП-а у Главној улици, у Тивољу и код Дома старих.

Линијски паркови - подужне неизграђене површине у релативно широким коридорима Железничке и В. Караџића улице, уређиваће се као парковске површине.

Зеленило спортских терена - мора да се реализује као неопходан садржај постојећих и планираних фудбалских и осталих спортских терена.

Зеленило уз специфичне садржаје - мора да се реализује у склопу постојећих и будућих јавних и других установа односно објеката, индустријских погона, као блоковско зеленило, зеленило гробаља и специјално - расадника.

Зеленило Трга и пјачета - спада у посебне врсте зелених површина, које се уређују у склопу уређења основне површине.

Парк-шума у Излетишту Борковац мора да се негује и одржава. Планира се развој спортско-рекреативне функције овог подручја, укључујући и Језеро, са свим потребним садржајима и инфраструктуром.

Заштитно зеленило - планирано је по правилу линијског карактера, дуж саобраћајница, канала и друге инфраструктуре, или у виду зелених масива, повезано с мрежом зеленила у насељу али и ван њега. Користиће се и у спортско-рекреативне сврхе. До привођења планираног простора намени, те површине ће се користити као пољопривредно земљиште.

5.7. НАМЕНА И БИЛАНС ПОВРШИНА

Биланс површина у обухвату Генералног Плана (КО Рума и део Ко Вогањ)

НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА (КО РУМА и део КО ВОГАЊ)			П у хектарима
1	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	-грађ. реон Руме -радне зоне у атару -ископишта глине -воћарско- виноградарске зоне -становање у атару	1621.48 453.15 43.19 125.68 3.7 <hr/> 2247.2
2	ПОЉОПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ	-воћњаци -пољ. површине	141.8 4398.72 <hr/> 4540.52
3	ШУМСКО ЗЕМЉИШТЕ		58.42
4	ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ	-акумулације -потоци	32.36
		УКУПНО	6833.0 - КО Рума +45.5 - КО Вогањ

Генералним планом Руме посебно се утврђује намена и биланс површина у граници Грађевинског реона, односно површине намењене становању, радним садржајима и јавним потребама.

Намена и биланс површина у граници грађевинског реона Руме:

НАМЕНА ПОВРШИНА		ГП РУМЕ		
		П у хектарима		%
1	ЗОНА ЦЕНТРА		79.49	5.04
2	ЈАВНЕ СЛУЖБЕ - образовање - здравство - култура - социјална заштита	13,67 0,79 - 5,18	19,64	1.25
3	СТАНОВАЊЕ - породично - мешовито - вишепородично	675.46 13.5 28.2	717.16	45.5
4	РАДНЕ ПОВРШИНЕ		395.42	24.38
5	РЕКРЕАЦИЈА, ЗЕЛЕНИЛО - игралишта - паркови - шуме, парк-шума, заштитно зеленило	38.19 17,64 72.13	127.96	7.89
6	КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ - гробља - канали - водозахват - ватрогасна служба - УПОВ - депонија смећа	28.78 13,85 - 6,99 25,00	74.62	4.73
7	ИНФРАСТР. ПОВРШИНЕ - саобраћајнице - аутобоска станица - железничка станица - бензинске пумпе - ПТТ - трафостанице	177.31 1,48 21,40 5,59 - 1,41	207.19	12.78
	УКУПНО		1621.48	100

(ГП РУМЕ : КО РУМА ... 1.575,98 ха + 45,50 ха КО ВОГАЊ= 1621.48 ха)

6. ПРОСТОРИ СА ПОСЕБНИМ ОСОБНОСТИМА, ОГРАНИЧЕЊИМА, РЕЖИМИМА И ПРАВИЛИМА УРЕЂЕЊА И КОРИШЋЕЊА ОВИХ ПРОСТОРА

6.1. ЗОНЕ ЗАШТИТЕ ПОСЕБНО ВРЕДНИХ ДЕЛОВА ПРИРОДЕ

Мере заштите природе 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 с капацитетима и карактером ресурса.

ГП у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу природних ресурса, где се подразумевају изузетни елементи који имају или могу имати статус природног добра. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају чувати, одржавати и унапређивати.

У "Условима заштите природе за израду ГП-а . Рума" (Завод за заштиту природе Србије, Београд, бр. 03-11 од 6.03.2006) констатује се да се, након увида у документацију Завода и Регистар заштићених природних добара, на предметном подручју налазе подручја предвиђена за азаштиту: *Акумулација Борковац, Еколошки коридори-потоци И њихове долине, Зелене површине*

Одређена природна добра су на евиденцији за заштиту, што подразумева однос као да су под заштитом, у смислу Закона о заштити животне средине. Ту спадају платани и борови код ОШ "Змај Јова Јовановић" и дрворед кестена у Железничкој улици (алеја), чија се сеча не сме вршити, нити планирати радови у њиховој непосредној околини. У простор као потенцијал за заштиту спадају и подручје парк-шуме (излетиште Борковац и Борковачка долина) и "Фишеров салаш" (ван подручја ГП ...).

Завод указује да се посебна пажња мора посветити следећим елементима :

- обавеза примене одредби Закона о заштити животне средине, као и других прописа и важећих планова вишег реда,
- заштита водног земљишта и приступ водотоцима, озелењавање коридора,
- обезбеђење одговарајућег процента јавних и других зелених површина,
- обезбеђење заштићене околине непокретних културних добара,
- измештање транзитног саобраћаја,
- избегавати градњу стамбених, дечјих и сличних објеката у зонама центра и раскрсница где су загађења ваздуха највећа,
- обавезном пречишћавању комуналних и индустријских вода,
- измештању Градске депоније и заштити док је на постојећој локацији,
- извештавању надлежних уколико се код радова наиђе на налазе за које се предпоставља да би могли имати својство природног споменика.

ГП у различитим поглављима изричито или усмеравајуће разрађује односно утврђује услове за ове елементе.

6.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Преглед непокретних културних добара представља списак непокретности по категоријама и врстама непокретног културног наслеђа, али са аспекта просторне диспозиције и структуре коју наслеђе формира. Дефинисане су просторно - културно - историјске целине, као непокретна културна добра под претходном заштитом, које у свом саставу имају непокретна културна добра дата по категоријама и врстама наслеђа.

Структура НКД у простору ГП Рума

Структуру непокретних културних добара чине непокретна културна добра изван просторно-културно-историјских целина које чине меморијални комплекси, споменици и спомен обележја и археолошки локалитети, и евидентирана НКД у оквиру којих разликујемо целине, објекте грађанске и етно архитектуре, као и меморијалне комплексе споменике и спомен обележја и археолошке локалитете.

Структура је дата као резиме-преглед непокретности са аспекта дефинисаних услова по одређеним врстама споменичког наслеђа.

- **Просторно- културно-историјске целине:**
 1. Целина Центар Руме;
 2. Целина Хрватски дом;
 3. Целина Стара гимназија;
 4. Целина Вазнесењска црква;
 5. Целина Николајевска црква;
 6. Целина Музичка школа;
 7. Целина Стара пекара;

- **Објекти грађанске архитектуре изван ПКИЦ**
 1. Ригов млин и кућа;
 2. Комплекс Старе циглане;
 3. Стовариште "БИП"-а (бивша "муњара" - ел.централи);п
 4. Фабрика обуће "Фрушка гора";
 5. Бивши Петров двор, селекциона станица;
 6. Зграда старе касарне;
 7. Дом железничара (бивша "мађарска" железничка школа);
 8. Зграда Железничке станице, Железничка бб;
 9. Стамбени објекат "Атковић" (бивша кућа "Ленебах");
 10. Зграда занатског дома, ЈНА 166;
 11. Стамбени објекат (бивша вила "Розе");
 12. Стамбени објекат (бивша вила "Тихи", кућа "Грујић");

- **Објекти народног градитељства изван ПКИЦ**
 1. Кућа у улици 15.августа бр.18;
 2. Комплекс парцеле "Милер", Вељка Дугошевића бр. 69;

- **Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја**

- са очувањем и споменика и локације

1. Калварија - РКЦ гробље;
2. Надгробни споменици у порти Вазнесењске цркве;
3. Кућа у Железничкој бр. 43;
4. Спомен куги - Кипови на путу Рума-Ириг;
5. Кућа у Главној улици 228;
6. Заједничка гробница на православном гробљу подигнута жртвама стрељаним 1942.године;

- очување обележја уз дозвољену дислокацију

1. Споменик ослобођења
2. Спомен обележје на железничкој станици посвећено П. Гајићу;
3. Биста Стевана Петровића Брила, у кругу касарне;
4. Биста Вељка Дугошевића, у парку ОШ "Вељко Дугошевић"
5. Биста Миленка Брзака Уче, у дворишту Техничке школе;
6. Биста Миливоја Савића Триве, испред Техничког школског центра;
7. Групна скулптура "Деца са књигом", у малом (Дечијем) парку;
8. Крст у порти цркве Св. Николе (Крст у Содолу);
9. Крстови у порти цркве Св. Крижа;
 - "Француски" крст, налази се у јужном делу порте;
 - Крст постављена источној старни порте (1899);
 - в) Крст постављен испред цркве Св. Крижа, вероватно потиче из 1748. Године
10. "Иришки" крст, постављен на излазу из Руме, са десне стране пута који води ка Иригу;
11. Крст на углу улица Атанасија Стојковића и Гробљанске улице;
12. Дрвени крст, постављен у баштама у потесу "Врхови"

- очување локације /могућа замена обележја/

1. Спомен плоча палим и стрељаним трговцима у НОБ-у, постављена лево од улаза у Робну кућу;
2. Спомен плоча постављена на згради забавишта, улица Вељка Дугошевића 143.

- **Археолошки локалитети**

1. Хумка звана "КОД ВРЦАЛОВЕ ВОДЕНИЦЕ";
2. Локалитет "ЖИРОВАЦ III"-ПОЗАЈМИШТЕ 2-СЕВЕР;
3. Потес "ЖИРОВАЦ", локалитет "АУТОПУТ", код салаша Златар;
4. Потес "БОРКОВАЦ";
5. Место звано "КОД БАРУТАНЕ";
6. Место звано "ВЕЛИКЕ ЛЕДИНЕ";
7. Локалитет "ВАШАРИШТЕ";
8. Локалитет "КУДОШКЕ ЛИВАДЕ";
9. Локалитет "КУДОШ" или "КУДОШКЕ ЛИВАДЕ";
10. Локалитет "РУМСКА ПЕТЉА, СЕВРНИ КРАК";
11. Потес "ЖИРОВАЦ I";
12. Поте "ЖИРОВАЦ XI"-локалитет "П1-СЕВЕР";
13. Локалитет "ЗЛАТАРА";
14. Локалитет "ЖИРОВАЦ IV";

- 15. Локалитет " ЖИРОВАЦ V";
- 16. Хумка "ЗЛАТАРА";
- 17. Локалитет "ОДЕРОВЦИ".

1. непокретна културна добра

1.1 Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја - споменици културе (НКД изван просторно - културно - историјских целина)

а) Комплекс "Калварија" на РКЦ гробљу;

Статус - споменик културе: Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 308/81 од 30. децембра 1981. године комплекс "калварија", који се налази у алеји другог улаза у централном делу римокатоличког гробља у Руми, к.п. бр. 6187 КО Рума, земљишно књижни уложак бр. 53, друштвена својина, носилац права коришћења општине Рума, проглашен је за споменик културе.

Граница заштићене околине: Границу непосредне близине овог споменика чине спољне ивице парцеле на којој се налази, у свим правцима.

б) Кућа у Железничкој бр. 43;

Статус - споменик културе: Решењем Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе НРС Београд бр. 320/50 од 27. марта 1950. године, кућа у Железничкој бр. 43, з.к.ул. бр.249, к.п. бр.1040/2 бр. 1168 и к.п. бр. 1047/1 бр. 1170/937 - ставља се под заштиту државе.

Текст на спомен плочи гласи: "Ова кућа је била од 1939. до 1942. године центар за организовање партијског рада и ширење народноослободилачког покрета у Срему.

22.12.1950.године, Срески одбор Савеза бораца НОР Рума."

в) Спомен куги - "Кипови"

Статус - споменик културе: Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 170 од 5. августа 1976. године, споменик подигнут у знак сећања на епидемију куге под именом "Кипови", на самој граници општина Ириг и Рума, уписан у з. К. Ул. Бр., односно поседовног листа 1892 К.О. Ириг на парцели бр. 9724, назив земљишта - Овсиште, површине 16ха 28а 56м², друштвена својина - јавно добро путеви.

2 Евидентиране непокретности под претходном заштитом

А/ Просторно - културно историјске целине

А.1/ Целина Центар Руме обухвата:

-Непокретна културна добра од великог значаја у саставу целине су:

1. СПЦ Сошествија Св. Духа, Главна бр. 159;

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 81, од 15. априла 1969. године црква Сошествија

Св. Духа у Руми, з.к. ул. Бр. 5850, к.п. бр. 843 у укупној површини 10а 2м², власништво Српске православне црквене општине, проглашено је за споменик културе.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја (Сл. Лист АПВ бр. 28 од 30.12.1991 године).

2. РКЦ Уздизање Часног крста и жупни уред, Главна бр. 178 и 180

Статус - споменик културе од великог значаја:

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 314/77 од 13.априла 1978. године РКЦ Уздизање Часног крста у Руми, к.п. бр. 888, земљиште без зграде, површине 17а и 55м² и к.п. бр. 889, површине 9а 72м², стамбена зграда - жупни уред са два стана саграђена на парцели бр. 889 и Римокатоличка жупна црква, саграђена на парцели бр. 888, з.к. ул. Бр. 274, земљиште у листу А) укњижено као: Друштвена својина, стамбена зграда - жупни уред уписан у А) листу под II као и црква уписана у А) под III укњижено је у корист Римокатоличке црквене општине Рума, проглашено је за споменик културе.

Приликом обнове земљишне књиге, а на основу члана 37 Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта, на земљишту описаном у А) листу под I редни број укњижено је право коришћења у корист сопственика зграде док на том земљишту постоји зграда.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја (Сл лист АПВ бр. 28 од 30.12.1991. године).

Граница заштићене околине: Границу непосредне близине овог споменика чине спољне ивице парцела бр. 890, 892, 896/2, 897/2, 897/3, 897/1 и 7281.

3. Зграда Завичајног музеја (некадашња фрањевачка гимназија), Главна 182;

Статус - споменик културе од великог значаја:

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 146 од 28. јуна 1967. године, зграда Завичајног музеја у Руми (некадашња фрењевачка гимназија) у Руми, КО Рума, з.к. ул. Бр. 95, к.п. бр.887, друштвена својина, проглашено је за споменик културе.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја ("Службени лист АПВ" бр. 28 од 30.12.1991.године).

-Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

-споменици културе у саставу целине:

4.Споменик ослобођења на Градском тргу;

Статус-споменик културе

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 286. од 10. јануара 1978 године Споменик револуције у Руми, к.п. бр. 245, КО Рума, површине 52а 35м², зем. Књ. Ул. Бр. 53, друштвена својина, носилац права коришћења Општина Рума, без терета, проглашен је за споменик културе.

Граница заштићене околине: Границу непосредне близине овог споменика чине спољне ивице парцела број: 245, 251/1, 7272, 7267, 7281.

-Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине;

1. ОШ "Змај Јова Јовановић" (Бивша Српска народна основна школа), Главна 177;
2. Зграда Управе прихода, Главна 111;
3. Библиотека "Венац" (бивша кућа Филипа Херцога, биоскоп "Европа"/"Победа"), Главна 131;
4. Зград радничког универзитета (бивша кућа "Биорац"), Главна 139;
5. Градска кућа (бивша кућа "Остојић"), Главна 155;
6. Пословни објекат СДК/Радио "Срем" Рума (бивша кућа "Каракашевић" и кућа апотекара Јохана Хамфогела), Главна 172/Железничка 4;
7. Пословни објекат "Атријум" (бивша кућа "Николајевић"), Главна 176;
8. Зграда "Агроруме" (бивша зграда старе општине - магистрат, подигнута 1838. године), Железничка 12 и 14;
9. Зграда тужилаштва (бивша кућа Венингер - штампарија), Железничка 13;
10. Зграда Војног одсека (бивши стари суд), Железничка 22/С.П.Вељка;
11. Стари део хотела "Рума", хотел "Срем" (бивши хотел "Орао", надограђен 1924. године), Главна 113;
12. Стамбено/пословни објекат (бивши хотел "Круна", надограђен 1924. године), Главна 115;
13. Стамбено/пословни објекат (кућа "Косанић"), Главна 125;
14. Стамбено/пословни објекат (кућа "Мићић"), Главна 127;
15. Стамбено/пословни објекат (бивша Немачка банка), Главна 137;
16. Стамбено/пословни објекат (бивша кућа "Бајић и Јарић"), Главна 141;
17. Стамбено/пословни објекат (кућа "Здравковић", апотека), Главна 153;
18. Стамбено/пословни објекат, Главна 165;
19. Стамбено/пословни објекат (кућа "Весковић"), Главна 167;
20. Стамбено/пословни објекат "Земалко" (бивши "Херцогов подрум"), Главна 183/ Змај Јовина;
21. Стамбено/пословни објекат (кућа "Петричевић", тзв. "готика"), Главна 187;
22. Стамбено/пословни објекат, Главна 189;
23. Кућа са ћепенком породице Јерковић, Главна 201;
24. Стамбени објекат, Главна 150;
25. Стамбени објекат, Главна 152;

26. Пословни објекат, Главна 154;
27. Стамбено/пословни објекат (кућа "Миленковић"), Главна 160;
28. Парохијски дом, Главна 166;
29. Стамбено/пословни објекат (бивша кућа "Ђуришић", "Борово"), Главна 168;
30. Пословни објекат - Војвођанска банка (бивша кућа "Вујић"), Главна 170;
31. Стамбено/пословни објекат (кућа "Кривовац"), Главна 174/Железничка;
32. Стамбено/пословни објекат, Главна 184/186;
33. Стамбено/пословни објекат, (кућа "Костић"), Главна 208;
34. Стамбено/пословни објекат *кућа "Максимовић"), Главна 210;
35. Стамбено/пословни објекат, Главна 212;
36. Стамбени објекат, Главна 230
37. Стамбено/пословни објекат (бивша кућа "Кингова"), Железничка 1;
38. Стамбено/пословни објекат (бивша кућа "Субашић"), Железничка 3;
39. Стамбено/пословни објекат (бивша кућа "Хранисављевић"), Железничка 6;
40. Кућа у Главној улици 228;
41. Спомен плоча палим и стрељани трговцима у НОБ-у, постављена на лево од улаза у Робну кућу;
42. Крстови у порти цркве Св. Крижа:
 - а) "Француски" крст, налази се у јужном делу порте,
 - б) Крст постављен на источној страни порте (1899),
 - в) Крст постављен испред цркве Св. Крижа, вероватно потиче из 1748. године

Граница целине Центар Руме је:

Северна ивица к.п. бр. 227/1, 227/2, источна ивица к.п. бр. 227/2 до пресека са северном ивицом к.п. на броју Главна 113, северна ивица к.п. на адреси Главна 113 до пресека са западном ивицом к.п. бр. 260/2, западна ивица к.п. бр. 260/2, северна ивица к.п. бр. 260/2, 260/1, 259, источна ивица к.п. 259 до пресека са северном ивицом к.п. бр. 258/1, северна ивица к.п. бр. 258/1, 258/2, 257, западна ивица к.п. бр. 257, северна ивица к.п. бр. 257, 256, 255, 254, 253 до пресека са западном ивицом к.п. бр. 252/2, западном ивицом к.п. бр. 252/2, северном ивицом к.п. 252/2, источном ивицом к.п. бр. 252/2 до пресека са северном ивицом к.п. бр. 251/4, северном ивицом к.п. бр. 251/4, западном ивицом к.п. 251/4, северном ивицом к.п. бр. 251/4 до пресека са западном ивицом к.п. бр. 251/3, западном ивицом к.п. бр. 251/3, северном ивицом к.п. бр. 251/3 до пресека са западном ивицом к.п. бр. 245, западном ивицом к.п. бр. 245 у правцу до пресека са осовином улице Вељка Дугошевића, осовином улице Вељка Дугошевића на исток до пресека са осовином улице Орловићеве, осовином улице Орловићеве на југ до пресека са правцем северне ивице к.п. бр. 829, северном ивицом к.п. бр. 829, источном ивицом к.п. 829 до пресека са северном ивицом к.п. 831/1, северном ивицом к.п. бр. 831/1, источном ивицом к.п. бр. 831/1 до пресека са

северном ивицом к.п. бр. 832/1, северном ивицом к.п. бр. 832/1, 834, 838/1, 839/1 до пресека са источном ивицом к.п. бр. 836, источном ивицом к.п. бр. 836 до пресека са правцем северне ивице к.п. 843/1, северна ивица к.п. бр. 843/1, 843/2, источна ивица к.п. бр. 843/2, северна ивица к.п. бр. 848, 849/2, 852, 850, 854, 855, источна ивица 857 до пресека са северном ивицом к.п.на адреси Главна 177/ОШ Јован Јовановић Змај/, северна ивица к.п. на адреси Главна 177 у правцу до пресека са осовином улице Змај Јовина, осовином улице Змај Јовине на југоисток до пресека са правцем северне ивице к.п. бр. 1776, северном ивицом к.п. бр. 1776, источном ивицом к.п. бр. 1776 до пресека са северном ивицом к.п. бр. 1797, северном ивицом к.п. бр.1797, 1796, 1795, 1794, источном ивицом к.п.бр1794 до пресека са северном ивицом к.п. бр. 1792, северном ивицом к.п. бр. 1792, источном ивицом к.п. бр. 1792 до пресека са северном ивицом к.п. бр. 1790, северном ивицом к.п. бр. 1790 до пресека са западном ивицом к.п. бр. 1788, западном ивицом к.п. бр. 1788, северном ивицом к.п. бр. 1788, источном ивицом к.п. бр. 1788 до пресека са северном ивицом к.п. бр. 1786, северном ивицом к.п. бр. 1786, источном ивицом к.п. бр. 1786 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на запад до пресека са осовином улице Дрварска, осовином улице Дрварска на југ до пресека са правцем јужне ивице к.п. бр. 1810, јужном ивицом к.п. бр. 1810 до пресека са источном ивицом к.п. бр. 1809, источном ивицом к.п. бр. 1809, јужном ивицом к.п. бр. 1809, западном ивицом к.п. бр. 1809 до пресека са јужном ивицом к.п. бр. 1808, јужном ивицом к.п. бр. 1808, западном ивицом к.п. бр. 1808 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на запад до пресека са осовином улице Гробљанска, осовином улице Гробљанска на југ до пресека са правцем јужне ивице к.п. бр. 871, јужном ивицом к.п. бр. 871, 872, западном ивицом к.п. 872 до пресека са јужном ивицом к.п. бр. 873, јужном ивицом к.п. бр.873, 874, 875/2, 876, 877, 878, 879, источном и јужном ивицом к.п. бр. 879, јужном ивицом к.п. бр. 879, 880, западном ивицом к.п. бр. 880 до пресека са јужном ивицом к.п. бр. 881, јужном ивицом к.п. бр.881, 882, 883, 884, западном ивицом к.п. бр.884 до пресека са јужном ивицом к.п. бр. 885, јужном ивицом к.п. бр. 885, 886/1 до пресека са источном ивицом к.п. бр. 897/1, источном ивицом к.п. бр. 897/1, јужном ивицом к.п. бр. 897/1, западном ивицом к.п. бр. 897/1 до пресека са јужном ивицом к.п. бр. 888, јужном ивицом к.п. бр. 888, 889 до пресека са источном ивицом к.п. бр. 892, источном ивицом к.п.бр. 892, јужном ивицом к.п. бр. 892 до пресека са источном ивицом к.п. бр. 893, источном ивицом к.п. бр. 893, 894/1 до пресека са северном ивицом к.п. бр. 894/2, северном ивицом к.п. бр. 894/2, источном ивицом к.п. бр. 894/2, 895/2 у правцу до пресека са осовином улице ЈНА, осовином улице ЈНА на запад до пресека са правцем источне ивице к.п. бр. 973/1, источном ивицом к.п. бр. 973/1, 974/2, 974/1 до пресека са северном ивицом к.п. бр.975, северном ивицом к.п. бр. 975, источном ивицом к.п. бр. 975, 976, јужном ивицом к.п. бр. 976 у правцу до пресека са осовином улице Железничка, осовином улице Железничка у правцу југа до пресека са јужном ивицом к.п. бр. 1970, јужном ивицом к.п. бр. 1970, 1971, западном ивицом к.п. бр. 1971 у правцу до западне ивице к.п. бр. 981, западном ивицом к.п. бр: 981, 982, 983, 984/1 у правцу до пресека са западно ивицом к.п. бр. 281, западном ивицом к.п. бр. 281, 279 до пресека са јужном ивицом к.п. бр. 274, јужном ивицом к.п. бр. 274, 272/3, 271, 270, 268, 266, 265, западном ивицом к.п. бр. 265 у правцу до пресека са

осовином улице Главна, осовином улице Главна на запад до пресека са правцем западне ивице к.п. бр. 227/1, западном ивицом к.п. бр. 227/1 до полазне тачке.

А.2/ Целина Хрватски дом обухвата:

-Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине:

1. Стари магацин "Шме" (бивши магацин за пиварски јечам и стовариште Вајфертовог пива)
2. Дом Војске Југославије (бивши Хрватски дом), Главна 114/В. Назора;
3. Стамбено/пословни објекат, Главнац 89/ Павловачка;
4. Стамбени објекат, Главна 89/Павловачка;
5. Стамбени објекат, Главна 106;
6. Стамбени објекат, Главна 110;
7. Стамбено/пословни објекат (кућа "Станојчић"), Главна 116/В. Назора;
8. Стамбени објекат (кућа "Шатрић"), Главна 122;
9. Стамбени објекат (кућа "Дедоух"), Главна 124;

Граница целине Хрватски дом је:

Северна ивица к.п. 34/1, 34/3 у правцу до пресека са осовином улице павловачка, осовином улице Павловачка на север до пресека са правцем северне ивице к.п. 22, северном ивицом к.п. бр. 22, кп на адреси Главна 91, источном ивицом к.п. на адреси Главна 91 у правцу до пресека са осовином улице Главна на исток до пресека са источном ивицом к.п. 318, источном ивицом к.п. 318, јужном ивицом к.п. бр. 318, западном ивицом к.п. бр. 319 до пресека са јужном ивицом к.п. бр. 327, јужном ивицом к.п. бр. 327, 328 у правцу до пресека са осовином улице Владимира назора, осовином улице Владимира назора на југ до пресека са правцем јужне ивице к.п.бр. 329, јужном ивицом к.п. бр. :329, 330, 332, 338, 339/1 до пресека са источном ивицом к.п. бр. 339/2, источном ивицом к.п. бр. 339/2, јужном ивицом к.п. бр. 339/2, к.п. на адреси Главна 104, к.п. 346/1, западном ивицом к.п. бр. 346/1, 347 и у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на исток до пресека са правцем западне ивице к.п. бр. 34/2, западном ивицом к.п. бр. 34/2, 34/1 до полазне тачке.

А.3 Целина Стара гимназија обухвата:

-Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине:

1. ОШ"Душан Јерковић" (Реална гимназија, подигнута 1924. године), Главна 69;
 2. ОШ"Вељко Дугошевић" (Немачка народна школа, подигнута 1896.), Главна 71;
 3. Дечје јаслице (бивши Дом народног здравља са купатилом, подигнут 1953. године), Главна 73;
- меморијални споменици и спомен обележја
4. Биста Вељка Дугошевића, аутора вајара вање радауШа из Загреба, постављена у парку Основне школе "Вељко Дугошевић";

5. Спомен плоча постављена на згради забавишта, улица Вељка Дугошевића 143. Посвећена је формирању I партијске организације у Руми, маја 1919. године.

Граница целине Стара гимназија је:

Пресек осовина улице Вељка Дугошевића и Врдничке, осовином улице В. Дугошевића на исток до пресека са правцем источне ивице к.п. бр. 55, источном ивицом к.п. бр. 55 у правцу до пресека са осовином улице Главна, осовином улице Главна на запад до пресека са осовином улице Врдничка, осовином улице Врдничка на север до полазне тачке.

A.4 Целина Вазнесењска црква обухвата:

- Непокретна културна добра од великог значаја у саставу целине:

1. СПЦ Вазнесења Господњег, Станка Пауновић Вељка бр. 190; Статус - споменик културе од великог значаја

Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 154 од 30.јуна 1967. године црква Вазнесења Господњег у Руми, Ко рума, з.к. ул. Бр. 900, к.п. бр. 1847, власништво Српске православне црквене општине, проглашено је за споменик културе.

Одлуком Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја ("Службени листи АПВ " бр. 28 од 30.12.1991. године).

2. Надгробни споменици у порти Вазнесењске цркве:

Статус - споменик културе: Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 212/82 од 13.децембра 1983. године, надгробни споменици, који се налазе у порти СПЦ вазнесења У Руми, к.п. бр. 1847 и 1848 КО Рума, з.к. ул. Бр. 5850, друштвена својина са правом коришћења власника цркве и зграде Српске православне црквене општине Рума док на том земљишту постоје зграде, проглашени су за споменике културе.

Граница заштићене околине: Границу непосредне околине споменика културе чине спољне ивице парцела бр. 1847 и 1848.

- Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине:

3. Парохијски дом поред Вазнесењске цркве, С. Пауновић Вељка 179;

Зона целине вазнесењске црква обухвата:

Наведене непокретности са припадајућим К.п. и к.п. које чине њихову заштићену околину, односно к.п. бр. 1834, 1835/1, 1835/2, 1838, 1845, 1847 И 1848, као И зона улице Станка Пауновић Вељка, до осовине улице, наспрам наведених катастарских парцела.

A.5 Целина Николајевска црква обухвата:

-непокретна културна добра од великог значаја у саставу целине су:

1. СПЦ Св. Николе, Улица 15. августа бр.55;

Статус - споменик културе од великог значаја
Решењем Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица бр. 142 од 24. јуна 1967 године црква Св. Николе у Руми, КО Рума, з. К. Ул. Број 900, к.п. бр. 3090, власништво Српске православне црквене општине, проглашена је за споменик културе.

Одликом Извршног већа Скупштине АПВ XII број: 633-7/91 од 12.12.1991. године црква је утврђена за споменик културе од великог значаја ("Службени лист АПВ" бр. 28 од 30.12.1991 године).

-Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине:

- 2.Парохијски дом код храма Св. Николе (првобитно мала словенска школа). Иришка 37;
3. Кућа на углу Иришке и улице 15.августа , 15.августа бр.62;
4. Кућа у Иришкој бр. 11;
5. Крст у порти цркве Св. Николе (Крст у Содолу)

Зону целине Николајевска црква чине:

Наведене непокретности са припадајућим к.п. на којима се налазе као и њихова заштићена околина, односно кп. Број: 3089, 3088, 3090/1, 3090/2, 3130, 3129/1, 3128/1, 3131, 4705, 4706/1, 4704 и зона улица Иришке и 15.августа, до осовине улице, наспрам наведених парцела.

А.6 Целина Музичка Школа обухвата:

-Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине:

1. Фабрика кожа "Рума" , (бивши немачки соко - "турн хале", подигнут 1938. године), ЈНА бр.130
2. Зграда ЈП "Рума" (бивша кућа "Ташнер", потом Дом здравља), ЈНА бр.136;
3. Зграда Музичке школе, ЈНА бр.140;

Зону целине Музичка школа чине:

Наведене непокретности са припадајућим к.п. и њихова заштићена околина, односно к.п. бр.: 1005, 1006, 1016, 1014, 1019, 1020, 1021 И 1022 И зона улице ЈНА И улице Партизанска до осовине улице, наспрам наведених парцела.

А.7 Целина Стара пекара обухвата:

-Евидентиране непокретности под претходном заштитом у саставу целине:

- 1.ОШ"Иво Лола Рибар" (бивша кућа Штајнер/Весл, подигнута 1892.године), Главна бр. 270;
2. Комплекс старе пекаре са житним магацином, Главна бр.266;

Зону целине Стара пекара чине:

Наведене непокретности са припадајућим к.п. које уједно чине и њихову заштићену околину, односно к.п. бр. 5765 и 5766 и зона улице Главна к.п. 7373/2 до осовине улице и парцеле, а наспрам наведених парцела.

Б/ Објекти грађанске архитектуре изван ПКИЦ

Индустријски објекти:

1. Ригов млин и кућа, подигнута у раскрсници пута за СМ и Стејановце;
2. Комплекс Старе циглане, подигнут уз пут за Стејановце;
3. Стовариште "БИП"-а (бивша "муњара" - ел.централа), Железничка 117;
4. Фабрика обуће "Фрушка гора" (бивша Пинцова фабрика обуће), Орловићева 36-40;
5. Бивши Петров двор, селекциона станица (данас је лоциран у оквиру школског комплекса средње техничке и пољопривредне школе), Вука Караџића бр. 70;
6. Зграда старе касарне (подигнута у оквиру комплекса нове касарне), Железничка улица;
7. Дом Железничара (бивша "мађарска" железничка школа), подигнута 1905. године, Железничка 208;
8. Зграда Железничке станице, Железничка бб;
стамбени и стамбено пословни објекти:
9. Стамбени објекат "Атковић" (бивша кућа "Линебах"), Железничка бр.40;
10. Зградан Занатског дома, ЈНА 166;
11. Стамбени објекат (бивша вила "Розе"), Вука Караџића бр.6;
12. Стамбени објекат (бивша вила "Тихи", кућа "Грујић"), Вука Караџића бр.63;

В/ Објекти народног градитељства изван ПКИЦ:

1. Комплекс парцеле "Милер", Вељка Дугошевића бр.69;
2. Кућа у улици 15.августа бр.18;

Г/ Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја изван ПКИЦ:

а) Спомен обележја

1. Заједничка гробница на православном гробљу подигнута жртвама стрељаним 1942.године;
2. Спомен обележје на железничкој станици посвећено Радовану Гајићу, отправнику возова погинулом у Другом светском рату;
3. Биста Стевана Петровића Брила, аутора вајара Јована Солдатовића постављена у кругу касарне;
4. Биста Миленка Брзака Уче, постављена у дворишту Техничке школе;
5. Биста Миливоја савића Триве, постављена пред школском зградом Техничког школског центра;

б) Скулптуре

6. Групна скулптура "Деца са књигом", аутора Славке Петровић Средовић, налази се у малом (Дечјем) парку у Руми;
7. Крст са распећем на Брегу, постављен на месту где се укрштају Главна, улица М. Гупца и улица А. Цесарца;
8. "Иришки" крст, постављен на излазу из Руме, са десне стране пута који води ка Иригу;
9. Крст постављен на крају Павловачке улице са леве стране пута;
10. Крст на углу улица Атанасија Стојковића и Гробљанске улице;
11. Дрвени крст, постављен у баштама у потесу "Врхови" између 1896 и 1912. године

3. Археолошки локалитети

а) Непокретна културна добра

1. Хумка звана "КОД ВРЦАЛОВЕ ВОДЕНИЦЕ"

Овај локалитет је обележен као хумка на аутопуту.

Заштитна ископавања Покрајинског завода извршена су 1983. године. Откривено је више десетина скелетних гробова из чега се види да се ради о некрополи која хронолошки припада периоду од XI-XIV века (најмлађи новац припада иштвану IV из 1380. године. Откривена је на овој хумци и једна грађевина од римског грађевинског материјала, који је овде у секундарној употреби, вероватно је реч о култном месту. Податке је саопштила др Олга Брукнер, руководилац пројекта.

Решењем Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада број 02-455/2-84 од 25.12.1984. године Археолошко налазиште Код Врцалове воденице је проглашено за споменик културе а Одлуком Извршног већа АПВ категорисано је за Археолошко налазиште од великог значаја (Службени лист АПВ бр. 28/91 од 30.12.1991. године).

б) Евидентиране непокретности под претходном заштитом

2. Локалитет "ЖИРОВАЦ III - ПОЗАЈМИШТЕ 2-СЕВЕР"

Покрајински завод извршио је сондажно-заштитна ископавања 1981-82. године. Ситуиран је северно од аутопута у приближној линији са салашом Златар. Захвата приближну површину сса 400 x 150 м и пронађена је мања некропола са 5 гробова у гробним јамама са прилозима из неолита-старчевачка група. Уз ивицу некрополе је установљено рекогносцирањима и насеље које припада истој култури. Рекогносцирањима Завода у Сремској Митровици установљене су две хумке, те све ово заједно чини јединствен локалитет.

3. Потес "ЖИРОВАЦ", локалитет "АУТОПУТ", код салаша Златар

Налази се око 8.250м југоисточно од центра Руме, у ваздушној линији, а око 2300м источно од надвожњака, где се укрштају аутопут Београд-Загреб и Железничка пруга Шабац-Рума. Ужа локација: Налази

се на северној ивици поред аутопута Београд-Загреб и канала, а око 650м северно од салаша "Златар". Земљиште на коме се налази локалитет је у власништву друштвене својинер и обрађује се. Локалитет представља две хумке (тумула), чија је диспозиција следећа: Приликом рекогносцирања терена констатован је, нарочито на првом тумулу, површински материјал, у првом реду фрагменти керамике, и кости и нешто ситног камена. Материјал припада средњем веку и у ширем смислу праисторији.

4. Потес "БОРКОВАЦ"

Рекогносцирање И проналажење локалитета обавила је др. Олга Брукнер, научни сарадник Покрајинског завода 1964. године. На источном делу налазишта констатовани су налази опека мермера и керамике из римско-провинцијског доба, али није установљен карактер локалитета. Примедба: пронађени материјал указује да се ради о грађевинском комплексу из римског периода.

5. Место звано "КОД БАРУТАНЕ"

Локалитет је евидентиран од стране О. Брукнер 1964. године. Констатовани су површински налази грађевинског шута, керамике И сл. Из римско-провинцијског доба, као и зидана гробница, о чему постоји детаљан извештај О. Брукнер. Карактер: мање насеље И зидана гробница из римско-провинцијског доба.

6. Место звано "ВЕЛИКЕ ЛЕДИНЕ"

Локалитет је евидентиран од стране О. Брукнер 1964. године, о чему постоји детаљан извештај. Констатовани су налази керамике и мноштво коштаних алатки, а на основу чега је одређен карактер налазишта: радионица коштаних алатки и праисторијско насеље. Накнадним увидом у цртеже пронађеног материјала локалитет се може датовати у енеолит (баденско-костолачка и вучедолска културне група).

7. Локалитет "ВАШАРИШТЕ"

Налази се североисточно од центра Руме у ваздушној линији око 2,5км. Ситуиран је на високој обали потока (Јеленче П.) који са западне стране затвара ову долину. Овде се ради о насељу, димензија 300 x 50 метара из старијег гвозденог доба (Басараби хоризонт) са отпадним јамама, траговима архитектуре И керамиком.

8. Локалитет "КУДОШКЕ ЛИВАДЕ"

Овај локалитет је рекогносциран од стране Покрајинског завода 1983. године. Ради се о хумкастом узвишењу, које захвата површину сса. 100 x 100м. Ситуиран је поред канала Кудош, око 1 км јужно од аутопута Београд-Загреб, Констатовани су површински налази грађевинског шута, керамике, фибуле, прстење итд. Вероватно се ради о villa rustici. Локалитет се налази поред римског пута који јеповезивао Италију са Цариградом и Д. Поповић је извео радну хипотезу да се овде може лоцирати античко насеље и mutatio Fossae-Д. Поповић, Путеви и комуникације у антици, Материјали XVII, Пећ, 1978, 103 (лок.бр. 10).

9. Локалитет "КУДОШ" или "КУДОШКЕ ЛИВАДЕ"

Локалитет је евидентиран 1983. године од стране Покрајинског завода. Констатовани су површински налази кућног лепа, животињске кости и фрагменти керамике. Ради се о праисторијском насељу, које припада енеолиту, односно вучедолској културној групи. Локалитет се налази јужно од аутопута Београд-Загреб око 1500м, а недалеко од канала Кудош у правцу истока.

10. Локалитет "РУМСКА ПЕТЉА, СЕВЕРНИ КРАК"

Локалитет је ситуиран са северне стране аутопута и пружа се скоро од канала Кудош а у правцу истока излази на асфалтни пут Рума-Шабац и лежи на таласастом земљишту на коме се смењују греде и плитке удолице-депресије. Констатовани су налази земуница и силоса, тако да се овде ради о средњовековном насељу из периода XII до XIV века. Хумка "Код Врцалове воденице" обзиром на непосредну близину и културни садржај представља некрополу овог насеља. Насеље је импресивних димензија које захвата површину сса. 1000 x 250м.

11. Потес "ЖИРОВАЦ"

Лоциран је источно од пута Рума-Шабац око 1200м у близини румског мотела и око 400м јужно од аутопута Београд-Загреб. Са југозападне стране налазишта је велика депресија терена. Терен захвата површину сса. 800x300м и земљиште је таласасто. Ради се о великом комплексу са налазима керамике и шута у чијем је централном делу архитектура и ту је постављена сонда и откривен зид. Ради се о великом грађевинском комплексу у чијем се централном делу налази villa rustica из римског доба.

12. Потес "ЖИРОВАЦ XI" -локалитет "П1-СЕВЕР"

Локалитет је ситуиран на греди и приближних је димензија 300x200м. У евиденцији Покрајинског завода евидентиран је и нумерисан (лок. Бр. 2). Установљен је културни слој у јамама и земуницама, тако да је реч о домородачком насељу из I века нове ере и насељу које у керамичком материјалу има елементе Bodrogke-restur i Salkuca групе.

13. Локалитет "ЗЛАТАРА" -530км.-лок.1

Налази се на средокраћи између аутопута и пруге Рума-Шабац, југоисточно од шабачког надвожњака, на равном терену. Културни слој са грађевинским шутом и керамиком указује да се овде ради о римском насељу из периода I-III века нове ере. У склопу овог налаза на основу рекогносцирања терена евидетирана је villa rustica.

14. Локалитет "ЖИРОВАЦ IV"

Покрајински завод евидентирао је овај локалитет 1980.године. Локалитет је ситуиран на греди и захвата површину сса 100x50м. Ради се о насељу из старијег гвозденог доба, које према саопштењу В. Лековића припада басараби хоризонту.

15. Локалитет "ЖИРОВАЦ V"

Налази се са северне и јужне стране аутопута, димензија 900x350м (дужина локалитета смера је исток-запад). Установљене су културне јаме и земунце са кућним лепом и покретним инвентаром. Реч је о насељу из енеолита (вучедолска група).

16. Хумка "ЗЛАТАРА"

Локалитет је евидентиран од стране мр Драгана Поповића 1980. године. Налази се северно од аутопута око 250м источно од већег канала (који иде у правцу Краљеваца) око 100м. Овај канал се ломи и прави прав угао. Покретних археолошких налаза нема, сем рецентног шута, што упућује да је на хумци била каква колиба или грађевински објекат. Јужно од аутопута у правцу хумке налазе се у групи два челична велика стуба од далековода који се ломе према Добринцима (источно од хумке 1,5км). То је ката 86 на војној секцији. Обзиром на близину локалитета Жировац V, тумул Златара је могао бити некропола вучедолског насеља.

17. Локалитет "ОДЕРОВЦИ"

Локалитет Одеровци налази се јужно од аутопута Београд-Загреб око 100м. Удаљен је од румске раскрснице око 1600 а сса 500м од румског мотела у правцу истока. Ситуиран је на греди са чије се југозападне стране налази депресија и захвата површину сса1200x700м. Овде се ради о праисторијском насељу, које хронолошки припада неолиту (старчевачка култура), енеолиту (атипично) и старијем гвозденом добу (босутска група). Сем тога констатовани су и површински налази археолошког материјала из римског доба, жији карактер није јасан.

Потенцијали и приоритети заштите НКД у посматраном подручју ГП

Посматрано на територији коју обухвата Генерални план насеља Рума укупно непокретно културно наслеђе, са својом иједначеном структуром, само по себи представља приоритет очувања, а тако и апсолутни потенцијал. Његова структура са типичним грађанским објектима одређене епохе градитељства, без јасних издвајања појединачних објеката представља потенцијал и вредност за очување. Равноправно се може говорити и о појединачним примерима непокретности као културна добра, без обзира да ли се ради о грађанским објектима, утилитарним објектима или објектима народног градитељства. Њихова концентрација и присуство само по себи представљају потенцијал и приоритет за заштиту културног наслеђа.

Мора се напоменути да се у укупној структури наслеђа Руме, осим сакралних објеката, издвајају грађански објекти настали утицајем сецесије, као нпр. Кућа Остојић или Хрватски дом. Апсолутни раритет, поново наглашавамо представља, Споменик куги, јединствени пример историјског догађаја који је витално утицао на развој насеља, јединствен пример споменика подигнутог у славу заустављања једне велике епидемије болести.

Услови заштите НКД

Услови заштите непокретног културног наслеђа односе се на опште услове заштите као опште одреднице очувања евидентираних карактеристика-специфичности насеља и посебне услове очувања, одржавања и оришћења што подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено споменичко својство посматране непокретности. Услови заштите односе се на све категорије добара.

А) Општи услови заштите

Општи услови заштите односе се на сва непокретна културна добра по свим врстама и категоријама:

- Очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације
- Очување евидентираних визура и непокретних добара као реперних објеката
- Обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације у зонама непокретних културних добара, као и за све врсте инфраструктурних радова и изградње у посматраном простору Генералног плана.

Б) Посебни услови заштите непокретних културних добара и евидентираних непокретности које уживају претходну заштиту

Посебни услови заштите одређују елементе очувања, одржавања и коришћења, као и потребне поступке и ограничења за сваку од идентификованих врста споменичког наслеђа. Уколико се врше класификације по наведеним критеријумима посебни услови дефинишу преглед добара

Б.1/ просторно културно - историјске целине

- а/ очување амбијенталних вредности и просторне организације*
- б/ Очување постојеће хоризонталне и вертикалне регулације у зони просторно-културно-историјске целине као културног добра*
- в/ очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара на непокретним културним добрима у саставу целине*
- г/ забрана радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објеката као непокретних културних добара у саставу целине*
- д/ дозвољена обнова, адаптација, санација, реконструкција, конзервација и рестаурација непокретних културних добара у саставу целине у целини или у деловима по појединачним условима заштите*
- ђ/* дозвољена промена намене непокретности као непокретних културних добара у деловима или у целини по појединачним условима заштите, а која неће угрозити споменичка својства објекта;*

- e/ дозвољена замена, уклањање или изградња нових објеката, који нису обухваћени режимом заштите, у оквиру заштићених парцела и заштићене околине по посебним условима заштите, а у складу са општим и посебним условима

Б.2/ Објекти грађанске архитектуре

- a/ Очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара;
- б/ забрана радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објекат као непокретних културних добара;
- в/ дозвољена обнова, адаптација, санација, реконструкција, конзервација и рестаурација непокретних културних добара у целини или у деловима по појединачним условима заштите
- г/ дозвољена промена намене непокретних културних добара у деловима или у целини по појединачним условима заштите, а која неће угрозити споменичка својства објекта;
- д/ дозвољена замена, уклањање или изградња нових објеката, који нису обухваћени режимом заштите, у оквиру заштићених парцела и заштићене околине по посебним условима заштите, а у складу са општим и посебним условима

Б.3/ Објекти народног градитељства

- a/ очување изгледа, конструктивних и декоративних елемената, материјализације, као и функционалних карактеристика непокретног културног добра
- б/ забрана радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објеката као непокретних културних добара;
- в/ дозвољена обнова, адаптација, санација, реконструкција, конзервација и рестаурација непокретних културних добара у целини или у деловима по појединачним условима заштите
- г/ дозвољена промена намене непокретних културних добара у деловима или у целини по појединачним условима заштите, а која неће угрозити споменичка својства објекта;
- д/ дозвољена замена, уклањање или изградња нових објеката, који нису обухваћени режимом заштите, у оквиру заштићених парцела и заштићене околине по посебним условима заштите, а у складу са општим и посебним условима

Б.4/ Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

Идентификоване су три категорије меморијалних целина, споменика и спомен обележја, а са аспекта очувања њихових

историјских и уметничких вредности и значаја. Одређене су следеће групе непокретности:

1. објекти са очувањем обележја и локације, односно они код којих није могућа замена или дислокација спомен обележја, односно дозвољена је санација, реконструкција, конзервација и рестаурација делова и целине обележја, као и партерно уређење зоне непосредно уз обележје, по посебним условима заштите, а који неће угрозити споменичка својства

2. објекти са очувањем само обележја, а што омогућава њихову дислокацију /у највећој мери се односе на споменике/, дозвољена је санација, реконструкција, конзервација и рестаурација делова или целине обележја, као и дислокација на одговарајуће опремљену локацију, по посебним условима заштите, а која неће угрозити споменичка својства;

3. објекти код којих није могућа дислокација, али је могућа замена самог обележја /на првом месту се односи на спомен плоче/, дозвољена је санација, реконструкција, конзервација и рестаурација, ако и замена делова или целине обележја без промене локације самог обележја, уз одговарајуће уређење и одржавање непосредног окружења самог обележја, а у складу са посебним условима заштите, а који неће угрозити споменичка својства.

Б.5/ археолошки локалитети

1. Археолошки локалитети као проглашена непокретна културна добра, дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћења радова и адекватну презентацију налаза;

2. У зони археолошких локалитета који су евидентирани као непокретности које уживају претходну заштиту забрањује се изградња и промена намене објеката;

3. за све радове на инфраструктури обавезна су праћења земљаних радова од стране надлежне службе заштите непокретних културних добара

В) Услови заштите непокретног наслеђа у зони заштићене околине

Заштита непокретног наслеђа у зони заштићене околине, заснива се на одређивању потребних активности и забрани радова који могу угрозити споменичко својство својом непосредном близином.

Мере заштите заштићене околине непокретних добара и евидентираних добара под претходном заштитом су:

- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање

- очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност објекта
- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменим могу угрозити споменик културе
- забрана складиштења отпадних и штетних материја
- у случају земљаних радова обавезно је археолошко праћење радова;
- у заштићеној околини проглашених археолошких локалитета дозвољена је изградња инфраструктуре и извођење грађевинских радова уз претходно прибављање појединачних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.

6.3. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ УРБАНОГ ПЕЈЗАЖА НАСЕЉА

Лик насеља се формира и трансформише у динамичном процесу његовог укупног, посебно просторног развоја, а сагледава се као укупна целина, преко макроцелина и потеза, до појединачних објекта и урбаног мобилијара.

Рума је основао властелин Пејачевић средином 18. века, поред насеобине "Стара Рума", као колонизовано насеље. Карактер места је био типично равничарски, сеоски, са скромним приземним стамбеним и ретким, солидном јавним објектима. Временом насеље добија изглед вароши. Просторне доминанте били су звоници четири цркве и понеки објекти и димњаци у привредним комплексима.

Урбана матрица - концепт ортогоналне урбанистичке односно геодетске схеме се задржава и унапређује, као и основни елементи : улица, блок, трг.

Физиономија зона и блокова - зоне ПСт ниске спратности у зеленилу имаће акценте у виду других дозвољених објеката. Зоне ВпСт градње функционално и композиционо се допуњују нижим пратећим објектима разних намена и зеленим површинама. У централном подручју, концепт блока затвореног типа се рехабилитује и обогаћује разноврсним детаљима у микроурбанистичком пројектовању и сплетом пешачких и зелених површина. Привредни комплекси, локације и објекти треба да представљају склад техничко-архитектонских форми окружених уређеним партерним површинама и зеленилом.

Градитељско наслеђе - вредни улични потези и појединачни објекти биће репери којима се прилагођава нова физичка структура у функционалном и архитектонском погледу.

Саобраћајнице - савремено уређени колски и пешачки токови имаће велику улогу у обликовању града. Лик улице обликоваће и изграђена структура дуж ње, која треба да нагласи њен већи или мањи значај. Посебна пажња, у функционалном и обликовном погледу, мора се посветити раскрсницама улица и путева.

Улазни правци у град - завршеци путева као једносложних друмских саобраћајнице које из атара улазе у град, почеци су улица као садржински сложених комуникација. Стога се у плановима разраде мора водити рачуна о избору садржаја на тим тачкама и потезима,

архитектури привредних, стамбених и других објеката, озелењавању и уређењу простора и другим елементима који доприносе повољном "првом утиску" о граду.

Тргови и пјачете - спадају у основне атрибуте урбане структуре града. Градски Трг треба одржавати и уређивати, допуњавати новим садржајима и по потреби реконструисати. Нове пјачете, као функционалан и атрактиван урбани елемент планираће се и уређивати у даљој изградњи односно реконструкцији блокова. Исто се односи и на друге мање просторе намењене пешацима.

Објекти - утичу на обликовање простора својим положајем, наменом, карактером, волуменом, спратношћу, садржајем и архитектуром. Правила и услови у ГП и плановима разраде за изградњу привредних, стамбених, јавних и свих других објеката упућују на интерактивни однос објект-окружење. Сврха тих услова је да се функционални склоп и архитектура објекта на одговарајући начин уклопи у окружење, као и да окружење утиче на обликовање појединачног објекта према усвојеној концепцији за одређену зону, блок, локацију или парцелу.

Зелене површине - су изузетно значајан елемент обликовне структуре града. Двореди, паркови, скверови, зелени масиви у просторно-архитектонском смислу су комплементарни с грађевинским структурама и саобраћајницама. Доприносе разноликости у простору, дају специфичност одређеним просторним целинама и доприносе квалитету укупног обликовања града. Поштовањем одредби ГП у погледу озелењавања, допринеће се жељеном лику Руме.

6.4. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.4.1. Заштита вода

Трајни квалитет и заштита подземних вода, мора се обезбедити строгом контролом употребе пестицида и вештачких ђубрива и побољшавањем структуре плодореда.

У *грађевинском подручју* и другим подручјима градње, основна превентивна мера је забрана делатности које могу да угрозе надземне и подземне воде, односно код којих то не може да се предупреди одговарајућим техничким и другим мерама или је то нерационално.

У зонама привредних погона и зонама породичне стамбене градње, подземне воде су највише угрожене комуналним, индустријским и кућним отпадним водама и материјама. Стога је изградња *канализације отпадних вода* за целокупно подручје града, која је у току, као и предстојећа реконструкција УПОВ, од изузетног значаја. За садржаје на појединим локацијама на подручју ГП који не буду прикључени на градску канализацију, мораће да се граде прописне септичке јаме, а за евентуалне специфичне садржаје и УПОВ одговарајућег карактера и капацитета (напр. комплекс Мотела на Аутопуту). Зона УПОВ третира се као локализовано деградирано земљиште, чији се негативни утицаји на околни простор морају предупредити прописаним мерама заштите, док испуштена пречишћена

вода мора имати квалитет односно категорију према усвојеном пројекту заснованом на прописима.

Атмосферске воде, које прелазе у површинске, спроводе се отвореним и зацевљеним уличним системом атмосферске канализације до рецепијената - потока. За развој, доградњу и реконструкцију овог система мора се прво урадити идејни пројект на нивоу града (за део града је већ урађен).

Отпадне воде, настале у процесу производње, услуга и одржавања површина, морају се пре упуштања у канализацију или други рецепијент, примарно механички и биолошки пречистити како је прописима утврђено.

Извориште румског водовода је ван подручја ГП и није предмет елабората. Стари бунари у Борковцу морају имати непосредну и ширу зону заштите према прописима. Комунални бунари у насељу треба да буду прописно конзервирани и заштићени. Бунари индивидуалних домаћинстава који нису девастирани, треба да буду заштићени, а њихова вода редовно контролисана.

Заштита *површинских вода* односи се на заштиту Борковачког језера, потока и мелиорационих канала. Заштита *језера* подразумева одржавање прописног нивоа воде у контексту потрошње воде за наводњавање, с једне, и коришћења за рекреативне сврхе и риболов с друге стране, затим прописног квалитета односно категорије воде, у смислу заштите од загађења са пољопривредних површина и од других корисника, заштиту флоре и фауне, као и заштиту и унапређење укупне амбијенталне вредности подручја.

Заштита *потока*, Кудошког, Борковачког и Јеленачког, спроводиће се њиховим редовним одржавањем, обезбеђењем проточности и одговарајућег квалитета односно категорије воде, ограничењем коришћења воде за наводњавање, забраном упуштања отпадних вода и примарно непречишћених вода из градске атмосферске канализације и појединих наслањајућих корисника, спречавањем зацевљивања и загађивања водотокова, обезбеђењем имовинско-правног и техничког коридора за приступ и одржавање.

Планом је, сем поменутих мера заштите, предвиђено и унапређење и коришћење коридора и зона дуж потока, у сврху несметаног приступа, шетње и рекреације, са озелењавањем, изградњом стаза, платоа, мостића, формирањем малих језера, постављањем клупа, столова, надстрешница, осветљења и сл.

Заштита *мелиорационих канала* подразумева њихово редовно одржавање ради несметаног функционисања и заштиту од загађења, затрпавања и других утицаја. За ефикасно одвођење вода из атара, планира се повећање густине мелиорационих канала и реконструкција постојеће мреже.

Опис мера за спречавање и ограничавање негативних утицаја:

- У отворене канале и водотоке забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II класи.
- Атмосферске и отпадне воде сакупљати постојећом већ изграђеном канализацијом.
- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа и сл.) предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља и таложник). Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,1 mg/l а суспендованих материја од 35 mg/l.

- Санитарно – фекалне и технолошке отпадне воде се могу прикључити на јавну канализациону мрежу према условима ЈКП “Водовод“ Рума, и испуштати у канал Кудош само након потпуног пречишћавања, тако да концентрација појединих загађујућих материја у пречишћеној води (ефлуенту), мора задовољавати следеће услове:

-БПК ₅ ср. дневна	макс. 25 мг/л
-ХПК	макс. 125 мг/л
-Суспендоване материје	макс. 35 мг/л
-Етарски екстракт (масти и уља)	макс. 0,1 мг/л
-Укупан азот	макс. 15 мг/л
-Укупан фосфор	макс. 2 мг/л

-Штетне и опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама (Сл. Гл. СРС бр. 31/82).

- Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман ових вода тако да њихов квалитет задовољава санитарно – техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача.
- Све санитарно – фекалне и технолошке отпадне воде, прикључене на јавну канализациону мрежу, морају се редовно пречишћавати на уређају за третман отпадних вода.
- Капацитет УПОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом.
- У складу са концепцијским решењем на општинском нивоу велики индустријски загађивачи морају решавати и пречишћавати своје отпадне воде одвојено.
- Неопходно је уважити све услове које за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних вода пропише ЈКП “Водовод“ Рума.
- Индустријска предузећа која ће отпадне воде пречишћавати одвојено, дужна су да прибаве редовну документацију у складу са Законом о

водама. Захев за издавање водопривредних услова подноси инвеститор.

Остале мере заштите:

- Сви сепаратори и прихватне јаме за отпадну воду морају бити водонепропусни.
- Све површине оштећене током извођења радова се након окончања радова морају санирати.
- Бунари у Борковцу, северно од града, који сада представљају допунско извориште, морају бити обезбеђени непосредно и заштићени у ширем окружењу према прописима.
- На локацији бензинских станица, у близини места на којима је могућност просипања запаљивих течности на станици највећа, постављају се сандуци са песком запремине најмање 0,3м³ и лопате. Просуте течности се посипају песком, а потом прикупљају у посебне канте које су херметички затворене.
- *Корисник земљишта код којих постоји могућност загађења, у обавези је да спроводи праћење квалитета подземних вода изградњом контролних пијезометара.*

Заштита од вода

Иако румско подручје нема река нити је стално угрожено поплавама, неопходне су одговарајуће мере заштите од постојећих надземних и подземних вода.

Пољопривредно земљиште заштитиће се од сувишних вода реконструкцијом, доградњом и одржавањем система *мелиорационих канала*.

Иако ретко, евентуално бујично понашање румских потока је генерално регулисано изградњом *језера* из система подфрушкогорских акумулација и то изведеног Кудошког и Борковачког и планираног Јеленачког језера. Поред тога, неопходно је константно одржавање и уређивање водотокова ради спречавања задржавања воде, еродирања обала и угрожавања околног простора и садржаја. Саме акумулације представљају потенцијалну опасност за насеље, посебно Борковачка, која је северно (узводно) и непосредно уз град (у поглављу Заштите од елементарних непогода).

Заштиту од *подземних вода* обезбедити избегавањем градње на подручјима где је она висока, односно избегавањем градње подрума и сутерена, као и применом свих техничких мера прописне хидроизолације у фази пројектовања и изградње и укупног уређења простора.

6.4.2. Заштита ваздуха

Овим Планом ће се утврдити мере којима ће се унапредити квалитет ваздуха спречити његово даље загађивање или довести у границе дозвољеног. Смањење прекомерне загађености ваздуха у планском периоду обезбедиће се првенствено лоцирањем потенцијалних загађивача на периферна подручја, затим уређењем саобраћајног система, гасификацијом насеља и озелењавањем.

Комунални објекти - депонија отпадака, сточно гробље, систем за пречишћавање отпадних вода, планирани су ван насеља и око њих мора да се формира санитарна зона заштите укључујући зелени заштитни појас.

Производни капацитети се усмеравају у радне зоне, а за све потенцијалне загађиваче је обавезна израда Студије о процени утицаја објекта на животну средину којом ће се доказати ти садржаји неће угрожавати човекову околину, као и прописати потребне мере заштите.

При реконструкцији и изградњи градских структура треба избегавати прекомерну густину настањености и успоставити оптималан однос између изграђених и слободних површина, уз максимално повећање фонда зелених површина.

Негативан утицај еманација из возила смањен је изградњом Обилазног пута М-21 и даље ће се смањивати преусмерењем транзитног саобраћаја Индустијском улицом као и изградњом планиране Северне обилазнице која ће обезбедити да се транзитни саобраћај са пута Р-103 из правца Срем. Митровице према Новом Саду не одвија кроз центар града. Саобраћајна мрежа у граду се мора унапређивати с циљем бржег протока и дисперзије саобраћаја. Коловози се морају проширити, оптерећеније саобраћајнице морају имати траке за престојавање у раскрсницама, део семафорске сигнализације треба да буде у систему "зеленог таласа". Паркиралишта се морају обезбедити где год је то потребно и где простор омогућава, са обавезним озелењавањем.

Према техничким и финансијским могућностима стимулирати проширење система централног грејања уз постепено смањење броја индивидуалних ложишта. Довршити гасоводни систем уз сукцесивну замену чврстих и течних горива гасом.

У циљу заштите ваздуха, неопходна је и стална контрола емисије, праћење квалитета односно степена загађености ваздуха, израда катастра загађивача и предузимање мера за спречавање штетних еманација преко дозвољене мере.

Заштита од јонизујућих зрачења спроводиће се првенствено забраном односно избегавањем градње садржаја који таква зрачења могу да емитују. Обавезна је непрестана контрола односно мерење евентуалне радиоактивности у процесима одређене производње односно технолошког поступка, код различитих уређаја, као и грађевинских материјала и предузимањем прописаних мера превенције, заштите и елиминисања узрока зрачења.

Опис мера за спречавање и ограничавање негативних утицаја:

- Повећано загађење ваздуха у зимском периоду које потиче од индивидуалних и котловских ложишта, може се елиминисати гасификацијом и топлификацијом читавог града.

- Сваки технолошки процес у радној зони мора имати техничко – технолошке мере за смањење емисије загађења у атмосферу.
- Дозвољена емисија из постројења у оквиру радних зона ограничава се на вредности дефинисане Правилником о граничним вредностима емисије („Сл.гласник РС“, бр. 30/97), стим што се ГВЕ у случају да постоји више извора у оквиру радне зоне, због кумулативног дејства, посматрају као један извор.
- Концентрације штетних и опасних материја у приземном слоју на граници радне зоне морају бити у оквиру прописаних вредности из наведеног важећег правилника (с тим што такође важи принцип кумулативности). При прорачуну висине димњака, са аспекта аерозагађења, морају се узети у обзир постојеће вредности концентрација штетних и опасних материја.
- За сваки конкретан пројекат производње у радној зони, у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирани услови емисије гасова из процеса, и даће се конкретна решења за смањење емисије и елиминисање штетних утицаја на атмосферу.
- Бука генерисана од производних постројења на границама суседних зона мора одговарати дозвољеном нивоу с обзиром на њихову намену, с тим што нови објекти не смеју повећати постојећи ниво буке у животној средини за више од 5 дБА.
- Бука у индустријским погонима негативно утиче на здравље и опште стање људи који раде у близини извора буке. Контролу звука је могуће постићи на следеће начине: редуковањем извора буке, умањењем звучног извора или заштитом реципијента (пријемника). Различитим техничким решењима могуће је умањити ниво буке који потиче од машина. Раднике у индустрији који су изложени буци неопходно је опремити опремом која ће их штитити од буке.
- Као мера заштите становништва од евентуалног аерозагађења и буке, планом су предвиђени заштитни зелени појасеви на граници индустријских зона према зони становања.
- Планом предвиђено озелењавање насеља биће усмерено на повећање зелених површина, реконструкцију и уређење постојећих.
- Изградњом Обилазног пута М-21 битно је умањен негативан утицај аерозагађења које потиче од возила на становништво. Предметним планом је предвиђено преусмеравање транзитног саобраћаја на Индустријску улицу, као и изградња Северне обилазнице која ће обезбедити да се транзитни саобраћај са пута Р-103 из правца сремске Митровице према Новом Саду не одвија кроз центар града.
- Градска саобраћајна мрежа се мора унапређивати у циљу бржег протока и дисперзије саобраћаја. Неопходно је проширити коловозе, оптерећеније саобраћајнице морају имати траке за престојавање у

раскрсницама, део семафорске сигнализације треба да буде у систему зеленог таласа. Потребно је обезбедити довољан број паркиралишта у граду, са обавезним озелењавањем.

- У циљу смањења загађења ваздуха и смањења интензитета буке која потичу од саобраћаја кроз насеље, потребно је да постоје заштитни зелени појасеви.
- Општина, односно град предузима мере за заштиту од буке и у том циљу одређује зоне насеља, зоне одмора и рекреације и обезбеђује систематско мерење буке. Техничка документација за изградњу магистралних путева, железничких пруга и аеродрома и других извора буке садржи обавезно и техничко решење заштите од буке и вибрација.
- Највећи део резервних површина, овим планом се преводи у зелене и парковске површине чиме се побољшава квалитет ваздуха на подручју плана.

6.4.3. Заштита земљишта

Заштиту земљишта остварити спровођењем адекватних техничких решења одвођења атмосферских вода, као и пречишћавањем отпадних вода, односно прикључењем на канализациони систем. Земљиште као природни ресурс, на подручју обухвата Плана, делимично је угрожено великом фреквенцијом саобраћаја кроз само језгро насеља. Спровођењем планских мера и измештањем ових деоница заштитиће се земљиште као природни ресурс.

Постојећу депонију смећа, у планском периоду, након успостављања мреже регионалних депонија И трансфер станица у складу са основним принципима националне стратегије управљања комуналним отпадом, је неопходно рекултивисати, односно земљиште привести намени.

Опис мера за спречавање и ограничавање негативних утицаја:

- Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском реону тако и ван њега.
- Контејнере за одлагање комуналног отпада поставити у оквиру сваке појединачне локације на одговарајућим бетонским површинама. Контејнере празни надлежно комунално предузеће а отпад се одвози на постојећу депонију смећа у североисточном делу насеља.
- Насељска депонија у североисточном делу насеља, лоцирана је неповољно у односу на град. Ова локација се међутим задржава и даље до изградње регионалне депоније, услед немогућности проналажења нове, повољније локације. Постојећа депонија мора испуњавати услове *Правилника о критеријумима за одређивање локације и уређење депонија отпадних материја (сл.гл.РС, бр. 54/92)*. Након изградње регионалне депоније, постојећа се мора санирати и

рекултивисати према важећим законским прописима и усвојеној методологији.

- Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радној зони мора бити заштићено од негативних утицаја атмосферија (ветра, кише).
- Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да се ограничи емисија дифузне прашине.
- За складиштење чврстих отпадака из производње у оквиру радне зоне мора бити позната и уређена депонија пре почетка рада постројења. Проблем отпада, који настаје као последица будућих активности у радној зони и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.
- Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.

6.4.4. Услови заштите животне средине

Мере заштите природе 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 с капацитетима и карактером ресурса.

ГП у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу природних ресурса, где се подразумевају изузетни елементи који имају или могу имати статус природног добра. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају чувати, одржавати и унапређивати.

У циљу заштите природних ресурса, спречиће се њихова даља деградација што подразумева унапређење комуналне опремљености насеља адекватним водоснабдевањем како пијаћом водом тако и техничком водом, затим добро решеним одвођењем отпадних вода, увођењем система даљинског грејања као и одлагањем комуналног отпада на уређене депоније.

Изградња привредних и индустријских капацитета и других објеката који су потенцијални загађивачи животне средине вршиће се према дефинисаним мерама заштите и условима за функционаисање тих објеката без негативног утицаја на човекову околину.

6.5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА ЗА ОДБРАНУ И ЗАШТИТУ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ВЕЋИХ ОПАСНОСТИ

Мере заштите од киша и поплава

Превелике и прејаке 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. Плану треба да следи израда пројекта атмосферске канализације у Руми, на основу кога би се реконструисала и доградила постојећа мрежа.

Како румско подручје нема река, није угрожено поплавама попут неких других средина, али су неопходне одговарајуће мере заштите од постојећих надземних и подземних вода и утицаја поплавног таласа при евентуалном рушењу бране Борковачког језера.

Стога у Борковачкој долини до Ул.15.августа није предвиђена никаква нова градња, низводно такође треба избегавати сваку нову градњу, а постојеће објекте обезбедити од утицаја поплаве. У просторима где је већа повремена концентрација људи (Излетиште Борковац и Стадион "Словена"), треба обезбедити евакуационе коридоре и површине за случај потребе. Мора функционисати служба управљања Језером и осматрања и заштите саме бране. Парк-шума такође има одређену заштитну улогу.

Мере заштите у случају земљотреса

На карти макросеизмичке рејонизације територија општине Рума се својим највећим делом налази у зони максимално могућег турског поремећаја тла од 8 ° МКС, па при пројектовању и изградњи објеката треба узети у обзир и третирати сеизмичност терена.

Релативно ниска просечна спратност објеката у Руми смањује могућност општих већих последица од земљотреса, ризик је већи код стамбених вишеспратница, када се примењују противсеизмичке мере у у пројектовању и грађењу објеката.

Урбанистичке мере заштите у случају земљотреса су уграђене у сама просторна решења ГП : зонирање, оптималне густине насељености и степени изграђености, системи изградње, умерена спратност објеката, саобраћајни систем с кружним токовима, оптималне ширине улица где је то простор дозвољавао, прилази и пролази, обавезни пролази код приватних кућа у дубину парцеле, слободне и зелене површине за разне намене у случају потребе.

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

Територију Руме карактерише умерено-континентална клима с неовлађујућим ветровима из правца запада (172 %о), северозапада (170

%o) и југоистока - кошава као најчесталији (242 %o). С/з ветар с просечном брзином од 3,6 м/сек је најјачи, док највећу опажену брзину има западни ветар (32,6 м/сек - 117,4 км/х) и то је олујни ветар који може повремено да изненади.

Снажни ветрови и олује могу да поруше објекте, сломају дрвеће, покидају инсталације и посредно изазову пожаре, зими да направе непроходне сметове. Заштита у урбанистичко-грађевинском смислу односи се на планирање положаја улица и објеката у односу на ветар, планирање и подизање зелених заштитних појасева и пројектовање и извођење објеката отпорних на утицаје ветра.

Веће и дуже снежне падавине, као и лед такође могу да угрозе објекте, инсталације и саобраћај. Осим грађевинских, урбанистичке мере заштите у овом случају односе се на обезбеђење заштитног зеленила и техничких елемената за заштиту од наноса и поново на систем саобраћајница које треба да имају алтернативне правце, могућност лаког успостављања проходности, док ће се блажим падовима ублажити утицај поледице.

Утицај града предупредиће се техничким средствима (противградна заштита), као и употребом одговарајућих материјала за изградњу објеката.

Мере заштите од експлозија и пожара

У Руми је у разним зонама различита угроженост од пожара. У радним зонама због самог технолошког процеса, складиштења разног материјала, горива и материја, у зонама старе породичне градње због густине изграђености, објеката од лошијег материјала, код пољопривредних домаћинстава и због смештаја лако запаљивих материја (сено, слама, жито ...), у зонама вишепородичне стамбене градње због повећане концентрације становништва, у зони центра због густе изградње итд.

У категорију "А" (велика опасност од пожара и експлозија) спадају и бензинске станице. Депоније су такође пожарно угрожене.

Планиране су урбанистичке мере којима се у многоме може деловати превентивно, односно ефикасно уколико до пожара дође.

Радне зоне су издвојене од стамбених неизграђених површина као противпожарним преградама. У оквиру радних комплекса водиће се рачуна о степену изграђености, положају објеката, обезбеђењу комуникација и хидрантске мреже. Ватроосетљиви комплекси и објекти морају бити изоловани од осталих садржаја и противпожарно обезбеђени. Сва складишта лакозапаљивих материјала, осим бензинских пумпи, морају бити лоцирани ван зона становања и центра.

На парцелама породичне стамбене градње и даље ће се условљавати одговарајући пролаз у дубину парцеле и прописна удаљеност разних помоћних и других објеката од стамбених, што се посебно односи на пољопривредна домаћинства. Вишепородична стамбена градња реализоваће се углавном у блоковима затвореног или полуотвореног типа, како на засебним локацијама ("Тивол"), тако и у централној зони, у комбинацији с пословним објектима. То донекле повећава пожарну осетљивост, али се оптималним густинама настањености, размацима између трактова и обезбеђењем прилаза,

пролаза, слободних површина и техничким мерама иста умањује. Посебно је значајна употреба ватроотпорних материјала за градњу и избегавање лако запаљивих материјала што је чест случај код уређења ентеријера објеката јавне намене.

Систем саобраћајница представља мрежу противпожарних преграда и планиран је тако да омогућава вишестране приступе локацијама и објектима. У привредним комплексима условљава се обезбеђење противпожарних путева, а у блоковима систем интерних саобраћајница. У начелу, паркинге треба груписати за 5-7 возила с размаком између група.

Систем водовода и хидрантске мреже планиран је и за ГП потребе.

Ватрогасна јединица у Руми плански је лоцирана уз Индустијску улицу у близини М-21, савремено је организована, с могућношћу даљег развоја. Позиција омогућава брзе интервенције у граду, ближеј и даљој околини.

Код израде планова разраде И урбанистичких услова, непосредно ће се примењивати противпожарни прописи, стандарди и нормативи.

Заштита од интереса за одбрану

Израда и спровођење овог ГП између осталог подразумева утврђивање, разраду и примену урбанистичких и посебних мера и услова заштите од интереса за одбрану, чиме је обухваћено подручје ГП, грађевинско подручје, па до појединачних локација и парцела.

Мере и услови заштите дате у предходним тачкама великим делом припадају овим мерама и условима.

Саобраћајна мрежа, као битан елемент у овом домену, је развијена.

Железничка пруга БГД-ЗГБ тангира градско подручје, у њу се укључује пруга Рума-Шабац, док се траса укинуте пруге за Врдник чува за њену евентуалну ревитализацију. Рума је железничко чвориште с терминалом на периферији града, што је повољна безбедносна околност за насеље.

Путна и улична мрежа - подручје ГП пресеца Аутопут Е-70, магистрални пут М-21, регионални и локални путеви. Систем улица у граду је ортогоналног типа, чија је окосница Главна и још неколико важнијих улица повезаних с излазно-улазним правцима у град. Овај ефикасни систем, који омогућава кружне односно алтернативне токове, даље ће се развијати, а уз обезбеђење оптималних ширина коридора, усавршаваће се и технички елементи путева односно улица.

Систем инфраструктуре мора бити прилагођен и потребама ванредних па и ратних околности. Један од најзначајнијих је *водоводни систем*, који сем више изворишта и вишеструког тока напајања, мора имати и алтернативна решења, попут развоја мреже субартерских бунара с испумпавањем воде ручно или путем електроагрегата и обезбеђење аутоцистерни за воду. Употребљиви копани бунари морају се чувати од све присутнијег уништавања и загађења.

Систем фекалне канализације је осетљив као потенцијални извор заразе и епидемија, тако да се морају предвидети санитарно-хигијенске мере и услови за изградњу и уређење масовних, групних и појединачних санитарних пунктова.

Ортогонални систем улица - у духу предходног, штити се у смислу задржавања постојећих уличних коридора, односно уличних регулационих линија, с евентуалним проширењима на појединим потезима и евентуалним пробијањем попречних улица, уколико то конкретни план разраде буде утврдио. Циљ је и успостављање хармоничног функционално-архитектонског односа улица-трг-блок, а тиме континуитета и идентитета улице. Улице овог ортогоналног система имају третман према условима за тип саобраћајнице којем припадају.

6.6. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂИВАЊЕ КРЕТАЊА ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА

Приликом планирања и пројектовања јавних, саобраћајних и пешачких површина (тротоара и пешачких стаза, пешачких прелаза, паркинга, стајалишта јавног превоза, прилаза до објеката, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима) морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Сл. Гласник РС, бр. 18/97) као и осталим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

7. МЕРЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ И РЕАЛИЗАЦИЈУ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

Генерални план Руме је основни документ на ком се заснива даљи просторни развој, изградња и уређење простора на подручју ГП.

Даље спровођење Генералног плана Руме вршиће се на два начина и то:

- **Непосредним спровођењем** према урбанистичким условима утврђеним овим Планом (Извод из плана, Урбанистички пројекат парцелације)
- **На основу Плана разраде (постојећих или нових)** (План генералне регулације, План детаљне регулације, а чија је обавеза израде утврђена овим Планом)

Непосредним спровођењем

Непосредно спровођење генералног плана могуће је у зонама (блоковима или деловима блокова) за које је овим Планом одређена намена површина и локацијски услови за изградњу и уређење, прецизно дефинисана регулација, а за које није утврђена обавеза израде урбанистичких планова разраде. Непосредно спровођење подразумева директно издавање Извода из плана, Урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације и по потреби, Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде.

На основу Плана разраде (постојећих или нових)

Планом је одређена обавеза израде детаљних планова за неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају јавни садржаји, неизграђене делове грађевинског подручја на којима се планирају нове саобраћајнице и јавна инфраструктура (где је неопходно утврдити нову регулацију) као и за сво планирано грађевинско земљиште изван граница грађевинског реона, ...Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Генералног плана за према одговарајућим наменама (нпр. породично, вишепородично и мешовито становање, пословање, и друге намене).

Детаљни планови донети на основу новог Закона о планирању и изградњи важе у потпуности.

Неопходно је да се настави континуитет планова па стога за блокове који су реализовани (или је реализација започета, односно реализација је у току) према плановима разраде донетим пре израде овог плана, а по претходно важећим законским прописима, наставиће се уређење и изградња како је и започета, осим уколико правила за уређење и изградњу нису у супротности са одредбама овог генералног плана. Уколико се јави потреба за другачијом концепцијом уређења блокова у односу на започету, обавезна је израда нових урбанистичких планова (планова детаљне регулације).

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. ЗОНА СТАНОВАЊА

8.1.1. Зона породичне стамбене градње

а) Врста и намена објеката на парцели

- на грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити:
 - породични стамбени објекат (може бити слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу или полуатријумски);
 - стамбено пословни објекат,
 - пословно-стамбени објекат који не угрожава становање.
 - пратећи објекти уз становање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и слично
- породични стамбени објекат може да има максимално до четири стамбене јединице;
- на грађевинској парцели у изузетним случајевима може се дозволити градња два стамбена објекта, под условима да су испуњени сви урбанистички критеријуми;
- породични стамбени објекат може да садржи и пословне, односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима до 30% бруто површине објекта ; такав објекат се третира као *стамбено-пословни* ,

- изузетно, у блоковима - уличним потезима, посебно у центру, на постојећим односно парцелама намењеним за породичну стамбену изградњу, може се одобрити односно планирати изградња само пословног објекта, са или без пословног становања,
- пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити : различите производне и услужне радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, пословни објекти различитих других намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију,
- у рубном делу грађевинског реона могу се формирати парцеле пољопривредних домаћинстава, на парцелама већих површина.
- економски објекти пољопривредних домаћинства су : сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници), испусти за стоку, ђубришне јаме-ђубришта, пољски клозети и др., а пратећи објекти :
 - уз стамбени објекат : летња кухиња, млекара, санитарни пропусник, магацини хране за сопствене потребе и др.,
 - уз економске објекте : пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини и објекти намењени исхрани стоке и др.,
- садржаји из предходне тачке се подразумевају у зонама где су затечене или предвиђене парцеле пољопривредних домаћинства, а поједини делови садржаја могу бити заступљени и у другим стамбеним зонама где то није забрањено овим планом, плановима разраде, општинским или другим прописима,
- у непосредној близини јавних објеката (школе, дечије установе, амбуланте, цркве и др.) не могу се градити објекти за сточарску производњу, чак ни за сопствене потребе,
- у зонама, потезима и на парцелама породичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, из области : пољопривреде, трговине, занатства, угоститељства, здравства, културе, забаве, различитих форми производње, пословања, услуга и др.,
- нису дозвољене делатности чије се одвијање у насеље забрањује законом односно прописима,
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупреду или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру,
- основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина,
- радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених, да по правилу не буду већи од 1/3 бруто стамбене површине објекта и да задовоље све важеће

нормативе техничке, санитарне и друге услове за обављање појединих делатности,

- намена етажа стамбено пословног и пословно стамбеног објекта :
 - *подрум* - за помоћне евентуално радне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, радионица, евентуално гаража и сл.),
 - *сутерен* - за помоћне, пословне (радне) и изузетно стамбене просторије (котларница, смештај горива, остава, радионица, локал, гаража и сл.),
 - *приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *високо приземље* - за стамбене и интерне, евентуално јавне пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *спрат* - за стамбене и интерне радне просторије, евентуално за пословне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с делатношћу која не угрожава стамбену намену,
 - *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље,
 - *галерија* - може да се користи у стамбене или у (интерне) радне сврхе,

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

- под грађевинском парцелом за породично становање, подразумева се једна катастарска парцела, са обавезном директном везом на јавни пут (која се наслања на јавни простор)
- оптимално грађевинска парцела има приближно правилан четвороугаон облик са бочним границама управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима,
- изузетно, за градњу се могу користити и парцеле неправилног облика и које немају међусобно управне границе, с тим да се изградња објеката прилагођава облику парцеле, у складу са условима одређене зоне, уличног потеза или локације.
- површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће :
 - за *слободностојеће објекте* 300-600 м² / 12-20,00 м,
 - за *двојне објекте* (1/2) 200-400 м² / 8-12,00 м,
 - за савремене објекте у низу 150-250 м² / 6-9,00 м,
 - за традиционалне објекте у низу 300-600 м² / 12-20,00 м,
 - за пољопривредна домаћинства 800-2.000 м² / мин. 15,00 м.
- изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене условима, и чија је ширина уличног фронта мања од најмање утврђене условима може се дозволити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1 са мах два стана, индекса изграђености до 1,0 или степена заузетости до 60% (у изузетним случајевима до 70%)
- 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 објекта 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).

в) Положај објекта на парцели

- објекти на грађевинској парцели организују се односно постављају у односу на границе парцеле како је предвиђено важећим планом разраде, а у другим изграђеним зонама односно блоковима и локацијама где се не мења постојећа регулација - према овим правилима и условима,
- организација стандардне парцеле породичног становања подразумева постављање објекта према улици (предњој регулационој линији), као и према бочним и задњем суседу;
- код одређивања грађевинске линије у обзир се узима најистуренија тачка објекта

Постављање објекта у односу на регулациону линију:

- у односу на уличну регулациону линију, објекти се постављају предњом грађевинском линијом на регулацију, или максимално на 6,00 м од исте, или на удаљеност на коју је постављено више од 50 % објекта у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико, специфични услови објекта или парцеле то захтевају,
- 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 објекта који имају првенство изградње на парцелама,
- под постављањем објекта на предњу грађевинску линију (која је увучена у односу на регулациону линију) подразумева се да се на њу поставља преовлађујући део фасаде објекта изузев: отворених степеница у приземљу дужине до 2,0м, приступних отворених степеница наслоњених на објект ширине до 1,20м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20м и стрехе испуштене до 1,0м;
- дубина *новог стамбеног објекта*, односно растојање између предње и задње грађевинске линије, по правилу износи највише 15,00 м,
- објекти *савремених низова* се постављају уличном фасадом на предњу грађевинску линију или до 6,0 м увучено од ње, а ако је гаража у приземној или подземној етажи, на 6,0 м.,
- објекти традиционалног низа се по правилу уличном фасадом у пуној дужини постављају на регулацију (предња грађевинска линија се поклапа са регулационом) с могућим мањим одступањима,

- парцеле с објектима *полуатријумског* типа у делу према улици садрже врт односно други неизграђен простор, а *атријумски*, врт односно други неизграђени простор у средини објекта,

Постављање објекта у односу на бочне границе:

- у односу на бочне суседне парцеле, нови стамбени и други објекти се постављају на парцели како је дато планом разраде, односно према затеченом стању односно правилу (ритму) у одређеним зонама,
- нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу на растојању од најмање 0,5м, а према даљем суседу најмање 2,50м, односно мора се обезбедити нужни колски пролаз ове ширине у дубину парцеле,
- изузетно, нова *слободностојећа* стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање до обе бочне границе по најмање 2,5м.
- *двојна* стамбена зграда поставља се по правилу на међусобну границу две парцеле, а може и на средину једне парцеле, с тим да се са обе бочне стране мора обезбедити колски пролаз најмање ширине 2,50 м,
- изузетно, уместо обезбеђења слободног колског пролаза, слободностојећи односно двојни објект може да садржи покривени колски пролаз - "*ајнфорт*", при чему је објект одмакнут од обе бочне границе парцеле мин. 0,50 м или на граници (границама) уз оверену писмену сагласност суседа,
- објекти *савременог прекинутог низа* - примењују се услови за слободностојеће објекте, изузев што је објект постављен на једну бочну границу парцеле,
- објекти *традиционалног низа* се у пуној ширини уграђују између бочних граница парцела
- континуитет традиционалног низа у једном уличном потезу изузетно може бити и прекинут, у следећим случајевима :
 - објект се из техничких или других разлога не уграђује у потпуности него се од једне или обе бочне границе забатни зид помера највише 1,00 м, с тим да се међупростор затвара зидом висине 2,00 м, или,
 - објект се наслања само на једну бочну границу или се од исте одмиче макс. 1,00 м, а од друге бочне границе удаљава 2,5-5,0 м, при чему се пролаз затвара оградом с капијом,
- пролаз у дубину парцеле традиционалног низа обезбеђује се "*ајнфортом*" или изузетно пролазом поред објекта,
- нови објекти на угаоним парцелама, нарочито уз непрегледне раскрснице, морају бити постављени на удаљености од обе регулационе линије онако како су постављени суседни објекти у обе улице, али не мање од 3,0м
- на угаоним парцелама обавезно водити рачуна о прегледности раскрснице и уколико је то потребно ти објекти морају бити са засеченим углом према раскрсници (било да се ради о новим објектима или реконструкцији постојећих);
- за све важи да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор,

г) Дозвољени степен (индекс) заузетости и степен (индекс) изграђености

- на једној стамбеној грађевинској парцели степен (индекс) изграђености може да буде највише 1,5, а ако парцела садржи и пословање, степен (индекс) изграђености је највише 2,0.
- степен (индекс) заузетости код *слободностојећих, двојних* и *објеката у низу* је највише 50 %, код *(полу) атријумских* до 70 %,
- степен (индекс) заузетости код изградње *слободностојећих, двојних* и *објеката у традиционалном низу* на затеченим парцелама мањим од 400м² може бити до 60 %.
- на парцелама које се налазе на угловима двеју улица, може се дозволити и већи степен заузетости парцеле, уколико су испуњени сва друга прописана правила уређења и изградње (али не већи од 70%)

д) Дозвољена спратност и висина објекта (вертикална регулација)

- *стандардна спратност* стамбеног, стамбено пословног објекта може да буде највише П+2 са таваном; са подрумом или сутереном - према потреби, ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе,
- *нестандардна спратност* подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље, галерија и међуспрат;
- *нестандардна спратност* може да се појави и код пратећих (помоћних) објеката као што су котобање, кошеви за пољопривредне производе изнад надстрешница за смештај пољопривредне механизације и сл.
- при *комбиновању етажа*, максимално дозвољена спратност може се прећи за 1/2 висине стандардне стамбене етаже, уколико планом разраде или другим условима није другачије утврђено,
- засебни пословни (радни) објекти могу бити највише до П+1 са или без подрума или сутерена
- пратећи помоћни објекти могу бити само П+0, са или без подрума
- код породичних стамбених објеката светле висине спратних етажа намењених становању крећу се од најмање 2,40м до 2,70м, а за пословне (радне) просторије према важећим прописима за одговарајућу делатност али не испод 3,0м;
- *нестандардна висина објекта* је у случају примене *нестандардних светлих висина етажа* и комбинације етажа : високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда;
- одступање од максимално дозвољене спратности објекта може бити до 1/2 висине стандардне стамбене етаже;
- ограничења и други услови висине објекта или других елемената објекта утврђују се планом разраде, као и у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се заклања визура или осунчање суседних објеката или ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалне градње у низу;

- кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбених објеката може да буде од 0,50м до 1,20 м рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не,
- кота пода високог приземља, односно етажне над сутереном, може бити највише 2,50 м од коте тротоара,
- кота пода приземља пословних (радних) објеката је од 0,20 до 1,0м у зависности да ли је приземље над подрумом или не;
- за пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20м до 0,50м;
- оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара,
- све поплочане површине, пешачке стазе, колске стазе и платое нивелисати са падом према улици или зеленим површинама на сопственој парцели;
- за колске рампе са падом према сопственом објекту планирати да се одвод површинеске воде реши дренажом или на други погодан начин;
- за све случајеве нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из дворишта ни у ком случају не угрожава суседне објекте (и уопште суседне парцеле);

ђ) Међусобна удаљеност објеката

- размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,00 м (изузетно 2,50 м уколико се објекат поставља на границу са суседом уз обавезну сагласност суседа),
- удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м
- пратећи (помоћни) објекти могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови;
- Удаљеност економског објекта од главног не може бити мања од 15,0м
- Удаљеност економског објекта-ђубришта од главног, односно другог објекта не може бити мања од 20,0м и то нижој коти. Ђубриште се гради на најмање 1,0м од границе суседне парцеле уз услов изградње заштитног зида висине 1,0м (да не би дошло до расипања) и да је подлога водонепропусна

е) Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели

- Пратећи (помоћни) односно, пословни (радни) објекти постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,50 м од граница било које суседне парцеле, односно на мањем растојању или на граници са суседом уз оверену писмену сагласност суседа (изузев код традиционалних низова) и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште,

- уколико је такав објекат лоциран ширином парцеле а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објект се мора обезбедити колски пролаз ширине мин 3,0 м за прилаз у дно парцеле,
- ширина (дубина) помоћних односно радних објеката може бити највише 6,00 м, радни изузетно и шири ако то услови на парцели дозвољавају,
- објекти за држање животиња и други нечисти објекти по правилу се смештају у економском дворишту односно у дну парцеле, удаљени од стамбених објеката на сопственој и суседним парцелама,
- изузетно, уколико преостала ширина парцеле по постављању стамбеног (стамбено-пословног) објекта то омогућава, пратећи (помоћни) односно радни објекат се може поставити и поред стамбеног на 3,00 м (изузетно 2,50 м), на удаљењу од најмање 0,50 м од границе суседне парцеле, а у односу на УРЛ како је постављен стамбени објект, односно како је прописано са конкретан улични низ,
- гараже, као самостални објекти, у уличним потезима где објекти нису изричито на истој ПГЛ, могу се постављати и на УРЛ, с тим да се крила отварају на унутра, односно нагоре ако су у питању подизна врата,
- код савремених низова, помоћни објекти могу бити предвиђени, али само у дну парцеле, макс. у ширини парцеле (без сагласности суседа), макс. дубине до 6,00 м, искључиво приземни, с падом кровне равни ка сопственом дворишту,

ж) Обезбеђење приступа на парцели и простора за паркирање возила

- *колски приступ* објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем или мостићем-"ћупријом" ширине најмање 2,50м (оптимално 3,00 м), или на други начин према посебним условима, зависно од карактеристика улице,
- приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине најмање 2,50 м (оптимално 3,0м) или кроз покривени колски пролаз ("ајнфорт") ширине 2,50-3,00 м, висине 3,50-4,00 м, код објеката у савременом низу кроз "ајнфорт" или кроз пролазну гаражу у оквиру објекта,
- смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама (и) или на отвореном простору,
- код објеката у савременом низу паркирање сопствених возила врши се у гаражи у објекту или у дворишту, улазак и гаражирање тешких возила и машина није дозвољено,
- уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,

- уколико је објекат увучен у односу на регулациону линију, на простору између регулационе и предње грађевинске линије може се формирати паркинг простор за потребе корисника;
- јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови,
- осим уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност (пословање), по правилу све са тврдим забором.

з) Заштита суседних објеката

- изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти 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, а према јавном простору, прописани су услови у наредном поглављу, за највеће могуће испусте на објектима
- 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;
- нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 4,0м од истог а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (односно за 2/3 висине новог објекта).
- морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.
- пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.
- отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м),
- није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

и) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

- на грађевинској парцели изводиће се објекти и уређује се целокупна површина парцеле као једна функционална и обликовна целина, а све према концепту и условима изградње и уређења одређене зоне, блока или уличног потеза;
- стамбени, пословни (радни) помоћни и други објекти се могу изводити према типском или нарученом пројекту, према потребама и жељама инвеститора, у складу са урбанистичким и другим условима;

- најмања светла висина стамбених просторија 2,40 м,
- *слободностојећи* стамбени објекат подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица;
- *двојни* стамбени објекат подразумева два идентична (симетрична) објекта који су по вертикали спојени или наслоњени један на дуги (имају заједнички зид или два зида један уз други); може да садржи 2 до 4 стамбене јединице; изузетно, половине двојног објекта не морају бити идентичне или потпуно симетричне;
- изузетно, двојни стамбени објекат се може градити на основу два слична пројекта, с тим да смицање по хоризонтали може бити до 1,20 м, а по вертикали за највише 1/2 етаже што зависи од решења подземне етаже : подрум или сутерен и приземља, коте пода приземља треба да буду на приближно истој висини,
- *објекти савременог непрекинутог низа* - подразумева се улични потез са низом међусобно уграђених стамбених објеката, на сопственим парцелама, по правилу пројектованом и изведеном као једна грађевинска целина, са подеоним зидом на осовини међусобне границе парцела, изузетно као збир појединачних објеката, када се дилатација наслањајућих зидова постављају на ту границу;
- оптимално је да се низ прекида, након 5-7 јединица, успостављањем пролаза минималне ширине 4,0м с тим да објекти на крајевима низа могу имати нешто другачији функционални склоп и обликовање али свакако у духу обликовања низа;
- објекат у низу по правилу садржи један стан за једно домаћинство, а ако је парцела шира а објект већи, може и две стамбене јединице;
- двојни стамбени објекти као и објекти у низу по правилу се изводе на основу јединственог пројекта за низ, или различитих пројеката за објекте у једном низу, израђених на основу урбанистичких услова, обавезно међусобно компатибилна (уклопљива), при чему кровне равни морају имати идентичне падове и идентичан кровни покривач, фасаде морају бити уједначене концепције и од истог материјала;
- *објекти у прекинутом низу* - пројектују се и граде на основу комбинованих услова за слободностојеће и објекте савременог низа, зависно да ли се граде организовано или појединачно, а примењују се у зонама нове градње,
- на објектима *традиционалног низа* у изграђеним зонама, могући су радови на реконструкцији и други сродни радови, према овим правилима и условима, условима из планова разраде и према урбанистичким и конзерваторским условима заштите за објекте градитељског наслеђа;
- *полуатријумски* и *атријумски* тип објеката првенствено ће се пројектовати и градити као јединица склопа објеката у низу на новим локацијама, изузетно у изграђеним зонама у појединачним случајевима у изграђеним зонама, на малим парцелама у циљу рационалног искоришћења простора;
- *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;

- сви објекти (стамбени и нестамбени) треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних *материјала*, да буду функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама,
- *кровне равни* стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- кровни покривач може бити цреп, теголе, етернит плоче, или неки други адекватан материјал;
- 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, са капијом чија се крила отварају на унутра и надсветлом,
- извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује; спољно *отворено степениште* које савлађује висину преко 0,90 м улази у габарит објекта,
- *главне отворе* стамбених и других просторија на стамбеном објекту по правилу предвидети на уличној и фасади објекта орјентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем),
- отвори стамбених и других просторија на стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле које је мање 2,5м, начелно се не предвиђају;
- изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом. "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветлење сопствених просторија чији је парапет минималне висине 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 (уз сагласност суседа), на фасадама које су на поменутој граници није дозвољено отварање никаквих отвора;
- уграђени објекти (у низу) на делу према суседима не могу имати никакве отворе, али могу имати светларник за осветлење и вентилацију споредних стамбених односно пословних просторија, на рачун сопственог габарита.

Испусти на објектима

- код објеката који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :
 - у приземљу : излози до 0,20 м и то само ако је улични тротоар шири од 1,5м;
 - уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора,
 - на висини изнад 3,00 м односно на спратним етажама : стрехе до 0,50 м, балкони, еркери и сл. до 0,50 м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада);
 - код објеката који садрже пословање у приземљу изнад висине од 2,5м испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20 м,
 - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 м, платнене или пластичне надстрешнице на монтажно-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0 м од ивице коловоза;
 - на зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,5м
 - сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за : помоћне, евентуално радне просторије, склониште и сл., по правилу у равни терена, при чему се не смеју прећи границе парцеле;
 - регулациону линију, испод коте тротоара, могу прећи евентуално стопе темеља или темељни зид и то највише до 0,50 м, а граница суседне парцеле се не може прећи ни испод коте терена осим изузетно темељне стопе али уз обавезну сагласност власника односно корисника суседне парцеле, (у случајевима када се објекат гради на граници са суседом);
- j) Услови за обнову и реконструкцију објеката (доградња, реконструкција, санација и адаптација)
- обнова и реконструкција постојећих изграђених објеката, стамбених и стамбено пословних и других објеката на парцелама намењеним породичном становању, вршиће се кроз доградњу, реконструкцију, санацију и адаптацију објеката, уколико нису у супротности са условима важећих планова разраде за конкретну зону (блок) односно локацију и условима Генералног плана;
 - доградња објеката врши се уз постојећи објекат, над или испод постојећег објекта

- *доградња уз објекте*, стамбене и нестамбене, врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта; доградња преко те величине сматра се изградњом;
- 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 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 помоћни односно пословни (радни) простор;
- дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности;
- доградња објекта између постојећих стамбених и нестамбених објеката дозволиће се уз поштовање свих осталих услова изградње на тој парцели;
- доградња објеката може се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним степеном заузетости и степеном изграђености);
- *доградња испод објекта* подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта (тамо где је то планом дозвољено) 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;
- *реконструкција* објеката односно инсталација одобраваће се у сврху побољшања стабилности и сигурности објекта, побољшања функционално-техничких карактеристика објекта, мењање конструктивних елемената; мењање спољног изгледа објекта, повећања броја функционалних јединица; утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне срединеЦ
- реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата;
- при реконструкцији објеката могу се 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* објеката ће се одобравати у сврху извођења грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши промена организације простора у објекту, замена уређаја, постројења и опрема, и инсталација истог капацитета, којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине;
- 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. назадак 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 помоћних објеката у стамбени простор није препоручљива али је могућа уколико се адаптацијом може добити квалитетан стамбени (пословни) простор;
- реконструкција и адаптација стамбених објеката у савременом низу може да се врши само у сврху побољшања квалитета становања односно објекта, санације или прилагођавања дела објекта дозвољеној пословној делатности;
- за објекте традиционалног низа у зонама односно потезима под урбанистичком заштитом, примењују се посебни услови;
- *доградња, реконструкција, санација и адаптација* у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити и у више наврата све док су испоштовани параметри (највећа дозвољена спратност, дозвољени степен заузетости и изграђености и сл.);
- доградња, реконструкција, санација и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објеката и простора на сопственој и суседним парцелама;
- *рушење* постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено планом разраде или условима из ГП, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен;
- рушење објекта који припада градитељском наслеђу не може да се одобри без сагласности и мишљења установе надлежне за заштиту таквих објеката и на основу њене сагласности односно услова;
- код доградње, реконструкције, санација и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

к) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштита од пожара, безбедоносни и други услови

- изградња објеката у зони намењеној породичном становању и извођење свих врста радова мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађење животне средине;
- сви објекти морају бити изграђени или реконструисани у складу са свим важећим законима, прописима и правилима који се у било ком делу односе на конкретну област;
- избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности на бази техничке и противпожарне заштите;
- одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на градску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње јавне мреже, могуће је изградити водонепропусну септичку јаму, и то мин 3,0м од објекта и од границе са суседом
- на свакој парцели обезбедити зелене површине

л) Услови за ограде, зеленило и слободне површине

- слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, а зависно од зоне у којој се парцела налази и њене величине, у дну може да садржи већу или мању башту, воћњак и сл.,
- 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 оградe на парцели власника оградe;
 - простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оградe не могу бити више од спољних ограда,
 - оградe 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 оградe између суседних парцела може бити до 2,00 м, према улици начелно уједначена с околним оградама але не виша од 2,0м (оптимална висина до 1,6м);
- предпростор објеката у савременом низу (уколико је предња грађевинска линија одмакнута од регулационе), не мора бити ограђен, а ако се ограђује, оградe по правилу треба да су уједначене за цео низ, док се дворишта по правилу ограђују;
- у склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отворати ка унутрашњости сопствене парцеле, а исто се односи на самосталне гараже изграђене на регулационој линији или ако су у објекту постављеном на ту регулацију;

- *депоновање кућног смећа* врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евакуација се врши на градску депонију, организовано, преко за то надлежног предузећа,
- уколико се ради о парцелама где је дозвољена пољопривредна производња, отпадни продукти те производње извозе се на њиве у атару или уклањају односно депонују на прописну локацију на прописани начин, а отпадни продукти са парцела на којима је дозвољена одговарајућа друга делатност, такође се евакуишу са парцеле на градску депонију или другу прописну локацију, зависно од врсте и карактера отпада,

8.1.2. Зона вишепородичне стамбене изградње

а) Врста и намена објеката на парцели

- вишепородично становање у Руми, у односу на постављање стамбеног објекта на грађевинској парцели заступљено је и планирано у два основна вида :
 - *слободностојећи објекти* - не додирују ни једну границу парцеле према суседима (куле, ламеле, трактови),
 - *објекти у низу* - додирују обе бочне границе суседних парцела,
- посебни видови су *полуатријумски* и *атријумски објекти*, који могу бити уграђени између граница парцеле са спољним односно унутрашњим двориштем ; специфични видови су комбинација поменутих видова и организације на парцели,
- основна јединица на грађевинској парцели намењеној вишепородичном становању је *вишепородични стамбени објекат* са најмање 4 стана, по правилу за различита породична домаћинства;
- вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт с спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног,
- према ангажовању бруто површине објекта за пословање, објекти могу бити: *стамбено-пословни* када пословање заузима до 50% површине, а *пословно-стамбени* објекат када пословање у оквиру објекта заузима преко 50 % бруто површине објекта;
- на грађевинској парцели намењеној вишепородичном становању могу да се граде следећи објекти:
 - *стамбени објекти*
 - *стамбено-пословни објекти,*
 - *пословно-стамбени објекти,*
 - *пратећи објекти (помоћни)* уз становање или пословање;
- *пратећи објекти* на самосталној парцели ван стамбеног објекта могу бити гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара ; на заједничкој парцели (комплексу) могу бити само гараже у низу - групацији и по потреби заједнички инфраструктурни објекти (котларнице, трафостанице и сл.),

- пословни објекти на самосталној парцели односно заједничкој парцели (комплексу) ван стамбеног објекта могу бити заступљени и то одређеног карактера и величине - према посебним условима,
- у зонама, потезима и на парцелама вишепородичног становања наставиће се односно одобрити увођењем различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању, према плановима разраде односно условима из ГП;
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманацијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредити или елиминирају, 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 ; пословање у оквиру станова одобраваће се изузетно и према посебним условима;
- при пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- на парцелама (комплексима) још се обезбеђују објекти односно простори *за смештај возила, објекти и површине за одмор и рекреацију, партерне површине и зеленило и инфраструктура,*

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

- под грађевинском парцелом за вишепородично становање, подразумева се катастарска парцела која се обавезно наслања на јавни пут, има приближно четвороугаони облик са бочним границама управним на регулациону линију парцеле и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима за поменуту намену;
- изузетно, за градњу се могу користити и парцеле које нису правилног облика и које немају међусобно управне границе, с тим да се изградња објеката прилагођава облику парцеле, у складу са условима одређене зоне (блока), уличног потеза или локације;
- у зависности од начина постављања објеката на парцели, могу бити следећи случајеви парцела намењених овом виду становања :
 - самостална парцела за један вишепородични стамбени објекат (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката;
 - самостална парцела за више вишепородичних стамбених објеката (слободностојећих, у низу, полуатријумских), са или без нестамбених објеката;

- парцеле под габаритима стамбених и нестамбених објеката у оквиру заједничке, интерне јавне површине (парцеле у блоку) - по правилу стамбени комплекс;
- минимална површина елементарне, самосталне парцеле за вишепородични стамбени објекат може да износи 600 м², а ширина уличног фронта најмање 20,00 м;
- површине и уличне ширине односно друге димензије парцеле, као и примена урбанистичких показатеља, зависиће од услова конкретног простора, програма основног објекта и просторних потреба пратећих функција;
- *Парцелација* односно *препарцелација* врши се према правилима утврђеним плановима разраде и тамо где је то могуће на основу Генералног плана (само за остало грађевинско земљиште) у деловима који нису предвиђени за даљу разраду и где постоји могућност прикључења на јавни пут;

в) Положај објекта на парцели

Постављање објекта у односу на уличну регулациону линију:

- у односу на уличну регулациону линију, нови објекти на самосталној парцели постављају се предњом грађевинском линијом на регулациону линију, или највише 6,0м од регулационе, или на међуудаљеност на коју је постављено више од 50 % објеката у фронту грађевинског блока, изузетно и на неку другу међуудаљеност уколико, специфични услови објекта или парцеле то захтевају,
- под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да се са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објект дужине до 2,00 м, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,20 м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20 м и стрехе испуштене до 1,00 м,
- објекти који у подземној или приземној етажи садрже гаражу или пословни простор према улици, по правилу се постављају на 6,00 м од регулационе линије,
- изузетно, може се дозволити повлачење нове стамбене зграде и на већу удаљеност од 6,0 м од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објект залази у зону помоћних објеката који имају првенство изградње на сопственој и суседним парцелама,
- објекти у оквиру и у духу традиционалног низа се по правилу уличном фасадом у пуној дужини постављају на регулациону линију, с могућим мањим одступањима,
- основни габарит објекта у оквиру и у духу традиционалног низа може да има продужетак (дворишно крило) дуж бочне границе са једним суседом, у поретку какав је заступљен у том уличном потезу, дужине оптимално до 1/2 дужине (дубине) основног објекта, највише у пуној дужини парцеле, ширине до 1/2 основног објекта, ниже, исте или више спратности (до највише дозвољене) основног објекта,

- парцеле с објектима полуатријумског типа у делу према улици садрже врт односно други неизграђен простор, а атријумски, врт односно други неизграђени простор у средини објекта,

Постављање објекта у односу на остале границе парцеле:

- у односу на *границе према суседним парцелама*, слободностојећи објекти се постављају на мин. 4,00 м од истих;
- за објекте у низу подразумева се да су уграђени између бочних граница суседних парцела, док завршни објекти у низу, према суседним парцелама на којима се налазе објекти који се задржавају, морају бити удаљени мин. 4,00 м од границе парцеле;
- на самосталним парцелама чије унутрашње, подужне границе нису управне на регулациону линију, улични објекти постављају се зависно од начина постављања преовлађујућег броја постојећих објеката и величине парцеле у уличном низу :
 - слободностојећи - паралелно са регулационом линијом и под углом у односу на подужну границу парцеле, с евентуалним смицањем габарита објекта, или паралелно с подужном границом парцеле, под углом и с одмицањем у односу на регулациону линију, или паралелно с обе границе, при чему зидови објекта нису под правим углом,
 - код вишепородичних стамбених објеката који се интерполују у породично становање - примењује се један од горњих начина с тим да се постигне функционална и обликовна целина с окружењем,
 - код објеката у оквиру и у духу традиционалног низа по правилу предња фасада се поклапа са регулационом линијом, забати са бочним границама парцеле, при чему зидови објекта нису под правим углом,
- код одмицања објеката од регулације и бочних граница рачуна се најближа тачка објекта,
- помоћни односно пословни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објект или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,50 м од граница било које суседне парцеле, односно на мањем растојању или на граници уз оверену писмену сагласност суседа (изузев код традиционалних низова) и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште,

г) Дозвољени степен (индекс) заузетости и степен (индекс) изграђености

- на поједином комплексу односно појединачној парцели намењеној вишепородичном становању, степен (индекс) изграђености може да износи до 3,0, а степен (индекс) заузетости може да износи највише 70 %;

д) Дозвољена спратност и висина објекта (вертикална регулација)

- *стандардна спратност* вишепородичног стамбеног (стамбено-пословног, пословно-стамбеног) објекта може да буде од једносратног (П+1), до највише П+6+пк(ман), са или без подрума и сутерена (ако не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе).
- помоћни објекти могу бити само приземни, са или без подрума;
- засебни пословни објекти могу имати и више етажа, зависно од карактера и потреба дозвољене радне делатности и услова локације, са или без подрума или сутерена;
- при комбиновању етажа, максимално дозвољена спратност може се прећи за 1/2 дозвољене стамбене етаже, уколико планом разраде или другим условима није другачије утврђено;
- код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна посматрано са уличне стране, чему се прилагођава систем етажа;
- етажне и намене етажа вишепородичног стамбеног (стамбено-пословног, пословно-стамбеног) објекта :
 - *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
 - *сутерен* - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
 - *приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже ; тамо где је дозвољено планом разраде, приземље намењено пословању може садржати галерију,
 - *високо приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
 - *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
 - *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
 - *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље, ако постоје просторни и други услови,
 - *галерија* - за стамбене односно радне сврхе ; по правилу се предвиђа у пословним приземљима објеката, тамо где је то дозвољено ; у поткровљу односно мансардној етажи прилагођава се волумену и другим особинама те етаже, у циљу рационалног искоришћења простора ; галерија се не може сматрати или претворити у спратну етажу ;
- *нестандардна висина* објекта је у случају примене нестандартних светлних висина етажа и комбинације етажа : високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда ...,
- ограничења и други услови висине или других елемената објекта утврђују се планом разраде, а у појединим случајевима из техничких или других разлога, посебно ако се ради о уличним потезима с објектима традиционалне градње у низу - према посебним условима;
- кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2 м од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара;

- кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног стамбеног (стамб. - пословног ; послов. - стамб.) објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
Остали услови - аналогно са одредбама за породично становање.

ђ) Међусобна удаљеност објеката

- међусобно растојање слободностојећих вишепородичних стамбених (стамбено-пословних; пословно-стамбених) објеката, на заједничкој парцели или на суседним парцелама не може бити мања од 5,0м, односно међусобно растојање не би требало да буде мање од 1/2 висине вишег објекта;
- међусобно растојање, слободностојећих вишепородичних објеката (стамбених, стамб.-пословних или посл.-стамбених), може бити и 1/4 висине вишег објекта само ако на наспрамним бочним фасадама нема отвора на просторијама за становање као и пословним просторијама, али не испод 4,0м
- на самосталној парцели важе исти услови за растојања слободностојећих објеката, док се за објекте у низу подразумева да су уграђени између суседних објеката у уличном потезу, односно постављени на међусобну границу парцела,
- у случају да се вишепородични стамбени (стамбено-пословни) објекат уграђује (интерполује) у уличном потезу индивидуалног становања, растојање од обе бочне границе са суседима не може бити мање од по 4,0 м,

е) Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели

- помоћни односно пословни објекти који су дозвољени на заједничким парцелама (комплексима), постављају се како је одређено планом разраде,
- помоћни односно пословни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објект или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 0,50 м од граница било које суседне парцеле, односно на мањем растојању или на граници уз оверену писмену сагласност суседа (изузев код традиционалних низова) и уз услов да се вода с крова мора сводити у сопствено двориште,
- примењиваће се и остали услови утврђени за породично становање;

ж) Обезбеђење приступа на парцели и простора за паркирање возила

- *колски приступ* самосталној парцели (комплексу) од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин. 3,00 м,
- *колски пролаз* у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 4,00 м,
- код објеката у непрекинутом низу обавезан је ("ајнфорт") - покривени колски пролаз у дубину парцеле (комплекса, блока) начелно ширине

- најмање 2,5м, најмање висине 3,5м (или већих димензија из архитектонских или функционално-техничких разлога),
- *смештај сопствених возила* обезбеђује се у оквиру парцеле (комплекса), по принципу 1 стан - 1 паркинг/гаражно место, с тим да се најмање за 1/2 возила обезбеди паркирање у гаражама;
 - број паркинг/гаражних места за сопствена пословна возила додаје се предходном броју ;
 - смештај тешких возила и машина се искључује,
 - уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се :
 - у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
 - у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца,
 - јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.,

з) Заштита суседних објеката

- изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти 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, а према јавном простору, прописани су услови у наредном поглављу, за највеће могуће испусте на објектима
- 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;
- отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м);
- није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

и) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

- подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, 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 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;
- могуће су *различите комбинације стамбеног и пословног простора* у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације потпуно одвојене (независне);
- изузетно, *пословни простор на стамбеним етажама* нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност;
- *степенишни простор* мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама ;
- у објектима који се граде с највећом дозвољеном спратношћу (односно у свим објектима преко спратности П+3), препоручује се уградња *лифта*, односно, обавезно је обезбеђење простора за могућност накнадне уградње лифта у степенишном простору свих нових вишепородичних стамбених (стамбено-пословних, посл.-стамбених) објеката;
- *светла висина* стандардних стамбених просторија може да буде од 2,40 - 2,70 м, пословних просторија треба да буде начелно 3,00 м односно зависно од планиране делатности, помоћних просторија (шупе у подруму, гараже и сл.) - мин. 2,2м;
- у поткровљу назидак од 1,2м до највише 1,8м; пословних просторија треба да буде начелно 3,00 м односно зависно од планиране делатности, а у приземљу 4-4,50 м ако је у тој етажи дозвољена галерија ; помоћних просторија (шупе у подруму, гараже и сл.) - мин. 2,10 м (2,20),
- *кровне равни* стамбених објеката по правилу треба да су косе, оптималног нагиба према врсти кровног покривача односно другим задатим условом, с падом у односу на улицу и околни простор 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 и изузетно од лима, кровна раван мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене, на крову се могу поставити стојећи или лежећи кровни прозори за осветљавање поткровља односно мансарде, димњаци треба да су обрађени у духу фасаде,
- равни кровови се не препоручују, али се могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објеката у блоковима односно уличним потезима где не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре; и у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров,

- *зидови* треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.),
- *оставе* за потребе станара обавезно се предвиђају у подруму, изузетно у кровној етажи у зградама које имају централно или грејање на гас ; на самосталним парцелама оставе се могу груписати и у сопственом дворишту,
- *заједничка или појединачне гараже* за потребе станара односно пословања, могу се предвидети у оквиру сутерена па и приземља објекта, с тим да у центру не могу бити с уличне стране,
- *колски пролаз* кроз приземље ради приступа унутрашњости блока, морају имати објекти у непрекинутом низу уз улицу на заједничкој парцели, који се планом разраде или на основу анализе одреде, а на самосталним парцелама тај пролаз морају имати обезбеђен сви улични објекти у низу за приступ дубини парцеле,
- *заједничке просторије* као што су сушионица и евентуално перионица веша, просторија за скуп станара и сл., треба по правилу да садржи сваки објект, поготово онај са већим бројем станова,
- *стамбени* (стамбено-пословни, пословно-стамбени) објект мора да буде опремљен свим прописаним, савременим *инсталацијама* и прикључен на мрежу градске инфраструктуре ; без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену једну *димњачку* вертикалу;
- *спољни отвори* на стамбеним (стамбено-пословним, пословно-стамбеним) објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели :
 - на *самосталној* односно *заједничкој парцели* (комплексу) отвори на фасадама се отварају без ограничења, уколико се објект поставља на прописаним растојањима од суседних постојећих или планираних објекта односно граница суседних парцела (не испод 4,00 м),
 - на објекту у *прекинутом низу*, на размаку од границе суседне парцеле мањем од 4,00 м, дозвољени су прозори за вентилацију и нужно осветлење с парапетом минимум 1,80 м од пода просторије (и) или већи отвори с непровидним елементима,
 - објекти у *низу* и они за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник ;

Испусти на објектима

- код објекта који су постављени на уличну регулацију или регулациону линију према другом јавном простору, у јавни простор смеју прећи :
 - у приземљу : излози до 0,20 м и то само ако је улични тротоар шири од 1,5м;
 - уколико је у објекту предвиђена гаража, крила врата се отварају у сопствену парцелу, а исто се односи и на крила врата и прозора,
 - на висини изнад 3,00 м односно на спратним етажама : стрехе до 0,80 м, балкони, еркери и сл. до 1,0 м, (рачунајући од основног габарита

објекта до хоризонталне пројекције испада); с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине уличне фасаде;

- код објеката који садрже пословање у приземљу изнад висине од 2,5 м испусти у јавни простор могу бити:
 - конзолне рекламе испуштене до 1,20 м,
 - платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,00 м, платнене или пластичне надстрешнице на монтажано-демонтажној металној конструкцији, испуштене до 2,0 м изнад тротоара а на мин 1,0 м од ивице коловоза;
- регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,00 м, подрумски зидови до 0,15 м и стопе темеља до 0,50 м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле, односно надлежног органа за урбанизам,

ј) Услови за обнову и реконструкцију објеката (доградња, надградња, реконструкција и адаптација)

- ова правила и услови ће се примењивати за радове којима се врши промена на постојећим стамбеним и нестамбеним објектима, на грађевинским парцелама и комплексима вишепородичног становања у изграђеним деловима града, уколико нису у супротности са условима важећих планова разраде за конкретну зону односно локацију;
- могућност, врста и ниво промена може бити различит у односу на врсту, величину и значај објекта, његов положај у граду, уличном потезу, односно блоку и посебно његов укупан функционални и обликовни склоп, што ће се анализирати од случаја до случаја, пре издавања услова за радове на променама
- *доградња* објекта може да се врши само онда када за то постоје услови и то: техничке могућности доградње објекта, просторни, нормативни, технички и други услови локације (улице, парцеле, комплекса, инфраструктуре),
- доградња објекта може да се врши у више наврата све до највећег дозвољеног степена (индекса) заузетости и изграђености
- дограђени део на постојећи стамбени (стамбено-пословни) објект може бити исте или ниже спратности објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности, а највише до дозвољене спратности објекта;
- услови за доградњу важе и за друге објекте на парцели односно комплексу (чија изградња је дозвољена);
- *доградња објекта изнад завршне етаже (надградња)*, односно изградња спрата или поткровља или мансарде над спратном етажом постојећег објекта, дозволиће се у циљу санације равних кровова или кровних тераса или добијања корисног простора или из архитектонских разлога;
- надградња једне или више етажа може се одобрити након позитивних резултата анализе статичких и других особина објекта, носивости тла, архитектонско-обликовних и других елемената објекта и односа са

- суседним објектима и окружењем, до максимално дозвољене спратности за објекат у уличном потезу, блоку односно зони;
- надградња дозвољених нестамбених објеката на парцели односно комплексу може се вршити до максимално дозвољене спратности за исте;
 - изузетно накнадна изградња простора испод габарита или дела габарита постојећег објекта, дозвољаваће се само уз услов да су предузете све прописане мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката;
 - *потпуна и делимична реконструкција* објеката односно инсталација одобраваће се у сврху враћања објекта у првобитно стање 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 одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација;
 - у оквиру адаптације приземља дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру вишепородичне стамбене градње, с тим да се обезбеди непосредан и независан спољни приступ пословном простору - локалу,
 - изузетно, на спратним етажама, с коришћењем стамбеног степеништа, стамбени простор се може адаптирати у одговарајући пословни простор за делатност чије функционисање ничим не ремети функцију становања, где за то постоје просторни и технички услови, на основу пројекта заснованог на техничким условима, стандардима и нормативима за конкретну делатност и уз обезбеђење прописане сагласности власника односно корисника простора у објекту;
 - дозвољено је претварање пословног простора, у вишепородичном стамбеном објекту (стамбено-пословном, пословно-стамбеном), у стамбени простор, уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен;
 - адаптација заједничких просторија станара у стамбени простор се не препоручује јер се то коси с функцијом односно сврхом због које су планиране и изведене;
 - адаптација нестамбених објеката у стамбени простор на парцели односно комплексу није дозвољена;
 - адаптација тавана у поткровље може да се врши до највеће дозвољене спратности објекта и то на следећи начин :
 - ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, минимални назидак од 1,20, и да светла висина будућих просторија буде задовољена;

- ако је таван 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 појединачно затварање тераса, лођа и балкона, презиђивање, дозиђивање, замена постојећих елемената отвора елементима других димензија, облика и материјала, различито бојење, нити друге појединачне интервенције на фасадама, посебно уличним, изузев једнообразно у склопу реновирања (реконструкције) фасада према јединственом одобреном пројекту и истовременим извођењем од стране једног извођача;*
 - изузетно, на дворишним фасадама дозволиће се искључиво застакљивање тераса, лођа и балкона, према урбанистичким условима и одобреном пројекту односно скици, а у циљу заштите од неповољних климатских утицаја;
 - *доградња, надградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно радова;*
 - доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објеката и простора на сопственој и суседним парцелама;
 - код доградње, надградње, реконструкције и адаптације стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони,
 - при променама у садржају објеката, подразумева се пројектовање и извођење нових, односно допуна и (или) реконструкција постојећих инсталација,
 - *рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено планом разраде или условима из ГП;*
 - рушење објекта који припада градитељском наслеђу није дозвољено без мишљења односно сагласности, односно одређених услова, установе надлежне за заштиту објеката културе и градитељског наслеђа;
- к) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштита од пожара, безбедоносни и други услови
- слободне односно зелене површине парцеле, зависно од њихове величине, а воде се не смеју усмеравати према суседним парцелама,
 - у градску канализацију директно се упуштају кућне отпадне и површинске воде, док евентуалне отпадне односно површинске запрљане воде, као продукт одређене дозвољене делатности, морају

да имају одговарајући предтретман, како је то прописима предвиђено за ту делатност,

- *грејање* вишепородичних стамбених (стамбено-пословних) објеката по правилу треба да је централно, с прикључењем на најближу блоковску или сопствену котларницу, или индивидуално с прикључењем на кућни гасни вод прикључен на градску мрежу ; локално грејање на чврста или течна горива није предвиђено (сем као нужно), а грејање на струју само као алтернативно (резервно).
- сви прикључци на градску мрежу по правилу треба да су подземни, као и расплет у оквиру парцеле,
- за сваки вишепородични објекат неопходно је прописати начин склањања људи у ванредним околностима, а у складу са условима надлежног органа народне одбране (склониште у склопу објекта-склониште допунске заштите или блоковска склоништа).

љ) Услови за ограде, зеленило и слободне површине

- коришћење и уређење *партерних површина* заједничке парцеле врши се како је планом разраде предвиђено, уређење може да врши градска служба као и сами станари, а коришћење и уређење *самосталне* парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није друкчије одређено односно прецизирано, све уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле;
- сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност, по правилу све са тврдим застором;
- слободне, неангажоване површине парцеле (комплекса) по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, дечјих игралишта, простора за одмор, са или без надстрешница, а самостална парцела, зависно од зоне у којој се налази и њене величине, у дну може да садржи башту, воћњак и слично;
- заједничке парцеле (комплекси) по правилу се не ограђују, нити објекти на њима, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина;
- самосталне парцеле, посебно у зонама (уличним потезима) мешовите стамбене градње, ограђују се са три унутрашње стране а са уличне могу да се ограђују оне које садрже повучене вишепородичне стамбене (стамбено-пословне) објекте;
- за *ограђивање* парцела примењују се услови аналогни онима за породично становање;
- *депоновање кућног смећа* врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у заједничком односно сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом стамбеном (стамбено-пословном, пословно-стамбеном) објекту, а трајна евакуација се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа.

8.1.3. Зона мешовитог становања

- мешовито становање у Руми, подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује комбиновано породично и вишепородично становање;
- у блоковима намењеним вишепородичном становању подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа;
- изузетно, у зони мешовитог становања је могуће да се планира само једна од немена (породично становање или само вишепородично становање) уколико се планом разраде докаже да је оваква концепција, уређења и изградње, оправдана.
- могућа интерполација вишепородичног стамбеног објекта у блокове (постојеће и планиране) породичног становања тамо где за то постоје услови (величина и облик парцеле, улични фронт)
- на парцелама у зони мешовитог становања могу да се граде:
 - породични стамбени објекти
 - вишепородични стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени) објекти - у делу мешовитог блока намењеном вишепородичном становању (уколико је планом прецизирано) или као интерполован објекат у блоковима породичног становања;
- пословање могуће у објектима породичног или вишепородичног становања, или као пратеће на парцели према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна парцела;
- у случају да се ради о постојећим изграђеним блоковима где је дефинисана подела површина за породично односно вишепородично становање, користиће се појам грађевинске парцеле посебно за површине под породичним стамбеним објектима, посебно за вишепородичне стамбене објекте;
- по правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објект (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката - по правилу у зони мешовитог становања или у зони мешовитих садржаја у центру;
- површина парцеле и улична ширина за парцеле намењене породичном стамбеном објекту аналогно условима за породично становање, а за вишепородичне стамбене објекте аналогно условима вишепородичног становања;
- степен (индекс) заузетости, као и степен (индекс) изграђености добиће се комбинацијом ових елемената из услова за породично и вишепородично становање и то за сваки случај појединачно;
- степен (индекс) заузетости највише 70% и степен (индекс) изграђености највише 1,6, по правилу се односи на блок (или део блока) намењен мешовитом становању, али ће се примењивати и код појединачних парцела (изузев појединачних парцела намењеним породичном становању);
- максимална спратност објеката П+2 са или без подрума/сутерена;
- за вишепородичне објекте који се интерполују у већ изграђене блокове породичног становања максимална висина објекта се усклађује са постојећим изграђеним објектима;

- сви остали услови зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима аналогно одредбама из услова за породично односно вишепородично становање.
- остали услови ове одредбе као и услови за парцелацију односно препарцелацију - као код ПСт односно ВпСт.

8.2. РАДНЕ ЗОНЕ

Објекти рада и пословања могу се делити према зонама где се граде и то:

8.2.1. У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ

- *у радним зонама*
 - лоцираће се делатности које имају веће захтеве у погледу простора, саобраћаја и инфраструктуре и чији радни процеси потенцијално могу да угрозе функцију становања и друге градске функције ;
 - у оквиру локација рада и пословања, становање може да буде заступљено у виду *пословног становања* (1-2 стана за потребе власника), с тим да стамбени простор мора да буде извођен истовремено или након изградње пословних садржаја,
- *у зонама становања*
 - 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,
 - у постојећим зонама породичног становања, делатност се мора прилагодити просторним, саобраћајним и инфраструктурним условима, радне и пратеће функције могу се обављати искључиво у оквиру сопствене парцеле,
 - могућ је и откуп суседних парцела, с тим да новоформирана површина не сме да пређе 2.500 м² ; Степен заузетости на парцели може да буде до 40% (само за објекте високоградње), а степен изграђености до 2,0;
 - спратност објеката зависиће од дозвољене спратности у окружењу, чисте висине просторија зависиће од технологије односно карактера делатности,
 - у постојећим зонама вишепородичног становања, одговарајућа дозвољена делатност се подразумева у оквиру стамбеног односно стамбено-пословног објекта, изузетно и у засебном објекту ако је такав предвиђен,
 - у планираним зонама услови ће се утврдити планом разраде,
- *у централној зони*
 - у централном подручју града развој функција рада и пословања мора да се заснива на принципу селекције, у смислу да се елиминишу

делатности које радним процесом могу да угрозе околину, а ограниче делатности које имају веће захтеве у просторном, саобраћајном и инфраструктурном погледу;

- пословање ће се одвијати у стамбено-пословним (с/п), пословно/стамбеним (п/с) и пословним објектима;
- Степен (индекс) заузетости и степен (индекс) изграђености се одређују на нивоу парцеле и на нивоу хомогених целина ; по правилу степен заузетости износи до 75%, степен изграђености до 3,0;
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- у деловима централних блокова где је становање преовлађујућа намена, услови уређења подразумевају усклађивање стамбених и пословних функција;

-у осталим зонама

- услови за уређење и изградњу у осталим зонама утврђиваће се :
- према условима утврђеним планом разраде одређеног подручја, зоне или блока,
- изградом УПР-а за постојеће комплексе или локације где предстоји сложенија градња и (или) проширење са решавањем имовинско-правних односа,
- на основу правила и услова из Генералног плана за мање радове на постојећим комплексима односно локацијама, односно за једносложне садржаје на дефинисаним парцелама,

8.2.2.. ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА (у атару)

-у зонама утврђеним као радне зоне у атару лоцираће се делатности које имају веће захтеве у погледу простора, саобраћаја и инфраструктуре и чији радни процеси потенцијално могу да угрозе функцију становања и друге градске функције ; делатности које су пратећа функција саобраћају у атару се подразумевају,

-постојећа ископишта минералних сировина лоцирана источно и западно уз грађевински реон насеља, могу се према проширивати на околно пољопривредно земљиште уз неопходну израду студије о економској оправданости проширења а све уз сагласност Министарства пољопривреде.

-објекти у функцији пољопривредне производње по правилу ће се подизати у атару, постојећи унапређивати, реконструисати и одржавати, евентуално измештати ако не задовољавају просторне и друге услове,

а) Врста и намена објеката на парцели

На парцелама које припадају радним зонама у грађевинском подручју као и у зонама утврђеним као грађевинско подручје изван граница грађевинског земљишта могу се градити следеће врсте објеката:

- пословни објекти
- производни објекти
- складишни објекти
- пратећи (помоћни) објекти уз напред наведене објекте

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

- најмања површина новоформиране парцеле у радним зонама у грађевинском реону је 1.000 м², а најмања ширина уличног фронта износи 20,0м
- најмања површина новоформиране парцеле намењене пословању изван радних зона је 600м², ширина уличног фронта мин 20,0м

в) Положај објекта на парцели

У односу на регулацију мин растојење 6,0м, од суседа најмање 4,0м зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса.

г) Дозвољени степен (индекс) заузетости и степен (индекс) изграђености

- степен заузетости до 70% (само за објекте високоградње), степен изграђености 3,0

д) Дозвољена спратност и висина објекта (вертикална регулација)

- П+2+пк за пословне објекте
- П+1 за производне
- П+0, изузетно П+1 за складишне објекте
- уобичајена чиста висина производних и сервисних погона је 4-6 м, спратност објеката зависиће и од технологије делатности,

ђ) Међусобна удаљеност објеката

Међусобни размак слободностојећих објеката је најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м

е) Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели

- пратећи објекти који су дозвољени на заједничким парцелама (комплексима), постављају се како је одређено планом разраде,
- могућа је изградња стамбеног објекта (пословно становање) према условима који важе за породично становање, са највише 2 стана

ж) Обезбеђење приступа на парцели и простора за паркирање возила

- *колски приступ* самосталној парцели (комплексу) од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин. 4,00 м,
- *колски пролаз* у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 4,00 м,
- *паркирање* обавезно унутар комплекса, број паркинг места утврђиваће се зависно од садржаја и намене

з) Заштита суседних објеката

- изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти 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, а према јавном простору, прописани су услови у наредном поглављу, за највеће могуће испусте на објектима
- уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта;
- морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта;
- пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту;
- није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском реону тако и изван њега (у атару).

У грађевинском реону и изван њега, не могу се планирати нити градити објекти намењени преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада. Опасним материјама се сматрају све материје у чврстом и течном агрегатном стању који настају обављањем делатности а садрже материје, односно хемијске елементе и њихова једињења које својим особинама и хемијским реакцијама угрожавају животну средину, живот и здравље људи, а све према важећем Закону и правилницима о поступању са опасним материјама.

За све садржаје у радним зонама као и на појединачним локацијама, обавезно је прибављање Оцене о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

8.3. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ЈАВНИХ ОБЈЕКТА И ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

Јавне службе

- јавне делатности образовања, здравства, социјалне заштите, културе, техничке културе, информисања, физичке културе, односно општинске, републичке, правосудне и друге службе, делатности друштвених, политичких и верских организација и комуналне делатности као вид јавних служби, развијаће се према потребама и могућностима, на основу програма и планова општине;
- радови на изградњи, доградњи, реконструкцији и адаптацији објекта односно простора вршиће се на основу услова из планова разраде ГП, правила и услова из ГП, прописа, стандарда и норматива, зависно од специфичности појединих видова јавних служби, локацијских и других услова;
- у случају да простор за поједине службе не постоји или није дефинисан наменом површина, могуће је да се локација утврди накнадно, обради планом разраде или на основу ГП,

Површине за јавно коришћење

- ова правила и услови односе се на површине градског центра и друге површине где су концентрисани објекти за јавну употребу, било да су од општег или појединачног интереса,
- овај статус имају пијаце, купалишта, рекреативни простори, заједничка дворишта с паркинзима, игралиштима и зеленилом стамбених комплекса и др., затим тротоари и пешачке површине, црквене порте и др., али и приземни делови објекта уз јавне просторе који су пројектовани или проглашени за јавну намену (пролази у дубину парцеле с јавним садржајима, тремови и сл.),
- услови за изградњу ових објекта односно површина и режим њиховог јавног коришћења утврђују се плановима разраде за сложеније објекте односно просторе, а за једноставније на основу правила и услова из ГП-а,

Градски центри

- подручје градског центра Руме, секундарни и специјализовани центри, као и појединачне локације централних садржаја у насељу, сматрају се просторима о јавног интереса за град. Уређиваће се и градити на основу планова разраде, комплекса и локација, делом и на основу правила и услова из ГП, прописа, стандарда и норматива за делатност која је садржај просторне целине,
- Намена објекта који се могу градити у зонама намењеним централним садржајима су:
- До доношења Планова разраде могуће је у овој зони доградња објекта до 50% постојеће изграђене површине, према постојећој намени, реконструкција и други мањи радови на објектима у циљу побољшања услова становања, односно пословања (а све до дозвољеног степена заузетости, изграђености и других правила и услова прописаних за изградњу објекта одговарајуће намене). Доградња уз постојећи објекат висински мора бити усклађена са

постојећим, односно дограђени део може бити нижи од постојећег а максимално исте висине као и објекат уз који се дограђује.

- Градски центар Руме обухвата следеће блокове:
Целе блокове: 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 2-1-3, 2-1-4, 2-2-1, 3-1-1, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5, 4-1-6 и 4-2-3 и делове блокова: 1-1-1, 1-1-3, 1-1-4, 1-3-7, 2-1-5, 2-1-6, 2-1-7, 2-2-2, 3-1-3, 3-1-4, 3-1-7, 3-2-1, 3-2-2, 4-1-2, 4-1-3 и 4-2-2. У примарном центру Руме смештени су многобројни садржаји и то: Скупштина општине, Општински суд, Културни центар, Спортска хала, Градска библиотека, Биоскоп, Музеј, Хотел, Пошта, градска пијаца, банке, Верски објекти, Велики градски парк, више основних школа, дечија установа, услужни, трговински и пословни садржаји, разноврсни пословни простори, разноврсни угоститељски садржаји и др. Наведени садржаји чине језгро града Руме које представља велику вредност и атрактивност града. Као пратећи садржаји у примарном градском центру заступљено је становање и то породично и вишепородично, градски трг, зелена пијаца, градски парк...
- У оквиру просторне целине централне зоне уз Главну улицу лоцирани су и објекти који уживају претходну заштиту-Споменици културе и то Некадашња фрањевачка гимназија (Музеј) из 1772. (Реш.бр. 146, ЗЗСК СМ, 1967.), затим Српска Православна Црква, Католичка црква и објекат грађанске архитектуре који припада Католичкој цркви.
- Централне функције као појединачни садржаји планирани су у појединим другим подручјима града. Уређиваће се и градити према плановима разраде зона у којима се налазе, односно на основу Правила и услови из ГП. Централни садржаји планирани су у следећим блоковима: 1-2-1, 1-2-2, 2-3-2, 3-4-15, 3-5-12, 3-7-14, 3-9-7, 4-5-1, 4-5-3, 4-5-5 и 4-9-13.
- Планирани централни садржаји, јужно од постојеће централне зоне Руме, на простору који је претходно имао специјалну намену (војна касарна, блок 3-9-7) обезбедиће у будућности растерећење Централне зоне и развијање централних садржаја и функција, као и пословања и становања.
- Делатности које се могу планирати у овој зони су из области: трговине, услужног занатства, услужних делатности, угоститељства и туризма, социјалне заштите, школства, културе, забаве, спорта, рекреације пословно-административне делатности, услужни сервиси, верски објекти, саобраћајни објекти и други објекти, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање зоне и да се у складу са наменом може обезбедити потребан, прописан број паркинг места за кориснике.
- У зонама централних садржаја нису дозвољене никакве производне или привредне активности нити услужно занатске делатности које на било који начин могу околину да угрозе буком, гасовима, отпадом било које врсте и слично.
- Смернице из овог плана је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са опредељеном наменом простора, односно овај план ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

8.4. ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ ПРОСТОРА И ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА У ЗОНАМА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Изградња и уређење планираних зона спорта и рекреације може се вршити само на основу планова разраде (план детаљне регулације) уз поштовање следећих услова: - све слободне површине у склопу зона спорта и рекреације треба да буду озелењене и уређене, а учешће зеленила у овим комплексима треба да износи око 40%; - грађевински објекти могу имати мах спратност П+1+пк, а степен заузетости највише 30%; сви комплекси ове намене морају бити адекватно комунално опремљени.

8.5. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

у грађевинском подручју и рубном пределу (атару), саобраћајни систем биће заступљен *трасама (коридорима), површинама и објектима* ; планиране коридоре односно просторе чувати од евентуалне друге градње,

- за изградњу евентуалних *нових* или *саобраћајних система веће сложености* и обима, израђиваће се генерални планови ; за поједине саобраћајнице односно површине утврђиваће се плановима разраде за њих саме или за подручје у којима се налазе,
- *изградња мањег обима* односно развој, допуна и реконструкција постојећих видова система вршиће се на основу услова из планова разраде ГП, односно ПиУ из ГП,
- услови у урбанистичким документима биће, поред осталог, засновани на прописима, стандардима и нормативима као и плановима и програмима ималаца појединих видова система,

Ваздушна инфраструктура

- аеродром за потребе пољопривредне, спортске и пословне авијације, уредиће се према прописима и условима надлежног органа, а хелиодроми ће моћи да се граде на локацијама које просторно и технички могу да задовоље прописане услове надлежног органа ; обавезан је УПР/ПП,

Железничка инфраструктура

- реконструкција магистралне пруге Београд-Шид-државна граница (Загреб), пруге Рума-Шабац-Зворник, ревитализација пруге Рума-Врдник и развој пруге за велике брзине, одвијаће се према програмима, плановима и пројектима носиоца система (ЖТО),
- врста урбанистичког документа одредиће се накнадно ; у међувремену, коридори пруга, са системом колосека, објектима и постројењима штити се од било које градње изузев у функцији и према узансама система железнице,

- систем индустријских колосека утврђиваће се плановима разраде односно на основу ГП,
- објект железничке станице, из фонда градитељског наслеђа Руме, подлеже урбанистичкој и законској и стручној заштити надлежне институције заштите ; потребе за евентуалним новим станичним простором решаваће се изградњом новог објекта,
- Жел/Бус терминал Рума са наслањајућим окружењем, треба у интересу града да буде предмет посебног плана разраде ГП-а, (РП за зону, (и) или УПР-ови за поједине делове) ; мање сложени радови - на основу ГП.

Друмска инфраструктура

- ГП обезбеђује одговарајуће регулативне односно просторне и техничке предпоставке унапређења и доградње већ развијене транзитне, међумесне, локалне и градске саобраћајне мреже,

Аутопут Е-70 (М-1)

- одржаваће се према програмима и плановима имаоца система, развој постојећег комплекса Мотела и изградња евентуално нових садржаја дуж Аутопута, биће усаглашена с имаоцем система (ЈП Путеви Србије),

Државни пут I реда М-21 (Нови Сад-Шабац)

- сем постојећих петљи и раскрсница, забрањује се директно прикључење на Обилазни пут (М-21), изузев бензинских станица и садржаја које одобри ЈП Путеви Србије,
- комплекси који би се градили уз Пут, морају да имају приступ паралелним путем везаним за петље/раскрснице, одвојеним од Пута зеленим заштитним појасом, као и зелене заштитне појасеве у оквиру комплекса према Путу.
- изградња између кракова петљи и непосредно уз раскрснице није дозвољена,
- рачунати да ће се траса Пута, између Пруге и Аутопута, у перспективи померити на исток, тако да са источне стране постојеће трасе није дозвољена никаква градња,

Државни путеви II реда

- Р-103 и Р-106 задржавају своје трасе кроз град (Инд. улица/М-21) ; за Р-103 планирана је продужена траса од петље дуж пруге, до будућег надвожњака преко пруге ка Краљевцима; из ППО Рума преузима се успостављање новог коридора (обилазнице Вогња) у наставку Индустријске улице (код Новоградње) паралелно са пругом БГД-Шид до уклапања у постојећу трасу Р-103.
- поред регионалног транзита, ови путеви кроз град морају да имају обезбеђене прикључке за наслањајуће садржаје,
- потенцијални простори за потенцијалне трасе Паралелног пута и Северне саобраћајнице морају бити заштићени од друге градње,

Изводно/уводни путни правци

- постојеће правце треба реконструисати и одржавати, нови нису планирани ; услови према плану разраде или на основу ГП.

Саобраћајнице 1. и 2. реда

- (Главна, Индустијска, Јужни пут и важније саобраћајнице) развијаће се, продужавати односно реконструисати према ГП, посебним плановима разраде за цео или део потеза, односно према плановима разраде или условима из ГП за наслањајућа подручја,

Интразонске односно блоковске и саобраћајнице комплекса

- градиће се односно реконструисати према плановима разраде односно условима из ГП,

Улични профили

- *основни профил садржи* : коловоз, са 1 или 2 саобраћајне траке, обостране банке, једностране, ређе двостране отворене канал (ригол), једностране или двостране дрворед и пешачке стазе уз уличне регулационе линије, биће и даље заступљен по правилу у зонама с мањом густином изградње,
- *пуни профил*, са зацељеном АК, имаће улице у централним деловима града и другим зонама с концентрисаним важнијим садржајима,
- *оптимална ширина* нових уличних коридора у румским условима треба да буде од 15,0-25,0м,
- у оквиру уличних односно путних профила смешта се више или мање *инфраструктурних водова* и објеката који морају бити међусобно усаглашени према прописима,

Атарски путеви

- већ развијену мрежу осавремењивати односно постепено бетонирати или асфалтирати, према потребама, могућностима и приоритетима ; посебна пажња мора се посветити прикључцима на мрежу јавних путева,

Јавни превоз

- на основу усмерења ГП, потреба и могућности планирати и пројектовати мрежу јавног превоза путника у међуградском, приградском и градском саобраћају ; подразумева се променљивост односно флексибилност овог система,
- *Међумесна Аутобуска станица* у склопу Жел/Бус терминала, развијаће се односно проширивати и уређивати на основу измена и допуна односно новог плана разраде, за мање захвате на основу ГП,
- *систем стајалишта* у граду за приградски и градски саобраћај прилагодити потребама, пројектовати и извести према нормативима,

- постојеће *такси терминале* код Жел/Бус станице и на Тргу као и будуће, уредити и опремити према потребама и нормативима (простор, надстрешнице, телефон),

Бициклическа инфраструктура

- на основу усмерења ГП, планирати и пројектовати мрежу градских и приградских *бициклических саобраћајница* и наставити њену планску изградњу и сталну доградњу, уз усклађивање норматива са стварним техничким условима улица, путева односно других простора,

Пешачка саобраћај

- *пешачке стазе* односно *тротоари* могу бити уз коловоз, одмакнуте и паралелне с коловозом или потпуно независних траса,
- у зонама породичног становања заступљене су пешачке стазе односно тротоари уз УРЛ, мин. ширине 1,20 м,
- у зонама вишепородичног становања, као и привредних делатности, ширина ових стаза ће се одређивати према фреквенцији пешака, али не испод 1,50 м за пешачке *стазе* односно 3,00 м за тротоаре уз коловозе,
- тротоари и пешачке стазе у центру града, зависно од просторних услова, треба да су што шири јер имају и улогу шеталишта, али не мању од 3,00 м,
- *колско-пешачке стазе* могу бити мин. ширине 3,00 м, изузетно 2,50 м ; интерне, *приступне стазе* појединим објектима могу бити мин. ширине 0,75 м ; овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају.
- *Градски трг* треба да се реконструише, константно уређује, оплемењује и одржава ; исто важи за постојеће *пјачете* и *одморишта* ; овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају ;
- *Станични трг* испред Жел/Бус терминала треба осмислити и уредити према посебном пројекту,
- стазу кроз *Алеју* треба реконструисати и осветлити.
- систем пешачких и пешачко-бициклических комуникација проширити повезивањем појединих садржаја односно ближих и даљих одредишта ; реконструисати постојеће пешачке саобраћајнице и површине, довршити изградњу планираних а нереализованих,
- обавезно примењивати правила и услове за несметано кретање лица са посебним захтевима,
- основ за уређење пешачких саобраћајница : планови разраде, ПиУ из ГП и важећа техничка документација,

Паркирање и гаражирање возила

- у стамбеним блоковима смештај сопствених возила решавати искључиво у оквиру парцеле, минималан стандард је 1 паркинг-гаражно место/1 стан, најмање најмање 1/2 возила у гаражама,
 - у централним и блоковима мешовитог садржаја, горњи норматив поштовати у максималној мери колико то простор буде дозвољавао,
 - 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,
 - обавеза и интерес будућих инвеститора стамбених, пословних и других објеката да проблем смештаја возила станара односно сопствених службених возила обезбеде у оквиру сопствених парцела односно објеката,
 - изградња подземних и надземних односно вишеспратних паркинг-гаража у блоковима се подржава и решаваће се плановима разраде,
 - привредни 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,
 - паркирање испред јавних објеката решаваће се према потребама, нормативима и просторним условима,
 - паркирање теретних возила јавних или приватних превозника, може да се одвија искључиво на сопственим локацијама, или на наменским паркинзима,
 - за румске или кориснике са стране, ГП предвиђа уређење савремених теретних паркиралишта која подразумевају и пратеће сервисне и услужне садржаје,
-
- услови за просторе за паркирање и гаражирање утврђују се планом разраде за сложеније, односно ПиУ из ГП за једноставније случајеве,
 - при обради услова придржавати се норматива за поједине врсте возила односно паркиралишта, а посебно рачунати на све већу заступљеност возила већих од стандардних путничких : комби, доставна, теренска, минибуси и сл.

Бензинске станице

- изградња нових јавних БС ограничена је на неколико нових локација на подручју ГП, како је дато у текстуалном и графичком делу елабората,
- могу бити мање или веће и са мање или више пратећих и комплементарних садржаја, а могу бити у саставу већих комплекса с другим основним карактером,
- лоцираће се према просторним и техничким могућностима локације, условима безбедности саобраћаја и заштите животне средине, као и према прописима, стандардима и нормативима,
- поред јавних, биће могуће подизање интерних бензинских пумпи на просторима предузећа у оквиру обављања основне делатности,

- микролокације и услови за изградњу БС утврђиваће се плановима разраде, а за интерне пумпе могу и на основу ГП,

Интермодални саобраћај

- повезивање железничког и друмског транспорта организоваће се у оквиру комплекса ЖС Рума,
- РТЦ у Радној зони Југ-2 између Пруге и Аутопута, за који постоји урађен Идејни пројект, обрадиће се кроз регулациони план Зоне, евентуално путем УПР-а,

8.6. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- у грађевинском подручју и рубном пределу (атару), инфраструктурни системи биће заступљени трасама (коридорима), површинама и објектима, где се успоставља режим заштите самих инсталација али и околине од могућег штетног дејства инсталација ; резервисане просторе чувати од евентуалне друге градње,
- за изградњу нових или инфраструктурних система веће сложености и обима, као и мреже објекта са посебним функцијама, израђиваће се *генерални план одређеног система односно објекта*, изградња мањег обима односно развој и реконструкција постојећих система вршиће се на основу услова из планова разраде ГП, односно правила и услова утврђених у ГП,
- у оквиру попречних профила саобраћајница биће подземне и надземне инсталације примарног и секундарног, а на комплексима, локацијама и парцелама терцијарног ранга ; пројектоваће се и изводити у склопу решења улице, односно комплекса, локације и парцеле, према условима из ГП односно плана разраде,
- услови у урбанистичким документима биће, поред осталог, засновани на прописима, стандардима и нормативима као и плановима и програмима ималаца конкретних инсталација, узајамно усаглашених кроз урбанистичке документе.

Хидротехнички системи

развијаће се, градити и реконструисати на основу УТУ заснованим на плановима и програмима носилаца система,

Систем снабдевања водом

- развијаће се систем изворишта, проширити капацитети Фабрике воде и резервоара ; бунаре на Изворишту Борковац заштитити и одржавати у функцији,
- реализовати изградњу новог цевовода Ø 500 од "Фишиеровог салаша" до "Водовода",

- доградњом и реконструкцијом поправити техничке карактеристике градске водоводне мреже. оспособити и унапредити мрежу артерских и субартерских бунара у граду, за алтернативно водоснабдевање,
- постојеће индивидуалне бунаре у функцији заштитити од подземног загађења,

Систем фекалне канализације

- фазна реализација система градске ФК вршиће се на основу издатих УТУ и техничке документације,
- отпадне воде настале од различитих делатности, пре упуштања у канализацију морају имати одговарајући предtretман,
- потрошачи који не буду могли бити прикључени на градску ФК, мораће имати прописне септичке јаме, односно уређаје за пречишћавање вода,
- реконструисаће се УПОВ на постојећој локацији, с еветуалним проширењем,

Систем атмосферске канализација

- остаје сепаратни систем градске канализације (засебно атмосферска-фекална),
- отворена АК бити заступљена у зонама породичне стамбене и у другим зонама и локацијама где изградња зацевљене АК није неопходна,
- зацевљена АК ће се ширити, првенствено у централном подручју и зонама вишепородичне стамбене градње,
- прописаним мерама уличну мрежу и реципијенте заштитити од загађених вода,

8.7. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.7.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

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

- високонапонску мрежу градити *подземно* , ако је могуће по постојећим коридорима , у зонама заштите према условима надлежних институција,
- око надземних далековада 110КВ,коридор у којем није дозвољена градња, нити високо растиње треба да буде 25м (рачунато од осе далековада са једне стране , исто толико и са друге стране),
- укрштање електричног вода 20 КВ са аутопутем и пругом извршити поземно , кроз заштитну цев ,под углом од 90⁰ , 1м испод дна одводног канала
- каблове полагати у йличним зеленим површинама(тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница и пешачких стаза,или испод пешачких стаза , на растојању минимално 1м од коловоза, на дубини најмање 0,8м

- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта.
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев ; угао укрштања 90° ,
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10KV , односно 1м за више напоне од 10 KV ;угао укрштања је 90° ; 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.
- трафостанице градити као зидане , стубне или монтажнобетонске . Трафостанице се могу градити на јавним површинама , за то формираним парцелама, на парцелама где су и стамбени или пословни објекат , као и у оквиру пословних објеката, при чему минимална површина резервисана за трафостаницу је 6х6 м(не односи се на стубну трафостаницу која се ради у траси надземне мреже), а њена минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

8.7.2. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Развој гасне мреже наставити у континуитету, према потребама постојећег и планираног стамбеног, привредног и осталог конзума, гасификацију комбиновати с топлификацијом ; гасификовати постојеће котларнице где је то технички изводљиво,

8.8. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТТ, РТВ, КДС ИНФРАСТРУКТУРЕ И ОБЈЕКТА МОБИЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ

- Каблови ТТ мреже , као и каблови КДС-а постављају се поземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или поред саобраћајница, на растојању минимално 1м од коловоза, или поред пешачких стаза,или испод пешачких стаза на дубини најмање 0,8м
- ТТ мрежа која служи за повезивање насеља је обавезно подземна и треба је постављати у путном појасу саобраћајница на дубини 1,2 м
- укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90° .
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10KV , односно 1м за више напоне од 10 KV ;угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,
- при укрштању са цевоводом гасовода водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће 0,3м а при паралелном вођењу веће од 0,5м
- 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 оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности ,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу,
- комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице,

8.9. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ ПРОСТОРА

8.9.1. Општи услови

- зелене површине са својом био-еколошком и амбијентално обликовном улогом, треба перманентно да се подижу и одржавају и да функционишу у систему, како у оквиру насеља, тако и у спрези с ваннасељским зеленилом,
- услови за уређење појединих зелених површина утврђиваће се плановима разраде ГП за њих саме или за подручје у којима се налазе,
- изградња мањег обима односно развој, допуна и реконструкција постојећих површина вршиће се на основу услова из планова разраде односно правила и услова из ГП,
- изградња и уређење зелених површина мора да буде у спрези са урбанистичко-архитектонским решењима зона, блокова, улица и амбијената, односно зеленило сем основне заштитне улоге мора да има и улогу архитектонских елемената (заклањање, истицање, ослобађање визура итд.),
- услови у урбанистичким документима биће, поред осталог, засновани на прописима, стандардима и нормативима за одређене видове зелених површина,
- при избору садног материјала имати у виду досадашња искуства односно локалне услове,

8.9.2. Зелене површине за јавно коришћење

Улично зеленило

- постојеће дрвореде реконструисати и одржавати ; извршити допуну дрвореда у улицама где недостају односно садњу у новим улицама које се изводе,

- дрвореди могу бити двострани или једнострани, зависно од значаја, карактера и техничких особина улице, чему прилагодити и избор садница,
- одржавање, сечу или попуну дрвореда може да врши само надлежна служба,
- Паркови и скверови
- планирано је редовно одржавање постојећих површина, допуна и реконструкција дрвећа, шибља и цвећа, уређење стаза, платоа и других парковских површина, постављање реквизита за игру деце и другог парковског мобилијара,
- није дозвољена промена намене и изградња објеката ван функције парка односно сквера ; евентуално, у Дечјем парку- скверу планом разраде могуће је предвидети затварање страна према околним објектима, у виду уског подужног пословног објекта, са приступном кружном саобраћајницом,
- нове површине уредиће се према плановима разраде односно на основу ГП ; за парк испред ОУП-а обавезан је УПР,
- Линијски паркови
- два специфична потеза, у улицама Железничкој и В.Караџића, треба да се уреде и штите као амбијентално вредне зелене површине,
- дрворед кестена (Алеја) у Железничкој мора се законски заштитити, а обзиром на старост, мора се предвидети сукцесивна замена стабала ; између дрвореда треба реконструисати пешачку стазу и поставити расвету,
- источни потез зеленила (од Гробља до Потока) мора се сачувати, одржавати и по потреби реконструисати, дуж објеката (од Пролетерске до Индустијске) планирана је приступна саобраћајница (3,00 м), док ће градња приступа од коловоза Ул. железничке бити селективна у циљу очувања целине парка,
- забрањена је изградња било каквих објеката, саобраћајница, платоа и сл. који нису у функцији парка односно како то планом разраде буде утврђено. Обавезан је УПР,
- потез у Ул. В.Караџића (од Н.Тесле до Тиволске) северна страна, третира се као подужни парк са двоструким дрворедом и травњаком,
- сем колско-пешачких приступа парцелама од уличног коловоза, није дозвољена градња паркинга, платоа нити објеката, сем, евентуално, летњих башта угоститељских објеката,
- паркинг простори се могу обезбедити дуж коловоза, дуж објеката се предвиђа проширење тротоара-шеталишта ширине до 3,00м,
- до сада изграђене тврде површине имају се уклонити и простор вратити у првобитно стање ; услови за уређење - УПР или Правила и услови из ГП,

Парк-шума

- формирана уз Борковачки поток ,иза парцела становања у улици 15. Август, са обе стране потока све до Борковачког језера предвиђа се њено интензивно развијање, заштиту од неконтролисане градње и сече постојећег дрвећа, планско газдовање шумским фондом,

заштиту водотока и даље уређење простора за одмор, спорт, рекреацију, угоститељство и сл., према условима из плана разраде,

8.9.3. Зелене површине ограниченог коришћења

Зеленило спортских терена

- зеленило постојећих и будућих игралишта, треба да заузима 30-50% површине одређеног комплекса, укључујући заштитни зелени појас с високом вегетацијом према околним функцијама ; улови - план разраде или из ГП,
- *зелене површине школа и дечјих установа* - морају да испуне заштитну Зеленило уз специфичне садржаје, функционалну, естетску па и едукативну улогу ; треба да заузимају мин. 50% комплекса и испуне норматив од 25 м²/детету,
- *зелене површине здравствених установа* - имају сличну улогу, првенствено заштитну, око објеката *других јавних, верских и осталих намена*, поред заштитне, првенствено функционално-естетску, па и репрезентативну улогу,
- *зелене површине у оквиру становања*-заступљено на парцелама породичног, вишепородичног и мешовитог становања. Процент озелењености парцела намењених становању треба да буде најмање 30%.
- *блоковско зеленило* - заступљено око објеката вишепородичне стамбене градње, али и других објеката зависно од садржаја блока, са санитарно-хигијенском и естетском функцијом, треба да омогући одмор, пасивну рекреацију становника, првенствено деце којој треба обезбедити и одговарајућа игралишта ; код уређења и одржавања ових површина пожељна је и подразумева се самоиницијатива грађана,
- *зеленило привредних комплекса* - првенствено индустријских, има првенствено заштитни карактер ; у радним зонама, у оквиру комплекса и локација појединачно, обавезно се предвиђа плановима разраде односно Правила и услови из ГП,
- зеленило радних површина треба формирани унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. У оквиру овог процента формирати заштитно зеленило ободом комплекса

8.9.4. Зелене површине специјалне намене

Заштитно зеленило

- планирано ради заштите делова насеља од прејакних ветрова и других негативних утицаја, биће по правилу линијског карактера, дуж саобраћајница, канала и друге инфраструктуре, повезано с мрежом зеленила у насељу али и ван њега,
- у оквиру зелених масива могу бити спортско-рекреативни и угоститељски садржаји, евентуално инфраструктурни објекти ; парцеле под објектима не могу да пређу 10% површине заштитног зеленила,
- до привођења планираног простора намени, те површине ће се користити као пољопривредно земљиште, првенствено као воћњаци, виногради и баште ; евентуална привредна експлоатација фонда

заштитног зеленила мора бити планска, у циљу задржавања квантума и квалитета зеленог фонда.

- *зеленило гробља* - је неопходан садржај ове функције, како по обиму тако и по разноврсности и квалитету зеленог фонда. На четири стара румска гробља одржавати постојећи, скромни фонд зеленила, уз адекватну реконструкцију и попуњу ; на новом гробљу "Баруновац" вршити правовремено и сукцесивно озелењавање површина предвиђених планом разраде,

8.10 ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОЈА СЕ ПРИМЕЊУЈУ У ПОСТУПКУ ПРИБАВЉАЊА НАКНАДНОГ ОДОБРЕЊА ЗА БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНЕ ОБЈЕКТЕ У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕОНУ НАСЕЉА

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се на легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени органу надлежном за издавање одобрења за изградњу до законом прописаног рока

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од Правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).
- други стамбени објекат на парцели

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планом предвиђене, прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планом предвиђени проценат, изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

Одмицање од бочних суседа прихватиће се и мање, од планом прописаних за објекте према одређеној намени, с тим да се сваки такав случај разматра

појединачно и уз обавезну прибављену сагласност надлежне службе за заштиту од пожара.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планом предвиђену спратност.

Други стамбени објекат на парцели, који је пријављен органу надлежном за издавање одобрења за изградњу, легализоваће се и у случајевима када одступају од планом прописаних параметара, уколико не угрожава остале објекте на парцели, односно суседним парцелама (сваки случај појединачно ће се разматрати и проценити могућност легализације таквог објекта).

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

8.11 ИЗГРАДЊА И УРЕЂЕЊЕ ИЗВАН ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕОНА

Изван граница грађевинског реона (у атару) Руме планирани су многи садржаји. У погледу функционисања и организације простора, грађевинско подручје и рубни предео су у нераскидивој, интерактивној вези.

Земљиште изван граница грађевинског реона дели се на:

- пољопривредно земљиште,
- шумско земљиште,
- водно земљиште и
- грађевинско земљиште које је подељено:
 - а) радне зоне у атару (РЗ Југ -2 и РЗ Југ-3)
 - б) ископишта сировина
 - в) Воћарско- виноградарске зоне (ВВЗ-1, ВВЗ-2, ВВЗ-3 и ВВЗ-4)
 - г) Становање у атару (насеља: "Аеродром", "Борковац", "Циглана" и "Церје",

као и разне локације за појединачне објекте у атару као што су: угоститељски објекти, бензинске станице, сточно гробље, депонија смећа, трафостанице, пољопривредни аеродром (наведене локације одређене ГП-ом у графичком листу бр.2 - План намене површина у границама обухвата плана).

За поједине наведене зоне (воћарско виноградарске зоне), као и за изградњу одређених објеката на појединачним парцелама изван утврђених зона (изградња на пољопривредном земљишту), правила и услови за уређење и изградњу, дата су Просторним планом Општине Рума (Сл. лист Општина Срема бр. 19/07).

За формиране зоне грађевинског земљишта изван граница грађевинског реона (у атару), као што су радне зоне у атару и становање у атару као и за појединачне локације (угоститељски објекти, бензинске пумпе, и сл), правила и услови за уређење и изградњу утврдиће се израдом урбанистичких планова (План детаљне регулације) за сваку зону, односно појединачну локацију (утврђену овим планом).

Планови разраде (План генералне регулације, План детаљне регулације) израђиваће се према смерницама из овог плана за сваку зону појединачно, а у складу са одређеном наменом простора.

Приликом израде планова разраде, за зоне у атару утврђене овим планом, као и за утврђене локације појединачних садржаја, правила и услови за уређење и изградњу, дефинисаће се према просторним могућностима, специфичностима зоне, односно локације, као и прописима и нормативима за одређену намену, односно делатност.

9. ПОСЕБНИ (СПЕЦИФИЧНИ) УСЛОВИ

- поред извода из документације, анкета, правилника са нормативима и других улазних података, у ГП су уграђени посебни услови надлежних органа и предузећа,
- при изради планова разраде (План генералне регулације за већа подручја, План детаљне регулације, Урбанистички пројекат), такође постоји обавеза прибављања посебних услова,
- за садржаје који су потенцијални загађивачи околине, инвеститор је дужан да на почетку процедуре прибави, од надлежног органа, процену потребе за израду Студије о процени утицаја на животну средину