

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-18-1, 4-18-2 И 4-19-6  
У ЗОНИ СТАНОВАЊА У РУМИ**

Рума, септембар 2019. године

---

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-18-1, 4-18-2 И 4-19-6 У ЗОНИ СТАНОВАЊА У РУМИ

---

### УВОД:

Планом детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања Руми, обухваћен је простор у северозападном делу Руме који представља грађевинско земљиште и намењен је породичном становању. Планом детаљне регулације, а на основу смерница из Генералног плана Руме, се утврђује намена простора, регулација улица и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, као и одређивање површина за јавне намене.

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

### 1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18 и 31/19)
- 2.) ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ (Сл.лист општина Срема, бр.35/08, 13/15);
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 У ЗОНИ СТАНОВАЊА У РУМИ (Сл.лист општина Срема бр. 15/19)
- 4.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА( Сл. гласник РС БР.32/19)

#### 1.1 ОБАВЕЗЕ, СМЕРНИЦЕ И УСЛОВИ ИЗ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ВИШЕГ РЕДА И ДРУГИХ РАЗВОЈНИХ ДОКУМЕНАТА

#### ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

##### "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", "Тиволу-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"

- **"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)."

## **2.) ПОЛАЗНА ОСНОВА ПЛАНА**

### **2.1.1) ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА**

Граница Плана обухвата простор око 6.65ha. Границом плана обухваћен је део зоне породичног становања у Руми, односно простор који је у обухвату плана чине делови три блока породичног становања са околним, припадајућим улицама.

Почетна тачка бр. 1 описа границе обухвата плана дефинисана је на тромеђи к.п.9266/1, 9266/2 и 9267/3. Од тачке бр.1 граница у правцу севера прати западну границу грађевинског подручја Руме у дужини од око 138.34м до тачке бр.2 на граници к.п.9248 и 9243. Од тачке бр.2 граница у правцу јистока прати северну границу грађевинског подручја Руме до тачке бр.3 на тромеђи к.п.бр. 9243, 9248 и 12671/3. Од тачке бр.3 граница сече к.п.бр.12671/3 до тачке бр.4 на тромеђи к.п.бр.9354/2, 9355 и 12671/3. Од тачке бр.4 граница у правцу североистока прати северну границу грађевинског подручја Руме до тачке бр.5 која се налази на тромеђи к.п.бр.9347, 9355 и 9346/1. Од тачке бр 5 граница у правцу југоистока прати источну међу к.п.бр. 9347 до тачке бр.6 на тромеђи к.п.9347, 9346/3 и 9345. Од тачке бр.6 граница у правцу запада прати јужне међе катастарских парцела од броја 9347 до броја 9354/2 до тачке бр.7 на тромеђи к.п.бр. 9345, 9354/2 и 12671/1. Од тачке бр.7 граница у правцу севера прати западну међу к.п.бр. 9354/2 до тачке бр.8 на тромеђи к.п.бр. 9354/2, 12671/1 и 12671/3. Од тачке бр.8 граница прати јужне међе кп бр. 12671/3 и 9266/1 до тачке бр.1 описа границе обухвата плана.

## 2.1.2) СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата следеће катастарске парцеле:

- целе катастарске парцеле: 9347, 9348, 9349, 9350, 9351, 9352/1, 9352/2, 9353, 9354/1, 9354/2, 9266/1

- делови катастарских парцела: 12671/3, 9265, 9257, 9256, 9250, 9248

## 2.1.3) ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор обухваћен Планом представља неизграђено грађевинско земљиште, тј. на предметном простору нема објекта архитектуре, саобраћајница и инфраструктуре али у наслањајућем простору има, што представља смерницу за планирање и изградњу планираних садржаја.

Простор је подељен у 3 целине односно делове три блока (4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6) намењених породичном становању према Генералном плану Руме.

## 2.1.4) НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, планиране су следеће намене:

1. **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ**
2. **УЛИЧНИ КОРИДОРИ**

**ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ** обухвата делове **БЛОКОВА 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6** намењених породичном становању са могућим пословањем из домена терцијарних и кварталних делатности које ни по чему не смеју угрозити основну намену-становање.

**УЛИЧНИ КОРИДОРИ** се одвајају као **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, а чине их **саобраћајнице и тротоари** са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, коридори за смештај инфраструктуре

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

У простору обухвата Плана детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања Руми формирају се **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, које су Планом разграничене од површина остале намене у планском подручју. Ове површине сачињавају горе наведени улични коридори. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају јавна својина (власништво Општине Рума).

Од делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу "Регулација, нивелација и саобраћај" у размери Р 1 : 1000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким приказима.

Грађевинске линије постављене су на растојању од 6.0м у односу на регулациону линију.

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

Списак парцела јавних површина у грађевинском подручју насељеног места:

- делови катастарских парцела : 9347, 9348, 9349, 9350, 9351, 9352/1, 9352/2, 9353, 9354/1, 9354/2, 12671/3

## 2.1.6) НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

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

Подручје обухваћено Планом је изграђено на надморској висини од око 118.28 мнв (јужни део обухвата Плана) и око 121.57 мнв (северни део обухвата Плана).

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

Вертикална регулација узима у обзир равничарски терен благо нагнут ка југу и релативно висок ниво подземних вода.

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

## **2.1.7) ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА :**

У границама планског подручја формирају се коридори приступних саобраћајница (према Генералном плану Руме - интразонске саобраћајнице) који представљају продужетке постојећих или планираних коридора.

Продужетак ул. 7. војвођанске ударне бригаде планира се у правцу север-југ у дужини од 136.0м. Правцем исток-запад се планира продужетак ул. Милоша Црњанског, дужине 316.0м.

## **ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ**

### **Водовод**

Резервисан је простор за полагање водоводних цеви у улици. Нове водоводне цеви ће се повезати на постојећу водоводну мрежу дн 110, која је положена источном страном улице 7. војвођанске ударне бригаде.

На месту повезивања нове водоводне мреже са постојећом мрежом, предвидети неопходну хидромашинску опрему за продужење и регулацију функционисања цевовода коју је потребно сместити у шахт одговарајућих димензија, а шахт сместити у зеленом простору. На прописаним местима на новој мрежи предвидети надземне хидранте а на "слепим" крајевима подземне хидранте за испирање цевовода. Водоводну мрежу положити на растојање 1m од других инсталација, уз тротоар, на дубини 1,2 m минимално.

### **Фекална канализација**

За потребе сакупљања и одвођења отпадних вода санитарно хигијенског порекла, кроз планиране улице остављен је простор за цевоводе фекалне канализације, а према стању постојећих колектора и концепцији Идејног решења одвођења отпадних вода за град Руму (траса је средином планираних саобраћајница). Квалитет отпадних вода које се испуштају у градски канализациони систем мора да одговара квалитету воде дефинисаном Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода. Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациону мрежу дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматског препунпавања.

Прикључење атмосферске канализације и дренажних вода од објекта није дозвољено на систем фекалне канализације.

### **Атмосферска канализација**

Увидом у постојећу планску документацију за продужетак ул. Милоша Црњанског са источне стране планског подручја, Планом детаљне регулације за блокове 4-17-1, 4-17-2, 4-17-3, 4-16-7, 4-16-8 и делове блокова 4-16-2, 4-18-1 и 4-18-2 у насељу Борковац у Руми (Сл.лист општина спрема бр.4/08)), предвиђени су обострани путни канали за сакупљање атмосферских вода у поменутом делу продужетка ул. Милоша Црњанског.

Сходно горе наведеном и на основу прибављених услова од стране надлежног органа ЈКП паркинг и инфраструктура Рума, и на простору обухваћеним Планом детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми, одвођење атмосферских вода ће бити решено обостраним отвореним атмосферским каналима са

свођењем кишних вода ка северозападном кишном колектору и крајњем реципијенту – Кудошком каналу (локација северозападног кишног колектора је утврђена Планом детаљне регулације за део блока 4-19-7 у Руми (Сл.лист општина спрема бр. 29/10)).

### **Електроенергетика**

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из дистрибутивне трансформаторске станице МБТС 20/0,4 KV "Борковац 6" инсталисане снаге до 630кVA и МБТС 20/0,4 KV "Првомајска 2" инсталисане снаге до 630 KVA. Постојећа НН (0,4 KV/) мрежа у предметној зони је изведена кабловски у улици Језерској, а надземно у улици 7. војвођанске ударне бригаде. Постојећа СН (20 KV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски. Уколико би се НН мрежа извела подземно, поред пута, на 0,5 m од ивице коловоза би се поставили стубови јавне расвете, док у случају надземне НН мреже светиљке се постављају на стубове НН мреже.

Друге инфраструктуре треба да су на растојању 0,5 m од електренигетског кабла, изузев телекомуникационог кабла, који је на растојању 1m од СН кабла. Електроенергетски каблови се уклапају на минимално 0,8m.

### **Гасовод**

За потребе снабдевања гасом објеката породичног становања предвиђен је коридор са обе стране планиране улице. Гас би се користио за потребе грејања, припреме хране и топле санитарне воде. Нова гасоводна мрежа ниског притиска изводи се полагањем цеви на дубини 0,8 m, испод зелених површина или испод тротоара. Укрштање са приступним саобраћајницама, вршиће се кроз заштитну цев, на дубини 1,0m .

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

Растојање гасовода од темеља објеката је 1,0m (за  $MOP \leq 4 \text{ bar (m)}$ ). На местима где је немогуће оставити ово растојање применити физичке заштите гасовода од оштећења при радовима у близини гасовода (постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, итд.), при чему гасовод мора бити физички заштићен на делу гасовода где је хоризонтално растојање смањено и додатно по 1,0m на обе стране. Поред наведених мера могу се применити и следеће додатне мере заштите: повећана дубина уклапања гасовода, постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, као и друге сличне мере.

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

### **Телекомуникације**

Планирани су телекомуникациони коридори са обе стране улице како би се омогућило прикључење планираних објеката на постојећу мрежу Телекома. У истој траси се полажу и резервне цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објеката ка улици - јавној површини.

Каблови треба да су при паралелном вођењу на растојању 1,0m од водоводне мреже и 0,5m од осталих инсталација, изузев у случају паралелног вођења СН кабла и телекомуникационе инсталације, где је минимално растојање 1,0m. Укрштање је на 0,5 m, од осталих инсталација. За повезивање објеката на систем КДС, могуће је користити планирану телекомуникациону мрежу, где треба предвидети довољан број резервних цеви за убацивање оптичких каблова.

### 3.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

---

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

##### Концепција уређења простора

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

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

##### **а) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Сачињавају га коридори планираних улица. Коридори су регулисани регулационим линијама. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају јавна својина.

##### **б) ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ**

Сачињавају га све остале површине које нису намењене за уличне коридоре, тј површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења површина за јавне намене од површина остале намене), тј. блокови планираних намена и садржаја а то су блокови, односно делови блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6. За ово земљиште према врсти блока се врши даља израда Пројеката парцелације и препарцелације.

##### Типологија карактеристичних грађевинских зона

Основна подела зона са блоковима за изградњу и уређење врши се на 3 блока (делове блокова) и то:

- **делови блокова бр. 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6** - намена породично становање (са могућим пословањем из домена терцијарних и кварталних делатности које ни по чему не сме угрозити основну намену-становање).
- **коридори саобраћајница**

**Табела 1** - Блокови- површина и намена земљишта

Бр. блока (дела блока)	површина блока (ha)	намена блока
БЛОК БР.4-18-1	2.78	породично становање
БЛОК БР.4-18-2	2.09	породично становање
БЛОК БР.4-19-6	0.88	породично становање

#### 3.2) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

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

Преостало земљиште остаје за блокове које чине целе к.п. или делови к.п., тј. површине остале намене.

Блокови се даље могу користити за изградњу према планираним наменама и предлогу препарцелације, односно у складу са стварним потребама инвеститора а у свему у складу са прописаним параметрима за формирање нових парцела:

1. Парцеле породичног становања:  
површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће :
  - за слободностојеће објекте.....мин 500 м<sup>2</sup> / мин12,0м,
  - за двојне објекте.....(1/2) мин 400 м<sup>2</sup> / мин10,0м,
2. Парцеле за пословање
  - за слободностојеће објекте.....мин 1000 м<sup>2</sup> / мин25,0м,
3. Парцеле за габарите улица
  - ширина уличног габарита мин.20м

Парцелација је у свим блоковима планирана тако да, колико је то могуће, прати границе постојећих катастарских парцела, а у складу са правилима парцелације прописаним овим Планом.

#### **Правила уређења грађевинске парцеле**

Дефинишу се основне смернице уређења на појединачној локацији и то:

На једној грађевинској парцели у складу са величином парцеле (површином и ширином уличног фронта) је могућа изградња стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног и пословног објекта (као главног и другог објекта на парцели) и помоћних објеката у функцији истих (један или више помоћних објеката).

-Свака парцела мора имати директан приступ на јавни пут.

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

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

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

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

-Све неангажоване (слободне површине које нису заузеле објектима и саобраћајем) озеленити према жељи власника (затрављене површине, засади ниског и високог растиња...), а све у складу са правилима за озелењавање и уређење слободних површина прописаним овим Планом

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

### **3.3) УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

#### **САОБРАЋАЈНИЦЕ**

Површине јавне намене у обухвату плана представљају саобраћајни коридори продужетка ул. Милоша Црњанског и ул. 7. војвођанске ударне бригаде.

Ширина коридора је 20.0м и унутар њега се смешта сва потребна инфраструктура.

Садржај попречног профила саобраћајница чини:

- коловоз ширине 6.0м (две возне траке 2х3.0м),
- тротоар ширине 1.5м (обострано),

- путни јаркови и зелени појас променљиве ширине.

Коловозна конструкција се димензионише за средње саобраћајно оптерећење, осовинско оптерећење од 6т по осовини, од савремених конструкција (асфалт).

Полупречници лепеза у зони раскрснице утврђују се на основу криве трагова меродавног возила (комунално возило).

У улицама се двострано смештају пешачка стаза (ширине 1.5м) и путна канализација типа отворених путних јаркова (променљиве ширине). Преостали простор унутар улица је предвиђен за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре.

Паркирање возила није планирано у јавном простору, већ се обезбеђује у оквиру сопствених парцела, као и потребан саобраћајно - манипулативни простор. Изузетно за парцеле на којима је планира пословање, у уличном коридору (у ширини парцеле) могуће је формирање паркинг простора за потребе корисника пословања, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену (за сваку појединачну локацију је неопходно затражити сагласност надлежног предузећа за инфраструктуру - путеве).

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

#### **Услови прикључења и опремања простора инфраструктуром**

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

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

#### **Правила и услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру**

Општински путеви и улице су у надлежности ЈКП Паркинг и инфраструктура Рума, те уређење и изградња саобраћајне инфраструктуре мора бити у складу са условима надлежног предузећа.

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

Саобраћајни прикључци будућих корисника се изводе према условима надлежног предузећа. Минимална ширина колског прилаза за парцеле породичног становања је 2,5м (оптимално 3.0м).

Колске прилазе нивелацијски ускладити са појединачним парцелама, као и са коловозом уличних саобраћајница.

#### **Правила и услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Ако НН мрежа буде подземна прикључења са дистрибутивним системом електричне енергије објеката породичног становања преко орман мерног места који се поставља на слободностојећа постоља на јавној површини, уз тротоар (да не омета приступ објектима).

Ако мрежа буде надземна, прикључак објеката изводи се подземно, при чему се орман мерно место поставља непосредно поред тротоара.

#### **Правила и услови за прикључење на телекомуникациона мрежу и кдс**

С обзиром да је телекомуникациона мрежа изведена подземно, повезивање објеката на њу се врши преко самостојећих ормарића, који се постављају непосредно поред тротоара, а прикључак је увек подземним каблом до објекта.

Прикључак на постојећи систем КДС-а изводи се надземно са стуба НН мреже, према условима надлежне ЕД. Могуће је повезивање и подземно. Прикључење на систем КДС-а могућ је и преко телекомуникационих каблова.

#### **Правила и услови за прикључење на водоводну мрежу**

Прикључак објекта на уличну водоводну мрежу се изводи управно на уличну мрежу. За сваки објекат породичног становања изводи се шахт одговарајућих димензија. Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему (за прикључак Ф/4" димензије 1,0x1,0 m, за Ф50 дим.1,50x2,20 m, за Ф80 дим.1,50x2,50). Шахт сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0 m и не сме бити ближи суседним парцелама од 1,5m.

#### **Правила и услови за прикључење на мрежу фекалне канализације**

Објекти се директно прикључују на канализациону мрежу, управно, са падом од 2% . Прикључак подрумских и сутренских просторија на канализациону мрежу могућ је само преко система аутоматског препунпавања. Није могућа изградња септичких јама за сакупљање фекалних вода.

#### **Правила и услови за прикључење на гасну мрежу**

Прикључење се директно изводи на уличну гасну мрежу, према условима надлежног дистрибутера гаса. Мерни сат се изводи на објекту, са дворишне стране, лако приступачан за читавање и одржавање.

#### **Услови за депоновање отпада**

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

На новоформираним парцелама породичног становања предвидети простор за смештај канти од 80 до 120 литара, а на парцелама са објектима пословне намене простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1m<sup>3</sup> (простор где су смештени контејнери оградити са три стране зидом висином 1,5m а од отворене стране простора до коловоза треба предвидети бетонирани или асфлатирани пут за извожење контејнера који је без денивелација) . Сви простори за смештај канти или контејнера треба да буду од тврдог застора или асфалтирани, односно од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује.

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

### **3.3.1 СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

У претходној тачки, Планом су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на насељску комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну и електронску комуникациону мрежу. Такође, прикључци на јавну комуналну мрежу се изводе према техничким условима и уз сагласност предузећа, надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

Оптимални стандард комуналне опремљености грађевинског земљишта би била дефинисана могућност колског прилаза и прикључака на уличну (јавну) водоводну, канализациону, електро, гасну (или топловодну), електронску комуникациону и ТВ кабловску мрежу.

За потребе издавања локацијских услова и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за нормално функционисање одређене намене.

**Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе у зони породичног становања** подразумева:

- **водовод, фекална канализација и струја као обавезне инсталације**
- гас, телефон, КДС по потреби и жељи конкретног инвеститора

### **3.4) ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ**

Списак парцела површина за јавне намене у обухвату Плана:

-делови катастарских парцела : 9347, 9348, 9349, 9350, 9351, 9352/1, 9352/2, 9353, 9354/1, 9354/2, 9265, 9257, 9256, 9250, 9248, 12671/3

На простору обухвата Плана јавне површине чине улични коридори (продужетак улице Милоша Црњанског и 7. војвођанске ударне бригаде).

### **3.5) МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије.

Планом су предвиђене следеће мере за остварење енергетске ефикасности на површинама јавне намене:

-изградња пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења комуникације унутар планског подручја и смањење коришћења моторних возила;

-подизање уличног зеленила ради смањења загревање тла тј. ради стварања бољих микроклиматских услова за живот и рад;

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније коришћењу и одржавању објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);

- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;

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

- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);

- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;

### **3.6) ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Под зеленим површинама у обухвату планског подручја подразумева се следеће:

- Зеленило зоне породичног становања
- Зеленило улица

#### **Зеленило зоне породичног становања**

Партерне површине у обухвату плана представљају дворишта парцела породичног становања (пословања) која, поред површина под тврдим застором, подразумевају и зелене површине, као и уређење травњака и цветњака.

Слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта. Уређење ових површина треба да се базира на поставци првенствено аутохтоне, декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Уређење слободних, неангазованих површина уз становање и пословање вршиће се у складу са жељом власника (корисника).

У погледу хортикултурног уређења констатује се да зеленило, на парцелама намењеним за становање односно пословање, треба да заузима минимално 20% од укупне површине парцеле, односно у складу са нормативима за одређену делатност. На парцелама где није могуће остварити ових 20% због потребе за манипулативним површинама неопходно је површине намењене за паркирање извести у растер плочама са травнатом испуном.

#### **Зеленило улица**

У оквиру улица планира се формирање линијског зеленила у складу са ширином уличног профила, односно код озелењавања саобраћајница при формирању зелених површина, неопходно је водити рачуна о просторним могућностима - ширина зеленог појаса, удаљеност од инсталација, саобраћајних трака и објеката, те да формирање уличног зеленила не сме да омета нормално кретање пешака, хендикепираних лица и саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови...); поставку дрвореда унутар улица ускладити са прилазима објектима и инфраструктуром.

Основни задатак зеленила унутар улица је да створи повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа.

#### **Слободне површине**

Архитектонско-обликовно уређење партерних површина унутар улица (нпр. бетонирање, поплочање тротоара бехатон плочама или неким другим адекватним материјалом) као и елемената урбаног мобилијара (канделабери, корпе за отпатке, рекламни и огласни елементи) пожељно је ускладити са архитектонско-обликовним решењем предметног блока како би на тај начин била формирана јединствена функционална целина.

### **3.7) ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

#### **ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

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

За смањење буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је формирање нових зелених површина.

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру када се за то укажу услови, након њене изградње.

Одвођење отпадних вода (санитарних и атмосферских) унутар планираних садржаја мора се решити у складу са правилима и условима прописаним овим Планом.

Депоноване комуналног отпада је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

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

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

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

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

#### **Услови заштите од земљотреса**

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

#### **Услови заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са важећим законима (Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-други закони)), техничким прописима (Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Сл.гласник РС“, бр. 22/19) ) као и осталим стандардима и прописима који регулишу област заштите од пожара.

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

Узимајући у обзир да због специфичности објекта План не може да садржи све неопходне могућности, ограничења и услове за изградњу објекта, односно све услове заштите од пожара, за појединачне објекте у поступку издавања локацијских услова на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи потребно је (од стране надлежног органа за заштиту од пожара) прибавити услове заштите од пожара сходно чл.16. Уредбе о локацијским условима (Сл.гласник РС бр.35/15 и 114/15) и Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (Сл.Гласник РС, бр.113/15 и 96/16).

#### **Услови заштите од поплава**

Заштита од подземних вода обезбедити применом свих техничких мера заштите прописне хидроизолације у фази пројектовања и изградње објекта (поготово сутерена и подрума будућих објекта) и укупног уређења простора, односно избегавањем градње (подрума и сутерена) на делу предметног подручја где то не дозвољавају хидрогеолошке карактеристике терена.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем атмосферске воде са кровних и незагађених бетонских површина и условне чисте технолошке воде чији квалитет одговара IIб класи воде, без пречишћавања у атмосферску канализацију, зелене површине или мелиорациони канал.

#### **Услови заштите од удара грома**

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

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

Мере заштите од интереса за народну одбрану уграђене су у, Генералним планом Руме, одређена просторна решења, од намене површина, мреже инфраструктуре до мреже друштвених и осталих комуналних објекта. Сва планирана просторна и техничка решења обезбеђују умањење негативних последица могућих у изузетним ситуацијама услед ратних разарања, елементарних непогода и техничко-технолошких несрећа које могу угрозити подручје насеља.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да се обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објекта, прилагођавање нових и постојећих комуналних објекта као и објекта погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у објектима прилагођене за склањање људи и материјалних добара, пећине и други природни објекти.

Министарство пољопривреде и заштите животне средине је утврдило да се на територији Општине Рума налази један СЕВЕСО комплекс вишег реда - Фабрика за производњу сунђера, оператера Helath Care Еуроге доо Рума, који није од утицаја на подручје обухваћено Планом.

У случају изградње нових СЕВЕСО постројења/комплекса у околини планског подручја у општини Рума, а у складу са Правилником о садржини политике о превенцији удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Сл. гласник РС, бр. 41/10) као полазни основ за идентификацију повредивих објекта разматра се удаљеност од минимум 1000м од граница СЕВЕСО постројења, односно комплекса, док се коначна процена ширине повредиве зоне - зоне опасности, одређује на основу резултата моделирања ефекта удеса. Такође, идентификација СЕВЕСО постројења/комплекса се врши на основу Правилника о листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте докумената које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Сл. гласник РС бр. 41/10 и 51/10).

#### **ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

На основу: географских, морфолошких, хидролошких, демографских и других карактеристика, констатује се да подручје обухвата Плана може бити угрожено од: елементарних непогода (поплава и подземних вода, пожара, метеоролошких појава, атмосферског пражњења, олујних

ветрова, града и снежних падавина, геолошких појава – земљотреса), техничко-технолошких несрећа, акцидентата и ратних дејстава.

Приоритетну меру у циљу заштите живота и здравља људи на територији обухвата Плана представља одрживо управљање природним вредностима и заштитом животне средине.

Мере заштите живота и здравља сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити којим је дефинисано да се друштвена брига за здравље становништва остварује на нивоу Републике, аутономне покрајине, општине, односно града, послодавца и појединца.

У циљу одговарајуће друштвене бриге о здрављу становништва, дефинисано је да се на нивоу републичких програма у области заштите здравља од загађене животне средине дефинишу мере заштите и превентиве од:

1. штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту,
2. одлагањем отпадних материја,
3. опасним хемикалијама,
4. изворима јонизујућих и нејонизујућих зрачења,
5. буке и вибрација.

Такође, као мера заштите живота и здравља људи дефинисана је и неопходност вршења систематских испитивања животних намирница, предмета опште употребе, минералних вода за пиће, воде за пиће и других вода које служе за санитарно-хигијенске и рекреативне потребе, ради утврђивања њихове здравствене и хигијенске исправности и прописаног квалитета (мониторинг).

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, дефинисаних овим Законом, Планом су дефинисани и мере заштите у случају ванредних ситуација и пожара.

#### **ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ**

Према Генералном плану Руме на предметном простору у обухвату Плана не постоје заштићена природна добра.

Како се заштита биодиверзитета руралних и урбаних површина заснива на стварању и одржавању зелених површина додатним озелењавањем насеља побољшава се квалитет ваздуха и снижавање температуре у летњем делу године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење. Спречавају се такође ерозија тла изазвана кишом, брзо отицање атмосферских падавина, смањује бука од сабраћаја а долази и до просторног разграничавања функција које могу негативно утицати једна на другу.

Јавним зеленилом утиче се на формирање система зелених површина насеља који веома доприноси повезивању природне средине са урбаним простором.

#### **ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

У предметном подручју нису констатовани археолошки локалитети те стога за предметно подручје општи услови и мере заштите су:

- обавезано је прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за изградњу;
- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе овог Завода приликом извођења земљаних радова на изградњи
- ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен, а све у складу са чланом бр.109 став 1. Закона о културним добрима
- инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту
- обавезна пријава почетка земљаних радова, Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици

### **3.8) ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА**

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

- све површине намењене за јавно коришћење пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећим прописима и стандардима приступачности (саобраћајним површинама, нпр. на пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака),
- прилазе, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима намењеним за јавно коришћење (пословним објектима) пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећим прописима и стандардима приступачности

### **3.9) ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Доношење овог плана омогућава израду пројекта парцелације, односно препарцелације издавање информације о локацији и локацијских услова.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама, као и пројектима препарцелације за потребе експропријације.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истога власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац.
- Елаборатом геодетских радова за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре.
- Изузетно урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде на захтев инвеститора.

Планом нису утврђене локације за које је обавезна израда Урбанистичког пројекта. урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат може да се ради на захтев инвеститора или по процени надлежног општинског органа за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, уколико се за тим укаже потреба, односно уколико се планира изградња сложенијих садржаја (због врсте делатности (туризма, спорта и рекреације, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе) и/или капацитета објеката (здравство, образовање) и просторне организације код других намена), односно тамо где не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње - у случајевима где се појаве одређене специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели (на основу ИДР-а планираног објекта/ објеката).

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

## 4.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

---

### 4.1) УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Парцеле које се налазе у простору обухвата ПДР-е су у приватној и јавној својини (општинско власништво).

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

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

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

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

#### 4.1.1 ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ и ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ:

##### А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛЕ :

-----

**У зони породичног становања парцеле могу бити следеће:**

- 1/ намењене породичном становању** (претежна намене на парцели је становање)
- парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта (може бити слободностојећи или двојни);
  - парцеле за изградњу стамбено-пословног објекта,

- 2/ За пословање (делатности које не угрожавају основну намену простора- становање),** где је главни објект на парцели пословни (или пословно-стамбени) и остали помоћни објекти у функцији главног и другог објекта

- 3/ За потребе саобраћаја и инфраструктурних система**

##### Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ :

-----

#### **1./ стамбене парцеле (породично становање или претежно намењене становању (стамбено-пословне))** морају да имају мин параметре:

- излаз на јавни пут (улицу);
- мин. површине парцеле / мин ширина уличног фронта:
  - за слободностојеће објекте 500м<sup>2</sup> / 12м,
  - за двојне објекте (1/2) 400м<sup>2</sup> / 10м,
- минимална површина за парцеле на којима се планирају економски објекти за смештај пољопривредних производа и механизације је 800м<sup>2</sup> / 15м

Изузетно на једној грађевинској парцели намењеној породичном становању може се поред главног објекта (стамбеног, стамбено-пословног) дозволити изградња другог стамбеног објекта (стамбено-пословног) под следећим условима:

- површина парцеле мора бити већа од 900м<sup>2</sup>
- мин ширина уличног фронта мора бити 20,0м

**2./ парцеле намењене чистом пословању или претежно намењене за пословање (пословно-стамбене)** морају да имају мин параметре :

- излаз на јавни пут (улицу);
- мин. површине парцеле / мин ширина уличног фронта:
  - за слободностојеће објекте 1000м<sup>2</sup> / 25м,

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

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

Делови блокова бр. 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 су намењени за породично становање. На парцелама у овим блоковима (односно њиховим деловима) могу се градити у зависности од врсте парцеле:

- породични стамбени објекти
- стамбено - пословни објекти
- пословно - стамбени објекти
- пословни објекат
- помоћни објекти у функцији становања или пословања
- економски објекти за смештај пољопривредних производа и механизације

Напомена:

- пословне делатности које се могу дозволити су из области: трговине на мало, услужног занатства, угоститељства, туризма, спорта и рекреације, као и услужних делатности из области образовања, здравства, културе, социјалне и дечије заштите и бриге о деци и старим особама (у приватном сектору), забава, пословање, услуге уз услов да објекти својом капацитетима не смеју угрожавати примарну функцију у планском подручју - породично становање
- помоћни објекти у функцији становања или пословања могу бити гараже, летње кухиње, котларнице, оставе за огрев, алат и сл., приручни магацини, надстрешнице, вртна сенила, дворишни камини, мини базени, спортско-рекреативни терени, бунари, трафостанице, ограде и сл.

**4.1.3 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЗАБРАЊЕНА ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА**

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

На парцелама мањих површина и мањих уличних фронтана није могућа изградња пословних објекта (мин улични фронт за пословање износи 25,0м).

Није могућа изградња пословних објекта других делатности осим терцијарних и квартарних (нпр. није дозвољена изградња производних објекта, складишних објекта осим приручних магацина и сл.).

На парцелама у блоковима није могућа изградња економских објекта (осим објекта за складиштење пољопривредних производа и пољопривредних машина и возила (амбари, кошеви, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.)).

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

#### 4.1.4 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

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

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

Успостављају се грађевинске линије (Г.Л.):

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

Правила која важе за све блокове:

**Предња грађевинска линија** утврђена је на 6,0м од регулационе линије. изузетно, може се дозволити повлачење новог стамбеног објекта и на већу удаљеност од 6,00 м од регулације, уз упозорење инвеститору да стамбени објекат залази у зону помоћних објеката који имају првенство изградње на парцелама; према **бочним суседима грађевинске линије** се утврђују на растојању 0.5м од границе ближег суседа и 2.5м од границе даљег суседа, док се **задња грађевинска линија** утврђује на мин растојању 0.5 од границе са суседом, и то уз поштовање следећих правила и услова:

- 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 2,5м

- изузетно, уместо обезбеђења слободног колског пролаза, слободностојећи односно двојни објекат може да садржи покривени колски пролаз- ајнфорт (мин ширине 3,5м и висине 4,0м) при чему је објекат одмакнут од обе бочне границе парцеле мин 0,50м или на граници (границама) са суседом уз оверену писмену сагласност суседа

- нови објекти на угаоним парцелама, морају бити постављени на удаљености од 6,0м од обе регулационе линије

- други објекат на парцели (пословни, пословно-стамбени, стамбени, стамбено-пословни) гради се увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на предњој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање, као и растојање од објеката на суседној парцели, растојање од граница суседне парцеле)

- помоћни се постављају иза стамбеног и могу бити уз главни објекат или самосталани у дубини парцеле и то на растојању мин 0.5м од границе било које суседне парцеле. Уколико објекат није лоциран у дну парцеле поред објекта или кроз сам објекат се мора обезбедити колски пролаз у дну парцеле, у ширини од 2,5м, односно за ајнфорт ширине мин 3,5м и висине 4,0м

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

- базени могу да се граде на минимално 3,0м од границе парцеле и ако су површине до 12м<sup>2</sup> се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле

- отворени спортски терени као и садржаји са реквизитима спорта и рекреације могу да се граде на минимално 3,0м (односно у складу са прописима и нормативима за дату делатност, тј за одређену врсту спорта) од границе парцеле и ако се изводе у равни се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

#### 4.1.5 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА

Најближе растојање слободностојећих објеката на сопственој и суседним парцелама је: 3,0м за стамбене, 3,5м за пословне и 1,0м за помоћне објекте лоциране у дну парцеле. Помоћни објекти могу бити лоцирани и уз главни објекат или одвојени од главног 3,0м.

#### **4.1.6 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

1. За парцеле породичног становања (и становања са пословањем):

- индекс заузетости је 40%
- индекс изграђености мах 1,2

2. За парцеле пословања (и пословања са становањем):

- индекс заузетости је 70% (укључујући саобраћајно-манипулативне површине); индекс заузетости за објекте туризма, спорта и рекреације, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, здравства, образовања је 30% (саобраћајно-манипулативне површине се не рачунају у индекс заузетости)
- индекс изграђености мах 1,4

#### **4.1.7 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА**

Мах спратност стамбених и стамбено пословних објеката је П+2 са таваном (са или без подрума или сутерена) с тим да максимална висина објекта не може прећи 12,0м.

Мах спратност пословног објекта (и пословно стамбеног) је П+1 (са или без подрума или сутерена).

Мах спратност помоћних и економских објекта је П+0 (са или без подрума)

Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандартних висина етажа и комбинација етажа (високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда) а све до Планом максималне дозвољене спратности.

Код породичних стамбених објеката светле висине спратних етажа намењених становању крећу се од најмање 2,40м а за пословне према важећим прописима за одговарајућу делатност али не испод 3,0м.

#### **4.1.8 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

У зависности од величине парцеле, дозвољена је изградња пословног (пословно-стамб.) или стамбеног (стамбено-посл.) објекта, уз главни објекат, као другог објекта на парцели.

Поред горе наведених других објеката на парцели је могућа изградња помоћних објеката у функцији становања односно пословања.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат, али може бити постављен и на истој грађевинској линији као главни објекат, ако су задовољени остали услови (међусобно растојање као и растојање од објекта на суседној парцели):

- Помоћни односно, пословни 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 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 за прилаз у дно парцеле, најмање ширине 2,5м (оптимално 3,0м) односно ширине 3,5м и висине 4,0м уколико се планира ајнфорт
- Изузетно, уколико преостала ширина парцеле по постављању главног (стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног, пословног) објекта то омогућава, помоћни односно други објекат на парцели се може поставити и поред главног на међусобној удаљености од 3,00м (за пословне, пословно-стамб. и стамбено-посл. обј., изузетно 2,50м за чисто стамбене објекте), и на удаљењу од најмање 0,50 м од границе суседне парцеле, а у односу на УРЛ како је постављен главни објекат (увучен мин 6,0м од регулационе линије).
- економски објекти за смештај пољопривредних производа и механизације се постављају у економском делу дворишта тј. у дну парцеле; удаљеност економског

објекта од главног објекта не може бити мања од 15,0м; удаљеност економских објеката од граница суседне парцеле је иста као и за помоћне објекте  
Други и помоћни објекти на парцели где је главни двојни објекат се граде на заједничкој граници парцеле.

#### **4.2) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ**

Све парцеле у обухвату ПДР-е, било да су постојеће или новоформиране, морају имати директан приступ на јавни пут. Приступ на јавни пут мора бити мин ш=2,5м за стамбене парцеле, мин 3,0м за парцеле које садрже пословање или су чисто пословне и минимално 4,0м за парцеле на којима се планирају економски објекти за смештај пољопривредних производа и механизације.

Приступ дубини парцеле обезбеђује се пролазом поред објекта ширине најмање 2,5м (оптимално 3,0м) или кроз покривени колски пролаз - ајнфорт или пролазну гаражу ширине мин 3,5м и мин висине 4,0м .

Смештај сопствених возила и машина обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстешницама и / или на отвореном простору и то по правилу једно паркинг место на један стан, односно мин једно паркинг место на 70м<sup>2</sup> пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују.

За парцеле на којима се планира пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима важи следеће:

- изузетно, уколико постоји потреба за формирањем паркинг простора за потребе корисника у уличном простору (у ширини парцеле) и уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену, неопходно је затражити сагласности надлежног предузећа за инфраструктуру (путеве) на основу које ће се, за сваку појединачну локацију, утврдити да ли је могуће планирати ову врсту садржаја унутар уличног коридора

- осим уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, нарочито уколико се на парцели обавља одређена делатност (пословање), по правилу са тврдим забором.

#### **4.3) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

Изградњом нових објеката, не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намене које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Стопе темеља као и други делови објеката (подземни и надземни) не могу прелазити било коју границу парцеле (према суседу или улици).

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере 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).

Приликом изградње обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката и 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 избацивање путем техничких справа ( калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

#### 4.4) АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

##### ОПШТА ПРАВИЛА :

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

- породични стамбени објекти као главни објекат на парцели
- стамбено - пословни објекти као главни објекат на парцели
- пословно - стамбени објекти као главни објекат на парцели
- пословни објекат као главни на парцели (за обављање терцијарних, кварталних делатности)
- стамбени (стамбено-пословни) објекат као други објекат на парцели (у зависности од величине парцеле)
- пословни (пословно-стамбени) објекат као други објекат на парцели (у зависности од величине парцеле)
- помоћни објекти у функцији становања или пословања

Подразумева се да се на једној грађевинској парцели, као најмањој просторној јединици пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења блока односно уличног потеза

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

##### **Главни објекат на парцели (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни)**

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

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

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

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

Кровне равни треба да су по правилу косе (равни кровови, зелени кровови и кровне терасе изузетно) с падом кровне равни ка улици или ка бочним странама властитог дворишта, код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију. Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала а све у складу са врстом крова (кровног нагиба). Могуће је извођење лежећих или стојећих кровних прозора.

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

Код стамбено пословних објеката пословање може бити само у приземљу објекта а остале етаже су намењене за становање.

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

##### **Други објекти на парцели (стамбени, пословни)**

У зависности од величине парцеле, а у складу са правилима прописаним овим Планом, дозвољена је изградња пословног (пословно-стамб.) или стамбеног објекта (стамбено-посл.), уз главни објекат, као другог објекта на парцели (примењују се горе наведена правила за главне објекте на парцели).

### **Помоћни на парцели**

Поред главног и другог објекта на парцели могу се градити и помоћни објекти у функцији становања или пословања.

Ови објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објекта. Такође, помоћни објекти морају у естетском смислу бити у складу са главним објектом на парцели.

Отварање на фасадама, код помоћних објекта, је могуће само према властитом дворишту

**ПОСЕБНА ПРАВИЛА :**

### **Објекти породичног становања**

- стамбени простор се организује према стандардним функционалним шемама и нормативима, укључујући помоћне просторе; светла висина стамбених просторија не може да буде мања од 2,40м,
- слободностојећи стамбени објекат подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са максимално 3 стамбене јединице
- 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 објекта у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су мин ширине 3,5 м и мин висине 4,00 м,
- извођење спољног отвореног степеништа за спрат или поткровље се не препоручује, а ако се накнадно дограђује, треба предвидети затварање степенишног простора ; спољно отворено степениште које савлађује висину преко 0,90 м улази у габарит објекта,
- главне отворе стамбених и других просторија на стамбеном објекту по правилу предвидети на уличној и дворишној фасади објекта,
- отвори стамбених и других просторија на стамбеном и другим објектима на парцели, према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 3,00 м (изузетно 2,50 м), начелно се не предвиђају,
- изузетно, на мањој удаљености се могу предвидети веће површине с фиксним мат стаклом. "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор,) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија чији је парапет мин. 1,80 м од пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалужине, перфориране плоче, мат стакло и сл.),
- објекти за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела, на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе,

### **Пословни објекти:**

- у стамбеним зонама могућа је изградња садржаја из домена 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,
- пословни објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена, светла висина просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност,
- нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно објекта или ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру,
- основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност

прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти односно околина,

- пословни простор треба да буде издвојен од стамбеног у функционалном, техничком и у погледу комуникација ;
- при пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

#### **Помоћни објекти:**

- помоћни 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 је у складу са прописима за одговарајућу намену али не мање од 2, 20м (нпр. гараже за путничка возила и сл.)

#### **Услови за оградивање грађевинске парцеле**

За оградивање парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде (сваки власник грађевинске парцеле је дужан да направи уличну ограду, као и ограду своје бочне границе парцеле и половину стране границе у зачељу парцеле).
- на угаоним парцелама, ради прегледности раскрснице, обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе УРЛ, мерено од угла, без подзида или са подзидом висине до 0,90 од коте тротоара, или живе ограде висине до 0,90 м,
- простор на парцели, посебно оној где је дозвољена нека друга делатност (пословање), може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда,
- ограде могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената, жичане и др., без подзида или са подзидом висине до 1,00 м, као и жива ограда,
- висина ограде између суседних парцела може бити до 2,00 м, према улици начелно уједначена с околним оградама, оптимално до 1,60 м, а максимално до 2,00 м,
- 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 или 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 регулацију

#### **4.5) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ, РЕКОНСТРУКЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

Обнова, реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

**Рушење** објекта могуће је због: дејства више силе – природних непогода, угрожености статичности објекта услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичност (темеља, конструктивних елемената, заштите од природних фактора – топлотних разлика, атмосферичности, ветра и сл.)

**Реконструкција** постојећих објеката (потпуна или делимична) може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом; 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; потпуна реконструкција постојећег објекта новим (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови функционисања садржаја на суседној парцели.

**Доградња** постојећих објеката је могућа до дозвољеног степена заузетости и изграђености (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације; доградња над објектом је могућа до дозвољене спратности уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења. Доградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и пословним објектима није дозвољена а јесте над постојећим помоћним или пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат на који се врши доградња.

**Адаптација** постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом, а одобраваће се у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација. Адаптација помоћних објеката у стамбени није дозвољена, изузев ако се ради о објекту дограђеном уз стамбени објекат и уз услов да се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор. У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породични стамбене градње.

Дозвољена је адаптација таван у поткровље са минималним надзитком од 1,2м односно максимално 1,8м (уколико 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).

Адаптација пословног у стамбени простор у стамбеном (стамбено-пословном) објекту дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.

У складу са Законом о планирању и изградњи, поред горе наведених радова могући су санација, инвестиционе одржавање и текуће одржавање постојећих објеката.

#### **4.6) ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

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

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

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др. , односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

#### **4.7) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА**

Посебни услови за изградњу објеката могу да се јаве за специфичне намене пословних објеката (туризма, спорта и рекреације, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, здравства, образовања).

За такве објекте је предвиђена израда Урбанистичког пројекта архитектонске разраде, где ће поред параметара прописаних Планом бити неопходно испоштовати и посебне услове - нормативе прописане за одређену врсту делатности.

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

## 5. ПРИКАЗ ПЛАНИРАНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле породичног становања	површина парцеле	улични фронт
за слободностојеће објекте	500м <sup>2</sup>	12,0м
за двојне објекте	800м <sup>2</sup> (2*400м <sup>2</sup> )	20m (2*10,0м)
за изградњу другог стамбеног (стамбено-пословног објекта на парцели)	900м <sup>2</sup>	20m
Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле намењене пословању	површина парцеле	улични фронт
за пословне и пословно-стамбене објекте	1000м <sup>2</sup>	25,0м
за изградњу другог пословног (пословно-стамбеног објекта на парцели)	1500м <sup>2</sup>	30м
Максимална дозвољена спратност		
за стамбене и стамбено-пословне	П+2 са таваном (сутерен, подрум по потреби - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)	
за пословне и пословно-стамбене објекте	П+1 (сутерен, подрум по потреби - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)	
за помоћне објекте	П+0 (сутерен, подрум по потреби по потреби - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)	

Максимални индекс изграђености на парцели	
на парцелама породичног становања (стамбеним, стамбено-пословним)	макс. 1,6
на парцелама пословања (пословним, пословно-стамбеним)	макс. 1,4
Максимални индекс заузетости на парцели	
на парцелама породичног становања (стамбеним, стамбено-пословним)	макс. 40%
на парцелама пословања (пословним, пословно-стамбеним)	макс. 70%
Минимални проценат зеленила	
на свим парцелама	мин. 20%
Грађевинске линије	
предња грађ. линија	на 6,0м од регулационе линије
бочна грађ. линија	<ul style="list-style-type: none"> <li>• мин. 0,5м од границе са ближим суседом</li> <li>• објекти који садрже становање - мин. 2,5м од границе са даљим суседом</li> <li>• објекти пословања – мин. 3,0м од границе са даљим суседом</li> </ul>
задња грађ. линија	<ul style="list-style-type: none"> <li>• помоћни објекти мин. 0,5м од границе са суседом</li> </ul>

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

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама прибављене су, за израду Плана детаљне регулације за делове блокова 4-18-1, 4-18-2 и 4-19-6 у зони становања у Руми, сагласности и технички услови. Поменути услови ће се обавезно уградити у План, кроз правила и услове за уређење изградњу, као и кроз мере заштите.

1.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици	број 217-10755/19 од 17.07.2019.
2.	Електрооводина, ЕД "Рума" Рума	број 88.1.1.0.-D-07.17.-224651-19 од 05.09. 2019.
3.	Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица	број 431-03/19 од 31.07.2019.
4.	ЈП "Водовод" Рума	број 1106/1 од 30.07.2019.
5.	Министарство заштите животне средине	број 350-01-000652019-03 од 29.07.2019.
6.	ЈП Телеком Србија	број А335-324378/1-2019 од 15.07.2019.
7.	ЈП ГАС Рума	број 20.40.1 од 15.07.2019.
8.	ЈКП паркинг и инфраструктура	број 586-1/2019 од 17.07.-2019.
9.	ЈП Комуналац у Руми	број 3372 од 17.07.2019.