

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ДЕО БЛОКА 2-1-2
У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ У РУМИ**

Рума, јул 2019.године

САДРЖАЈ :

А/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:	1
УВОД	1
<u>I ОПШТИ ДЕО</u>	1
1. Правни и плански основ за израду Плана	1
2. Извод из Генералног плана Руме	1
3. Граница плана и обухват грађевинског подручја	2
3.1. Попис катастарских парцела у границама обухвата плана	3
4. Опис постојећег стања	3
5. Преглед прикупљених података и услова овлашћених предузећа	4
<u>II ПЛАНСКИ ДЕО</u>	5
1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	5
1.1. Подела на карактеристичне целине и зоне	5
1.2. Намена површина и објеката и могуће компатибилне намене са билансом површина	5
1.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	6
1.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	6
1.4.1. План регулације	6
1.4.2. План нивелације	6
1.5. Трасе, коридори и капацитети јавне комуналне инфраструктуре са условима за прикључење	7
1.5.1. Саобраћајна инфраструктура	7
1.5.2. Водопривредна инфраструктура	8
1.5.3. Електроенергетска инфраструктура	9
1.5.4. Термоенергетска инфраструктура	9
1.5.5. Електронска комуникациона инфраструктура	9
1.5.6. Зелене површине	10
1.6. Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је потребан за издавање локацијских услова и грађевинске дозволе	10
1.7. Услови и мере заштите природних добара и непокретних културних добара и заштита природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи	11
1.7.1. Услови и мере заштите природних добара	11
1.7.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа	11
1.7.3. Заштита животне средине	14
1.7.4. Услови и заштита од елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	14
1.8. Услови којима се објекти и површине јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	16
1.9. Мере енергетске ефикасности изградње	16
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	17
2.1. Зона А - Породично становање са пословањем	17
2.2. Зона Б - Мешовито становање са или без пословања и пословање	24
3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА ПРОЈЕКТА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ОДНОСНО ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ, УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА	30
4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	31
5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	31

Б/ ГРАФИЧКИ ДЕО:

Постојеће стање

Лист 1.	ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКО ТОПОГРАФСКОЈ ПОДЛОЗИ	1 : 1000
Лист 2.	ПОСТОЈЕЋА НАМЕНА ПОВРШИНА И НАЧИН КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА	1 : 1000

Планска решења

Лист 3.	НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПОДЕЛОМ НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 1000
Лист 4.	ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА	1 : 1000
Лист 5.	ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА СИНХРОН ПЛАНОМ	1 : 1000
Лист 6.	КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА	1 : 250
Лист 7.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА СА СМЕРНИЦАМА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ	1 : 1000

В/ ПРИЛОЗИ:

- Копија плана
- Катастарско-топографски план

Г/ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

УВОД

Локација која је предмет Плана детаљне регулације обухвата грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја Руме, и то део блока 2-1-2 у централној зони Руме.

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистекла је из плана вишег реда - Генералног плана Руме, односно из смерница поменутог плана којим се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације, односно којим је прописано да ће се спровођење плана у свим блоковима централне зоне вршити на основу правила и услова утврђених планом разраде централне зоне или блокова, односно делова блокова појединачно.

Планом детаљне регулације ће се утврдити правила уређења и грађења у складу са наменом простора, регулација саобраћајница и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште и дати сви други елементи неопходни за уређење и изградњу у планском подручју.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање простора, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 64/15),
- Генерални план Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.35/2008, 13/2015),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације за део блока 2-1-2 у централној зони у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 33/2018).

2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

Према одредбама Генералног плана Руме, блок 2-1-2 припада централним садржајима (примарни градски центар). Део блока 2-1-2 припада просторно културно историјској целини "Центар Руме".

Генералним планом Руме, за блок 2-1-2 утврђена је обавеза разраде планом детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Генералног плана према одговарајућим наменама.

Зона примарног градског центра Руме сматра се простором од јавног интереса за град, уређиваће се и градити на основу планова разраде, комплекса и локација, делом и на основу

правила и услова из генералног плана, прописа, стандарда и норматива за делатност која је садржај просторне целине.

Ова зона поред разноврсних јавних садржаја, подразумева и развој разних пословних садржаја, разне врсте услужних делатности, а као пратеће садржаје становање и то породично и вишепородично.

Смернице из Генералног плана Руме, за уређење и изградњу у блоковима намењеним централним садржајима:

У деловима централних блокова где је становање преовлађујућа намена, услови уређења подразумевају усклађивање стамбених и пословних функција.

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.

Највеће учешће имају делатности намењене задовољавању такозваних јавних потреба становништва и терцијарне делатности.

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.

При изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница планског подручја обухвата део блока 2-1-2 у централној зони у Руми. Обухвата део блока 2-1-2 између улица Главне са севера, ЈНА са југа, Гробљанске са истока и пеешачког пролаза поред градске пијаце са запада, са деловима наслањајућих улица. Граница плана обухвата простор од 3, 3ha.

Опис границе планског подручја:

Граница почиње од тачке 1 која се налази у југозападном темену к.п. бр. 843/1 и води ка истоку јужном границом парцела: 843/1, 849/1, 850, 854, 855, 862, 864, 866, 867 и 868 до тачке 2 и даље јужном ивицом к.п. бр. 7273 до тачке 3 у југозападном темену парцеле 1800. Од тачке 3 граница се ломи ка југу, пресецајући к.п. бр. 7281 (Улица Главна) до тачке 4 у северозападном темену к.п. бр. 1801. Од тачке 4 граница наставља ка југу и води западном ивицом катастарских парцела бр: 1801, 1802, 1805, 1806, 1816 и 1819 до тачке 5 у југозападном темену к.п. бр 1819.

Од тачке 5 граница наставља ка југу секући к.п. бр. 7297 (Улица ЈНА) до тачке 6 у северозападном темену парцеле 1820. Од тачке 6 граница се ломи ка западу до тачке 7 у

североисточном темену к.п. бр. 912/1. Одатле граница води даље ка западу северном ивицом катастарских парцела број: 912/1, 912/2, 919, 921, 923, 924, 931, 932, 933, 938, 940, 942, 946, 947, 948, 954 и 957 до тачке 8 у северозападном темену к.п. бр. 957.

Од тачке 8 граница се ломи ка северу пресецајући Улицу ЈНА (к.п. бр. 7297) до тачке 9 у југозападном темену к.п. бр. 898, па даље према северу западном границом катастарских парцела 898, 886/1 и 886/2 до тачке 10 у северозападном темену парцеле 886/2.

Од тачке 10 граница наставља ка северу пресецајући Улицу Главну до почетне тачке 1.

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

У обухват плана улазе следеће парцеле:

Целе к.п. бр. 869/1, 869/2, 870, 871, 872, 873, 874, 875/1, 875/2, 876, 877, 878/1, 878/2, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886/1, 886/2, 898, 899, 900, 901, 902/1, 902/2, 903, 904/1, 904/2, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911 и 7295 све у К.О. Рума и делови парцела: 7281 (Улица Главна) и 7297 (Улица ЈНА).

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Планско подручје обухвата укупно 41 парцелу (39 целих и делове две катастарске парцеле, делови улица Главна и ЈНА).

16 парцела је приватној својини, 21 парцела у државној својини РС са правом коришћења, 1 парцела у јавној својини Републике Србије (Дом културе на к.п. бр. 880) и 3 парцеле у јавној својини Општине Рума (улице Главна, ЈНА, и Гробљанска).

Блок 2-1-2, који је предмет Плана детаљне регулације, налази се у централном делу Руме уз најпрометнију градску улицу - Улица Главна, и представља један од значајнијих и атрактивнијих делова центра Руме.

Преко пута овог блока, са северне стране Главне улице, налази се Основна школа Јован Јовановић Змај, Српска Православна Црква Сошествија Св. Духа (објекат од посебне вредности).

Са запада планско подручје се наслања на парцеле јавне намене, зграда Завичајног музеја (некадашња фрањевачка гимназија) - објекат од посебне вредности и Градска пијаца.

Парцеле у оквиру планског подручја су изграђене грађевинске парцеле, претежно породичног становања са или без пословања у приземљу објеката, изграђених на регулацији улица Главне, ЈНА и Гробљанске, неколико чисто пословних објеката и једна парцела са затеченим објектом културе - Дом културе (к.п. бр. 880).

Максимална спратност постојећих објеката је По+П+1, али већина објеката је спратности П+0.

Улице Главна и ЈНА су у потпуности приведене намени, са изведеним коловозом, паркинзима, зеленилом и комплетном јавном комуналном инфраструктуром. Главна улица је 2018.године комплетно реконструисана.

Све парцеле унутар блока су потпуно комунално опремљене.

Основно ограничење представља то што део блока 2-1-2, парцеле уз Главну улицу, припада просторно културно историјској целини "Центар Руме", тако да се правила уређења и грађења морају ускладити са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

Табела 1. Сагласности надлежних предузећа и устнова

1.	<i>ЕПС Дистрибуција Београд Огранак Електродистрибуција Рума</i>	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-369055-18-18 од 27.12.2018.
2.	<i>ЈП "Гас-Рума" Рума</i>	бр.16.67.1 од 14.12.2018.
3.	<i>ЈП "Водовод" Рума</i>	бр.2330/1 од 14.01.2018.
4.	<i>"Телеком Србија", а.д. Сремска Митровица</i>	бр.А335-549915/1-2018 од 18.12.2018.
5.	<i>ЈКП Паркинг и инфраструктура Рума, Рума</i>	бр.942-1/2018 од 19.12.2018.
6.	<i>РС МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за за ванредне ситуације у Срем. Митровици Одсек за превентивну заштиту</i>	09/30/2 Број 217-19180/18 од 20.12.2018.
7.	<i>Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица</i>	бр. 616-05/18 од 18.02.2018.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор обухвата плана обухвата је део просторне целине - блока 2-1-2 са основном наменом становање са пословањем у оквиру које се формирају посебне целине, односно специфичне зоне изградње и то:

- зона А - зона породичног становања са пословањем уз Главну улицу,
- зона Б - зона мешовитог становања са или без пословања уз Улицу ЈНА,
- зона саобраћајних површина

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

Земљиште у планском подручју подељено је на:

а/ површине јавне намене које чине улични коридори Улице Главна, Улице ЈНА и Улице Гробљанске.

б/ површине осталих намена чини блок формиран између Улица Главне са севера, Улице ЈНА са југа, Улице Гробљанске са истока и пешачког пролаза са запада са претежном наменом становање са пословањем, подељен у три зоне, односно целине за које ће се утврђивати посебни услови за изградњу и то:

Зона А - зона породичног становања са пословањем

Ова зона формирана је на парцелама орјентисаним на Главну улицу. Основна намена је породично становање са пословањем и пословање.

Зона Б - зона мешовитог становања са или без пословања

Обухвата парцеле орјентисане на ЈНА улицу и делове парцела 879 и 880. Основна намена објеката на парцелама у овој зони је становање (породично или вишепородично) са или без пословања, као и чисто пословање различитих делатности.

Табела 3. Биланс површина по зонама

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина	%
Површине јавне намене (улични коридори)	1 ha 07a 24m ²	32,18
Остале површине	2 ha 25a 97m ²	67,82
зона А	1ha 03a 88m ²	31,18
зона Б	1ha 22a 09m ²	37,64
Укупно	3ha 33a 21m ²	100,00

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

У оквиру планског подручја **површине за јавне намене** чине постојећи коридори улица: Главна, ЈНА и Гробљанска.

Списак парцела површина јавне намене:

К.п. бр. 7295 и делови к.п. бр.7281 и 7297 К.О. Рума.

У односу на укупну површину планског подручја (3ha 33a 21m²) земљиште за јавне намене заузима 32,18% укупне површине.

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

1.4.1. План регулације

У планском подручју дефинишу се површине јавне намене које су регулационим линијама разграничене од површина осталих намена. Ове површине чине улични коридори Улице Главна, Улице ЈНА и Улице Гробљанска.

Регулациона линија се у већем делу задржава према постојећем стању, осим мањих корекција регулације Улице ЈНА, где се дефинишу нове тачке регулације (између тачака 1-2, 3-4 и 5-6).

Број тачке	Y	X
1	7407813.99	4985358.22
2	7407826.01	4985356.89
3	7407847.68	4985354.74
4	7407873.65	4985352.42
5	7407882.55	4985351.55
6	7407885.13	4985351.35

Грађевинске линије су дефинисане на графичком приказу бр. 4. План саобраћаја, регулације и нивелације, као и у текстуалном делу у правилима грађења за сваку зону појединачно.

Приказ површина јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 3. Намена површина са поделом на карактеристичне целине и зоне и регулација површина јавне намене, приказан у размери Р 1:1000.

1.4.2. План нивелације

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих и планираних нивелета, јер у оквиру планског подручја се налазе делови улица Главна, ЈНА и Гробљанска којима је неопходно прилагодити места прикључења на постојећу уличну мрежу.

На графичком листу бр.4. План саобраћаја, регулације и нивелације, дате су нивелационе коте саобраћајница и прикључка, као и подужни нагиби саобраћајница.

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

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Улице у обухвату плана према категоризацији путне мреже су:

- саобраћајница 1. реда - Главна улица,
- саобраћајница 2. реда (сабирна улица) - ЈНА улица,
- интразонска саобраћајница - Гробљанска улица.

Саобраћајнице 1. реда представљају саобраћајнице које сем најважнијих градских токова примају и транзитне токове. На Главну улицу утичу сви важнији градски саобраћајни токови, тако да поред улоге главне градске саобраћајнице има и улогу улице на коју се наслањају и дуж које се развијају централне градске функције. Пружа се правцем исток-запад и задржава постојећу регулацију.

У саобраћајнице 2. реда се сврставају важније градске саобраћајнице које имају и улогу сабирних улица. ЈНА улица у већем делу задржава постојећу регулацију, сем мањих корекција где се дефинишу нове тачке регулације. Пружа се правцем исток-запад.

Гробљанска улица представља интразонску саобраћајницу која опслужује стамбене и остале садржаје и оријентисана је у правцу север-југ. Представља везу Главне и ЈНА улице у обухвату плана.

Услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне инфраструктуре и правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Ширина коридора **Главне улице** у обухвату плана је од 23,0м до 27,0м. Комплетна реконструкција улице је извршена 2018. године, тако да се задржавају сви елементи поречног профила.

- коловоз,
- обострани паркинзи,
- зелени појас (обострано),
- тротоар (обострано)
- колски прилази парцелама.

Ширина коловоза је 7,0м (две возне траке), са обостраним ивичњацима, на адекватним местима обореним. Обострано су смештена паркинг места (коси тип паркирања), тротоар и зелени појас различите ширине (у зависности од просторних могућности).

Коловозна конструкција је димензионисана за осовинско оптерећење од 6т по осовини, од савремених конструкција (асфалт).

ЈНА улица такође задржава елементе поречног профила, који чини:

- коловоз,
- обострани тротоари,
- обострани паркинг простор у равни коловоза,
- једностранни зелени појас,
- колски прилази парцелама.

Ширина коловоза је око 6,7м (две возне траке) са подужним паркинзима у равни коловоза. Зелени појас са дрворедом је са северне стране коловоза.

Гробљанска улица је улица са једносмерним режимом возње. Коловоз је ширине 4,0м, са обостраним ивичњацима. Тротоари су смештени обострано, ширине око 1,0м.

Јавне површине (тротоари, пешачки прилази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица, у складу са *Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње*

објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина колског прикључка за парцеле породичног становања је 2,5м, вишепородичног становања и пословања 3,5м.

Саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) улица у обухвату плана се задржавају. Могућа је реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

Колски приступи су дефинисани у постојећем стању по броју, позицији и ширини.

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката користиће се постојећи саобраћајни прикључци, тамо где је то могуће уз корекцију саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

Паркирање возила за потребе породичног и вишепородичног становања планирати унутар сопствене парцеле, на отвореним паркинг просторима или у гаражама.

У уличном коридору Главне и ЈНА улице постојећи паркинзи се користе за нестамбене функције (пословање, услуге).

1.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

За повезивање објеката на водоводну мрежу користити постојећу мрежу, која је већ изведена у уличном коридору и то са цевима $\Phi 100$, у улици Главна и $\Phi 80$ у улицама ЈНА и Гробљанска.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

За будуће објекте у планском подручју, у што већој мери употребити постојеће прикључке (породично становање), а тамо где то није могуће (колективно становање) прикључити се на постојећи цевовод $\Phi 100$, са јужне стране Главне улице и на постојеће цевоводе $\Phi 80$, са сверне стране улице ЈНА и источне стране улице Гробљанска.

Димензије шахтова ускладити са димензијом прикључка и бројем водомера у њему. Шахт се поставља на удаљењу до 2м од регулационе линије, при чему дужина цевовода од јавне водоводне мреже до водомерног окна не сме да прелази 15м. Растојање водомерног шахта од граница суседних парцела је најмање 1,5м.

Канализација отпадних вода

За повезивање објеката на мрежу фекалне канализације користити постојећу мрежу, која је већ изведена у уличном коридору улицама Главна, ЈНА и Гробљанска.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

За будуће објекте у планском подручју, у што већој мери употребити постојеће прикључке, а ако то није могуће извести нове прикључке на колекторе фекалне канализације. У случају прикључења зграда колективног становања предвидети довољан број ревизионих окна, прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији.

Атмосферска канализација

У коридорима улица Главне и ЈНА у постојећем стању изведена зацевљена атмосферска канализација

Атмосферске воде ће се са кровова објеката и изграђених површина решавати површински у оквиру појединачних парцела у блоку, према слободним површинама и

зацевљено до постојеће атмосферске канализације у Главној улици и Улици ЈНА, где је на месту прикључења потребно урадити шахт.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Задржавају се постојећи коридори надземне и подземне нисконапонске мреже, који ће служити и за повезивање нових објеката, у Главној улици то је подземна НН мрежа, а у ЈНА и Гробљанској то је НН надземна мрежа. За прикључење нових објеката углавном се користе постојећи прикључци, који су по правилу изведени кабловски, подземно. Изградња нових прикључака могућа је са постојеће уличне мреже, ниског напона. Ако се укаже потреба за изградњу трафо станице, у зони "Б", прикључак би се извео средњенапонским каблом, из улица Главна и ЈНА.

Правила за прикључење и изградњу електроенергетских објеката

За прикључење нових објеката користиће се постојећи прикључци, а ако то није могуће извешће се нови НН подземни прикључци са постојеће уличне мреже, у Главној и Гробљанској улици са најближег ормарића (суседног објекта), а у ЈНА улици са најближег стуба НН мреже, каблом одговарајућег пресека.

Ако је за веће објекте (колективног становања) потребна изградња трафостанице, она се смешта у зони "Б" и по могућству да буде компактна ТС, на растојању 3м од објеката, са приступним путем, минималне ширине 3м.

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

За потребе нових објеката (грејање, кување у домаћинству) могуће је коришћење постојећих прикључака, или изградњу нових, са постојеће уличне мреже .

Услови за прикључење

Прикључење се нових објеката се изводи преко постојећих прикључака, или нових, који се повезују на постојећу мрежу у коридору улица.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

У коридору улица изведена је телекомуникациона мрежа која задовољава садашње потребе. Већи део мреже је провучен кроз кабловску канализацију, у којој има довољно резервних цеви за проширење мреже. Евентуално проширење мреже би се извело провлачењем оптичких каблова кроз резервне цеви и постављањем нових уређаја (mIPAN, IPAN), чиме би се се омогућило квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга.

За потребе КДС-а користити постојећу надземну мрежу у улици ЈНА и подземну телекомуникациону мрежу у улици Главна и Гробљанска.

Постављање антена и кабинета базних станица мобилне телефоније, могуће је на објектима, али само ако су мањих снага.

Услови за прикључење

За већи део нових објеката задржао би се постојећих прикључак (објекти породичног становања), а за веће објекте (колективно становање) извели би се нови прикључци, из постојећих шахова кабловске канализације, или уз претходно постављање управљачких уређаја, који се смештају у ормане (поред објеката, или поред пешачких стаза).

Напомена:

Саобраћајна и комунална инфраструктура (водопривредна мрежа, електроенергетска, термоенергетска, електронска комуникациона) изведене у улицама Главна, ЈНА и Гробљанска, реконструисаће се према потребама, у случају повећања капацитета као и за потребе замене дотрајале мреже

1.5.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Услови за зеленило и слободне површине

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

У оквиру **уличних коридора** улица Главна и ЈНА у постојећем стању је формиран појас зеленила и то у Главној улици обострано са обостраним дрворедима, а у Улици ЈНА само са северне стране зелени појас са дрворедом.

Коридор Улице Гробљанске је недовољне ширине за формирање зеленог појаса (садржи само коловоз за једносмеран саобраћај и обостране тротоаре ширине 1,0м).

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.

Формирање линијског зеленила је у директној зависности од ширине уличног профила, односно код озелењавања саобраћајница при формирању зелених површина, неопходно је водити рачуна о просторним могућностима – ширина зеленог појаса, нарочито 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...). Основни задатак зеленила унутар путних коридора је да створи повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејзажа.

Уређење појединачних **парцела породичног становања са или без пословања** вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Партерне површине **парцела вишепородичног становања** представљају дворишта која, поред површина под тврдим застором, подразумевају и зелене површине, као и уређене травњаке и цветњаке. Паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Јавне зелене површине редовно одржавати заменом старих и болесних стабала, уређењем цветњака и одржавањем травнатих површина.

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

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева обавезно снабдевање водом, одвођење отпадних вода и снабдевање електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати

таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

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

1.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

1.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

За потребе израде Плана детаљне регулације дела блока 2-1-2, Завод за заштиту споменика културе је извршио процену археолошког наслеђа на посматраном простору обухвата плана.

На основу увида у ПГР Руме и услове заштите непокретних културних добара урађених за потребе његове израде, можемо закључити да се у обухвату плана не налазе археолошк локалитети.

Структура непокретног културног наслеђа у обухвату плана

Укупна анализа присутног наслеђа је показала да се Структура непокретног културног наслеђа поклапа са прегледом непокретних културних добара по категоријама и врстама. Чине је појединачни примери добара евиднтирани у склопу ПКИЦ „Центар Руме“.

Структура непокретног културног наслеђа у предметном делу Блока 2-1-2 је:

Објекти градске архитектуре

- Стамбено/пословни објект у улици Главна 184/186, кп 886 и кп 885
- Стамбено/пословни објект (кућа “Максимовић”) у улици Главна 210, кп 872 и
- Стамбено/пословни објект у улици Главна 212, кп 870.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

- Споменик са бистом Јована Јовановића Змаја (на јавној површини испред основне школе „Змај Јова Јовановић“, улица Главна испред објекта истоимене ОШ на бр. 177).

Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Услови и мере заштите непокретног културног наслеђа у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2, састоје се из општих и посебних услова и мера заштите, а односе се на зону обухваћену планом.

Општи услови и мере заштите НКД

Општи услови и мере заштите односе се на сва наведена непокретна културна добра, по врстама и категоријама и њихову заштићену околину, као и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину. Општи услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2 су:

1. Очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације;
2. Очување постојећих визура ка предметним објектима и предметних објекта као репра у простору;
3. Очување амбијенталних вредности и просторног склопа, парцелације, степена изграђености и спратности;
4. Максимално дозвољена спратност је П+1+Пк без подизања кровног назитка;
5. Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање по појединачним условима заштите;
6. Забрана радова који могу угрозити статичку стабилности објекта;
7. Забрана подизања објекта који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменик културе, добро под претходном заштитом и амбијенталне вредности;
8. Забрана складиштења отпадних и штетних материја;
9. За све интервенције на непокретним културним добрима, добрима под претходном заштитом, у зони заштићене околине обавезни су услови заштите непокретног културног наслеђа.

Посебни услови и мере заштите НКД

Посебни услови и мере заштите односе се на непокретна културна добра и добра под претходном заштитом и њихову заштићену околину, по врстама и категоријама културних добра. Посебни услови и мере заштите у зони обухвата Плана детаљне регулације дела Блока 2-1-2 су:

Објекти грађанске архитектуре – грађанске куће крај XIX и почетак XX века

Мере заштите за споменике културе

- овим мерама обухваћени су заштићени објекти на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886.
- дозвољава се санација, адаптација, промена намене, конзервација и рестаурација делова или целине без угрожавања споменичких својстава, а по појединачним условима службе заштите.
- очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, изгледа, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, материјализације и функционалних карактеристика.
- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- забрањује се надградња предметне непокретности.
- промена намене дозвољава се искључиво за обављање услужних делатности у предметним непокретностима.

Мере заштите заштићене околине споменика културе

- овим мерама обухваћени су сви остали објекти у предметном делу блока 2-1-2, осим објекта на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886.
- дозвољава се урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање.
- обавезно очување постојеће уличне матрице.
- обавезно очување приступних визура објекта.
- забрана извођења свих радова који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- забрана складиштења отпадних и штетних материја у зони заштићене околине.
- обавезно је археолошко праћење у случају земљаних радова.

- забрана подизања објеката који архитектуром, габаритом или наменом могу угрозити споменичка својсва културног добра у непосредној близини.
- максимално дозвољена спратност је П+1+Пк без или са подизањем кровног назитка, тако да висина фасадног зида на регулационој линији улице Главна мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886.
- за објекте на катастарским парцелама 879 и 880 дозвољена спратност на регулационој линији улице Главна је П+1+Пк без или са подизањем кровног назитка, тако да висина фасадног зида мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886. У дубини парцеле дозвољена је спратност објеката П+2+Пк.
- максимално дозвољена спратност за објекте на регулационој линији улице ЈНА је П+2+Пк.
- планирање, пројектовање и извођење грађевинских радова и активности у зони заштићене околине споменика културе, могу се предузети уз претходно прибављање услова и мера надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

Меморијални комплекси, споменици и спомен обележја

Мере заштите за меморијалне комплексе, споменике и спомен обележја

- дозвољава се обнова, санација, рестаурација и конзервација недостајућих делова, а да се при томе не нарушавају споменичка својства самог споменика.
- дозвољава се урбанистичко и хортикултурално опремање припадајуће парцеле које неће угрозити споменичка својства објекта евидентиране непокретности.
- Дислокација није дозвољена, споменик је везан за локацију / објекат.

Археолошки локалитети

Мере заштите за археолошко наслеђе

- Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.
- Инвеститор је 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.
- Посебни услови заштите важе за зоне 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.

1.7.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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

Смањењу буке и аерозагађења као последице друмског саобраћаја и планираних садржаја доприноси постојеће зеленило које је неопходно одржавати и обнављати

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Услови заштите од потреса

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

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

Услови заштите од пожара и заштите од удара грома

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

Сходно горе наведеном, заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, обавезним коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу и обавезним обезбеђењем приступа свим објектима као и обезбеђењем потребног капацитета водоводне мреже односно довољне количине воде за гашење пожара, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, 20/2015 и 87/2018) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене (Сл. Гласник РС бр. 22/2019) као и осталим прописима који регулишу ову област.

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

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

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

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

Услови заштите од вода

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидротехничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката. Заштита од површинских вода се обезбеђује одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију.

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

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

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

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

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката) јавне и пословне намене, јавних површина и објеката за јавну употребу (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

Обавезни елементи приступачности су:

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

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

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

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

1.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и објектима компатибилних садржаја.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

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

Енергетска ефикасности изградње објеката обухвата следеће мере:

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

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

2.1. ЗОНА А - Породично становање са пословањем

Врста и намена објеката

Главни објекти:

- породични стамбено-пословни, пословно стамбени и пословни објекти (традиционални објекти у низу),

Дозвољене пословне делатности: трговина, услужно занатство, угоститељство, здравство, култура, забава и друге различите форме пословања, услуга и сл.

Помоћни објекти уз становање и пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

Није дозвољена изградња објеката за узгој животиња, чак ни за сопствене потребе, нити изградња економских објеката, трговина на велико, складишта и сл..

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманацијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

Планирање, пројектовање и извођење грађевинских радова и активности у овој зони (зона заштићене околине споменика културе), могу се предузети уз претходно прибављање појединачних услова и мера надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле породичног становања са пословањем за традиционалне објекте у низу је минимално 300м², најмања ширина уличног фронта је 12,0м, осим за чисто пословне објекте 16,0м. Ови услови важе за новоформиране грађевинске парцеле. Постојеће изграђене парцеле чији је фронт мањи од утврђеног планом задржавају се према постојећем стању, уз поштовање свих осталих параметара за уређење и изградњу.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Изузетно на постојећим парцелама које немају обезбеђен колски приступ у дно парцеле није могућа даља изградња на парцели.

Постојеће к.п. бр. 886/1, 878/1, 878/2, 877 и 875/2 немају обезбеђен колски приступ у дно парцеле те на њима није могућа даља изградња објеката.

За све парцеле важи да се целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле/а.

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 стамбено-пословног објекта спратности П+1 са макс. једним станом и пословним простором, индекса изграђености до 1,0 или степена заузетости до 60% (у изузетним случајевима до 70%)

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене, уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља предњу грађевинску линију која се поклапа са регулацијом Улице Главне.

Објекти се граде на граници са бочним суседом (објекти у низу) уз обавезно обезбеђење колског пролаза кроз објекат (ајнфорт) ширине 3,5м, висине 4,0м.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Главни објекти се граде као објекти у низу (на граници са суседом), а за прекинути низ одмицање од бочне границе је најмање 3,0м.

Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање 3,0м.

Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости је макс. 60%, индекс изграђености макс. 2,0

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Спратност главног објекта, стамбено-пословног, пословно стамбеног или пословног објекта, може да буде од П+0 до П+1+Пк са или без подрума или сутерена (осим објеката на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886/2 где се задржава постојећа спратност). Није дозвољено надзиђивање објеката на к.п. бр. 872, 870, 885 и 886/2 К.О. Рума.

Максимална висина објеката, односно висина фасадног зида на регулационој линији улице Главна мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на катастарским парцелама бр. 870, 872, 885 и 886/2.

Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама могућа је изградња и других објеката и то:

- помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

- пословни (радни) објекти на парцели ван стамбено-пословног објекта могу бити: трговина, услужно занатство, угоститељство, здравство, култура, забава и друге различите форме пословања, услуга и сл.

- стамбени, стамбено-пословни објекти (само на парцелама већим од 600м² и у обезбеђење растојања између објеката од најмање 4,0м).

У оквиру грађевинске парцеле (укупно у свим објектима) могу да буду макс. четири стамбене јединице (изузев парцела 879 и 880 који у свом задњем делу могу садржати и вишепородични објекат са више стамбених јединица)

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат и то на растојању од најмање 3,0м. Може се постављати и директно уз главни објекат ако су уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

У односу на границе са бочним суседима, други објекти се граде на граници парцеле једног бочног суседа уз обезбеђивање колског пролаза поред објекта ширине мин. 3,0м и растојања од мин. 4,0м од објеката на суседној парцели (односно на растојању од мин. 1/2 висине објекта).

Изузетно, објекат се може поставити ширином парцеле (на граници оба бочна суседа) с тим да се обезбеди колски пролаз у дно парцеле, кроз објекат (ајнфорт) ширине мин. 3,5м, висине мин 4,50м.

Задња грађевинска линија је утврђена на граници са суседом.

На постојећим парцелама на којима у постојећем стању није обезбеђен колски пролаз кроз главни објекат, односно уколико не постоји могућност да се такав пролаз оствари, није могућа даља изградња објеката на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле.

Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0м (оптимално 3,5м). Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0м.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објеката ширине најмање 3,5м или кроз покривени колски пролаз („ајнфорт“) или пролазну гаражу ширине 3,5м, висине 4,0м.

На постојећим парцелама које немају обезбеђен колски пролаз у дно парцеле није могућа даља изградња објеката на парцели (к.п. бр. 886/1, 873, 875/2, 877, 878/1, 878/2), осим

у случају да се обезбеди колски прилаз парцели отварањем ајнфорта на објекту или индиректно преко друге парцеле.

К.п. бр. 885, 886/2 и 886/1 имају заједнички колски улаз (ајнфорт) који се задржава те није могуће постављање препрека између наведених парцела (ограде и сл.). Исти случај је и са к.п. бр. 876, 875/1 и 875/2.

Колски приступ парцели 875/2 остварити преко парцела 875/1 и 876 (упис права службености пролаза).

Колски приступ парцели 873 остварити преко парцела 874 (упис права службености пролаза) или отварањем колског пролаза кроз објекат (ајнфорт ширине мин.3,5м, висине мин. 4,0м).

Колски приступ к.п. бр. 869/1, 869/2 и 871 обезбеђује се искључиво из Улице Гробљанске са истока.

К.п. бр. 886/1 нема обезбеђен колски приступ, осим нужног противпожарног приступа преко пешачког пролаза изведеног преко парцела 887 и 897/1 са запада. На парцели није могућа даља изградња објекта, као и ни доградња нити надзиђивање осим радова на постојећим објектима (реконструкција, адаптација и санација).

Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.

Услови заштите суседних објеката

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

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

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

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

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

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.

Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m.

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. 3,0 m, 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.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектно-техничком документацијом. Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају не угрожавајући амбијенталну вредност уличног потеза са изграђеним објектима грађанске архитектуре под претходном заштитом. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Кровне равни стамбено-пословних објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни према улици и према сопственом дворишту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.

Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова изузетно и кровних баца уколико није другачије прописано условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Објекти на к.п. бр. бр. 870, 872, 885 и 886/2 не могу се надзиђивати.

Висина фасадног зида на регулацији Улице Главне мора бити уклопљена са висином поткровног венца објеката на к.п. бр. 870, 872, 885 и 886/2.

Висина поткровног венца објеката са максималном спратношћу на регулацији Улице Главна је мин. 9,5m (висина поткровног венца на парцелама 870 и 872), макс. 10,5m (висина поткровног венца на парцелама 885 и 886/2).

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.).

Кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбено-пословних објеката може да буде од 0,50m до 1,20m рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

Кота пода приземља пословних објеката је од 0,2 до 1,0m у зависности да ли је приземље над подрумом или не.

За пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20m до 0,5m. Оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара.

Код објеката у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 3,5m, висине 4,0m, 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 0,9m улази у габарит објекта.

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор и друге помоћне просторије) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте 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.).

На зидовима свих објеката који су постављени на границу са бочним суседом није дозвољено отварање никаквих отвора.

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

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 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;
- на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама само стрехе до 0,50m

Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m 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 могу имати појединачне испусте али не преко 0,50m.

Сем испод основног габарита, објект 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 0,50m, 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 објект гради на граници са суседом).

Отворене спољне степенице се не препоручују. Степенице које савлађују висину до 0,9m не улазе у габарит објекта. Изузетно се могу постављати на бочни или задњи део објекта с тим да не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Услови за огађивање грађевинске парцеле

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.

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 1,0m, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m.

Ограде према Улици Главној се не предвиђају.

Ограда према улици Гробљанска начелно максималне висине 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

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

Није дозвољено постављање ограде између парцела које користе исти колски пролаз (ајнфорт) и то: између к.п. бр. 885 и к.п. бр. 886/1 и 886/2 између к.п. бр. 876 и парцела бр.875/1 и 875/2 као и између к.п. бр. 878/1, 878/2 и 877

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Планирање, пројектовање и извођење грађевинских радова и активности у зони заштићене околине споменика културе, могу се предузети уз претходно прибављање услова и мера надлежне службе заштите непокретног наслеђа.

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

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

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

На заштићеним објектима на катастарским парцелама бр. 872, 870, 885 и 886/2:

- дозвољава се санација, адаптација, промена намене, конзервација и рестаурација делова или целине без угрожавања споменичких својстава, а по појединачним условима службе заштите.
- очување постојећих карактеристичних елемената архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, изгледа, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, материјализације и функционалних карактеристика.
- забрањују се радови који могу угрозити статичку стабилност објекта.
- забрањује се надзиђивање предметне непокретности.
- промена намене дозвољава се искључиво за обављање услужних делатности у предметним непокретностима.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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

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

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

Услови за зеленило и слободне површине

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, затим уређени травњаци и цветњаци.

Проценат озелењености парцела намењених становању са пословањем и пословању треба да буде најмање 30%.

Депонованье и евакуација отпада

Депонованье кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

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

Отпад из пословних објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

2.2. ЗОНА Б - Мешовито становање са или без пословања / пословање

Врста и намена објеката

Главни објекти:

- породични стамбени, стамбено пословни објекти (слободностојећи, двојни објекти и објекти у низу),
- вишепородични стамбени, стамбено/пословни објекти,
- пословно-стамбени објекат који не угрожава становање,
- пословни објекти

Помоћни објекти уз становање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл, као и објекти инфраструктуре (нпр. трафостанице и сл.)

Није дозвољена изградња објеката за узгој животиња, чак ни за сопствене потребе, нити изградња економских објеката, трговина на велико, складишта и сл..

Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијама, еманицијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупредe или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

У објектима на к.п. бр.898, изграђеним на западној регулацији, могуће отварање локала према пешачком пролазу (искључиво пешачки приступ локалима, а колски приступ парцели се остварује из улице ЈНА).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Површина новоформиране грађевинске парцеле породичног становања са или без пословања је:

- за слободностојеће објекте и објекте у низу минимално 300м², најмања ширина уличног фронта је 12,0м (осим постојећих изграђених парцела чији фронт може бити и мањи, уз поштовање свих осталих параметара).

- за двојне стамбене објекте 400m^2 (две по 200m^2), ширине $16,0\text{m}$ (два пута по $8,0\text{m}$),

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању са или без пословања и парцела намењених чистом пословању је 600m^2 , ширине уличног фронта најмање $20,0\text{m}$.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. На постојећим парцелама које немају обезбеђен колски приступ у дно парцеле није могућа даља изградња на парцели.

За све парцеле важи да се целокупна активност, укључујући и паркирање возила, мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле/а.

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 макс. два стана, индекса изграђености до 1,0 или индекса заузетости до 60% (у изузетним случајевима до 70%)

На графичком приказу бр.7 дат је план грађевинских парцела, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене, уз поштовање правила за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела утврђених овим Планом.

Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију које се поклапа са регулацијом улице ЈНА.

Бочне грађевинске линије се поклапају са границом суседне парцеле (објекти у низу) уз обавезно обезбеђен колски пролаз у дно парцеле кроз ајнфорт.

Објекти могу да се постављају и као слободностојећи на парцели и тада је растојање од граница суседних парцела, мин. $0,5\text{m}$ од границе са западним, односно северним суседом и мин. $2,5\text{m}$ од границе са источним, односно јужним суседом ($3,0\text{m}$ ако објекат садржи пословање) и $3,5\text{m}$ за објекте вишепородичног становања и чисто пословне објекте.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Размак између сопственог и суседних стамбених, стамбено пословних објеката треба да буде најмање $3,0\text{m}$ (изузетно $2,50\text{m}$ уколико се објекат поставља на границу са суседом уз обавезну оверену сагласност суседа).

Удаљеност главног од другог објекта уз главни објекат је најмање $3,0\text{m}$.

Пратећи (помоћни) објекти уз становање и пословање могу бити изграђени и уз главни објекат уколико су задовољени санитарни и други технички услови.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на парцелама породичног становања је макс. 50%, индекс изграђености макс. 1,6, а на парцелама које садрже пословање индекс изграђености је макс. 2,0.

Индекс заузетости на парцелама чистог пословања и вишепородичног становања са или без пословања је макс. 60%, индекс изграђености 2,4.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност главног објекта било које од дозвољених намена, а који се поставља на регулацију Улице ЈНА је П+1+Пк макс. висине $12,0\text{m}$.

Објекти који се граде у дубини парцеле зависно од намене могу бити и веће спратности, породични стамбени објекти П+2, пословни и вишепородични макс. П+2+Пк .

Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње хидротехничке природе.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама породичног становања могућа је изградња и других објеката и то:

- помоћни објекти: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

- пословни (радни) објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити: трговина, услужно занатство, угоститељство, здравство, култура, забава и друге различите форме пословања, услуга и сл.

- објекти инфраструктуре (трафостанице и сл.)

На парцелама површине 600м² и више, могућа је изградња два стамбена (стамбено-пословна) објекта. Најмање растојање између објеката је мин. 4,0м.

Други објекат на парцели се гради увучен у односу на главни објекат или може бити постављен на исту предњу грађевинску линију уз обавезно поштовање услова одмицања објеката на сопственој и на суседним парцелама.

Растојање од главног објекта треба да буде најмање половина висине вишег објекта, али не мање од 3,0м. Може се постављати и директно уз главни објекат ако су уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.

Помоћни објекти се граде иза главног објекта у дубини парцеле, уз обавезно остављање колског пролаза поред објекта.

Уколико је помоћни објекат лоциран ширином парцеле, а није у дну парцеле, поред објекта или кроз објекат неопходно је обезбедити колски пролаз ширине мин.3,5м, висине мин 4,50м.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле, непосредно и директно (изузетно индиректно преко суседне парцеле за постојеће парцеле које немају обезбеђен колски улаз у парцелу нпр. к.п. 908, 902/2).

Колски прилаз парцели породичног становања је мин.ширине 2,5м, пословања и вишепородичног становања мин. 3,0м (оптимално 3,5м). Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0м.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се пролазом поред објеката ширине најмање 3,5м или кроз покривени колски пролаз („ајнфорт“) или пролазну гаражу ширине 3,5м, висине 4,0м.

На постојећим парцелама које немају обезбеђен колски пролаз у дну парцеле није могућа даља изградња објеката на парцели нити надзиђивање постојећих објеката (к.п. бр. 908, 902/2 и 904/2).

Колски приступ к.п. бр. 898 обезбеђује се искључиво из Улице ЈНА са југа.

Смештај сопствених возила обезбеђује се искључиво у оквиру парцеле, у гаражама, под надстрешницама и/или на отвореном простору.

Гараже могу да се планирају у оквиру главног или другог објекта, у подземној етажи или у делу приземља или као засебни објекти на парцели.

Подземне гараже се не урачунавају у индекс изграђености, односно заузетости.

Услови заштите суседних објеката

Заштита суседних објеката обезбедиће се поштовањем свих услова за изградњу утврђених овим планом, нарочито поштовање грађевинских линија, услова који се односе на препусте, односно испаде на објектима, међусобне удаљености објеката и сл.

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

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

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

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

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

Правила за архитектонско обликовање објеката

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.

Светла висина стамбених просторија је 2,40m - 2,70m.

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. 3,0 m, 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.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се пројектно-техничком документацијом. Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају не угрожавајући амбијенталну вредност уличног потеза. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине.

Кровне равни стамбено-пословних 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.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру сопствене грађевинске парцеле.

Кровни покривач може бити цреп, тегола или неки други адекватан материјал.

Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова изузетно и кровних баца уколико није другачије прописано условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Макс. висина назитка поткровне етаже је највише 1,80m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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.).

Кота пода приземља нових односно реконструисаних стамбено-пословних објеката може да буде од 0,50m до 1,20m рачунајући од коте изведеног или пројектованог наслањајућег тротоара, а у зависности од тога да ли је планирана изградња подрума или не.

Кота пода приземља пословних објеката је од 0,2 до 1,0m у зависности да ли је приземље над подрумом или не.

За пословни (радни) простор у приземљу породичног стамбеног објекта, кота пода приземља је од 0,20m до 0,5m. Оптимално је да минимална кота пода приземља, посебно локала, буде бар за 2 висине степеника изнад коте околног тротоара.

Код објеката у којима су дозвољени или обавезни покривени колски пролази - "ајнфорти", исти треба да су ширине 3,5m, висине 4,0m, 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 0,9m улази у габарит објекта.

Главне отворе на објекту, по правилу предвидети на уличној и фасади објекта оријентисаној према сопственом дворишту (бочном или задњем).

Отвори на објектима, на парцели који су према бочним суседима на одстојању од границе суседне парцеле мањем од 2,5m, начелно се не предвиђају.

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5m, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор и друге помоћне просторије) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8m од коте 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.).

На зидовима свих објеката који су постављени на границу са бочним суседом није дозвољено отварање никаквих отвора.

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу могу имати појединачне испусте али не преко 0,5m.

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 0,20m и то само ако је улични тротоар шири од 1,50m;
- на висини изнад 3,0m односно на спратним етажама: стрехе до 0,50m, балкони, еркери и сл. до 0,50m, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

Код објеката који садрже пословање у приземљу, изнад висине од 2,50m испусти у јавни простор могу бити:

- конзолне рекламе испуштене до 1,20m,
- платнене или пластичне надстрешнице на лакој конзолној (склопивој) металној конструкцији испуштене до 2,0m, платнене или пластичне надстрешнице на монтажном-демонтажној металној конструкцији изнад тротоара а на мин 1,0m 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 могу имати појединачне испусте али не преко 0,50m.

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 0,50m, 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).

Отворене спољне степенице се не препоручују. Степенице које савлађују висину до 0,9m не улазе у габарит објекта. Изузетно се могу постављати на бочни или задњи део објекта с тим да не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта.

Услови за оградивање грађевинске парцеле

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.

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 1,0m, као и жива ограда.

Висина ограде између суседних парцела може бити до 2,0m, према улици начелно. уједначена с околним оградама али не виша од 2,0m (оптимална висина до 1,60m).

Врата и капије на ајнфортима и уличној оградџи се не могу отворати ван регулационе линије.

Није дозвољено постављање ограде између к.п. бр. 902/1 и 902/2 као и између парцела 908 и 909.

Услови за обнову и реконструкцију објекта

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

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

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

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објекта

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

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

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

Услови за зеленило и слободне површине

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Уређење појединачних парцела породичног становања вршиће се према жељама власника, у зависности од величине парцеле, а у дну парцеле могуће су веће или мање баште, воћњаци, затим уређени травњаци и цветњаци.

Проценат озелењености парцела намењених становању треба да буде најмање 30%.

Депоноване и евакуација отпада

Депоноване кућног смећа вршиће се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту. Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

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

Отпад из радних (пословних) објеката, складиштиће се у контејнере на сопственој парцели, а у зависности од врсте отпада и по потреби разврставати и трајно одвозити на депоније за трајно складиштење отпада.

Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

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

Пројекти парцелације и препарцелације

Пројекти парцелације израђују се у случајевима када се од једне катастарске парцеле, по захтеву власника и у складу са правилима утврђеним овим Планом, формира две или више грађевинских парцела

Пројекти препарцелације радиће се у свим случајевима када постојећа парцела не испуњава услов за грађевинску парцелу, односно када је неопходно од више парцела или делова парцела формирати грађевинску парцелу, а у свему према параметрима утврђеним овим Планом.

Урбанистички пројекат и урбанистичко архитектонски конкурс

Обавезна израда урбанистичког пројекта за изградњу на к.п. бр. 880 и 879 у делу парцела коју захвата зону Б, осим за изградњу породичног објекта и радове на постојећим објектима (осим надзиђивања). Изградња и други радови на објектима на поменутих парцелама који припадају зони А, врши се директно према овом плану.

Изради урбанистичког пројекта може се приступити и на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко - архитектонске разраде за све оне специфичне, сложеније садржаје када је неопходно прецизирати правила грађења због значаја објеката или због обима изградње када је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели, а за које надлежни општински орган, утврди да је пре издавања локацијских услова потребна израда урбанистичког пројекта (на основу ИДР-а планираног објекта).

У обухвату плана нема локација за које се обавезно расписује урбанистичко архитектонски конкурс.

4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Планом су постигнути су следећи урбанистички параметри по зонама:

- зона А

индекс заузетости:

- породично становање са пословањем и пословање макс 60%

спратност објеката: Главни објекат

- стамбено-пословни, пословно стамбени и чисто пословни макс П+1+Пк;

- стамбено пословни објекти на парцелама 872, 870, 885 и 886 (постојећа спратност)

- пратећи/помоћни објекти: макс П+0.

озелењавање: мин. 30%

- зона Б

индекс заузетости:

- породично становање са или без пословања макс 50%

- вишепородично становање и пословање макс 60%

спратност објеката: Главни објекат

- главни објекти - објекти на регулацији - макс. П+1+Пк без обзира на намену

- иза главног објекта / у дубину парцеле:

- породични стамбени, стамбено-пословни и пословно-стамбени макс. П+2

- вишепородични стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти макс. П+2+Пк

- пратећи помоћни објекти уз породично становање и пословање макс. П+0

- гараже вишепородичног становања макс. П+1

озелењавање: мин. 30%

5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих грађевинских парцела за изградњу према планираним наменама.

- Елаборатом геодетских радова за исправку граница суседних катастарских парцела, спајање суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац.

- Елаборатом геодетских радова за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.

- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.

- Решењем о одобрењу за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи.

- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде на локацијама које су одређене као обавезне, као и на захтев инвеститора.

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

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