СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНА СРЕМА

ИНЂИЈА, ИРИГ, ПЕЋИНЦИ, РУМА, СТАРА ПАЗОВА И ШИД

ISSN 1451-8740

ГОДИНА LIII БРОЈ 2	Понедељак, 30. јануар 2023. године Сремска Митровица	Годишња претплата 10.120,00 динара Цена овог броја 145,00 динара

ОПШТИНА РУМА

5

На основу основног текста Одлуке о оснивању установе Градска библиотека у Руми ("Службени лист општина Срема" број 21/91) и његових измена и допуна ("Службени лист општина Срема", бр. 4/92, 7/97, 14/97, 3/11, 41/16, 39/22), Одељење за друштвене делатности Општинске управе општине Рума је утврдило следећи пречишћен текст:

На основу члана 3., 4., 6. и 13 Закона о јавним службама ("Службени гласник РС" број 42/91) члана 52. Статута општине Рума и члана 2. Одлуке о спровођењу Статута општине Рума („Службени лист општине Срема“, број 19/91, Скупштина општине Рума на седници одржаној 24. децембра 1991. године, донела је

ОДЛУКА ОСНИВАЊУ УСТАНОВЕ ГРАДСКА БИБЛИОТЕКА У РУМИ
(ПРЕЧИШЋЕН ТЕКСТ)

Члан 1.

Општина Рума (у даљем тексту: Оснивач) оснива установу Градска библиотека у Руми.

Назив установе је Градска библиотека "Атанасије Стојковић" (у даљем тексту: Установа).

Седиште Установе је у Руми, улица Главна број 114.

Члан 2.

(брисан)

Члан 3.

Делатност установе је:

91.01 Делатност библиотека и архива;
90.03 Уметничко стваралаштво;
58.11 Издавање књига;
58.19 Остала издавачка делатност;
18.12 Остало штампање;
47.61 Трговина на мало књигама у специјализованим продавницама;
47.62 Трговина на мало новинама и канцеларијским материјом у специјализованим продавницама;

Члан 4.

Средства за рад и програме Установе обезбеђују се из буџета Оснивача и из прихода остварених обављањем делатности, од накнада за услуге, продајом производа, уступањем ауторских и сродних права, од легата, донација, спонзорства и на други начин, у складу са законом.

Висину средстава за финансирање делатности установе утврђује оснивач, на основу предлога годишњег програма рада и предлога финансијског плана установе за наредну годину и пројекцијама за наредне две године.

Предлог годишњег програма рада установе садржи посебно исказана средства потребна за финансирање програма и пројеката у култури, као и средства потребна за финансирање текућих расхода и издатака.

Установа подноси оснивачу предлог годишњег програма рада и предлог финансијског плана за наредну годину и пројекцијама за наредне две године, најкасније до 20. јула текуће године.

Члан 5.

Оснивач врши оснивачка права према Установи у погледу именовања директора, чланова управног и надзорног одбора установе и доноси акте о оснивању и укидању установе у складу са законом.

Оснивач је дужан да прати рад Установе и врши надзор над њеним радом, као и да предузима мере којим се обезбеђују услови за несметано функционисање установе.

Скупштина, као надлежни орган Оснивача разматра и усваја годишње извештаје о раду и даје сагласност на:

- Статут;
- Програм рада;
- Годишњи финансијски план;
- Статусне промене;
- Друге одлуке и акте у складу са законом.

Председник општине Рума даје сагласност на акт о организацији и систематизацији послова установе.

Члан 6.

Установа подноси извештај о пословању Скупштини општине Рума најмање једанпут годишње.

Члан 7.

Органи установе су: директор, управни одбор и надзорни одбор.

Члан 7а.

Установом руководи директор,

Директора установе именује и разрешава Оснивач.

Директор установе, именује се на основу претходно спроведеног јавног конкурса, на период од четири године и може бити поново именован.

Јавни конкурс из става 3. овог члана расписује и спроводи управни одбор установе уз претходну сагласност оснивача.

Јавни конкурс из става 3. овог члана расписује се најкасније 60 дана пре истека мандата директора.

Јавни конкурс из става 3. овог члана објављује се на сајту Националне службе за запошљавање на огласној табли или у просторијама установе и у најмање једним дневним новинама које се дистрибуирају на целој територији Републике.

Рок за подношење пријава на јавни конкурс је осам дана од дана оглашавања јавног конкурса. Пријава на конкурс мора бити разумљива и да садржи све што је потребно да би се по њој поступило. Уколико се утврди да је пријава неуредна, односно да има недостатке који онемогућавају поступање по њој, ако је неразумљива или је непотпуна, Управни одбор ће обавестити подносиоца пријаве на који начин ће да је уреди, у року од осам дана од дана обавештења за уређење. Ако пријава буде уређена у остављеном року, сматра се да је од почетка била уредна. Неблаговремене и пријаве које не буду уређене ни у накнадном остављеном року (неразумљиве и непотпуне), Управни одбор ће одбацити решењем. Против решења Управног одбора се може изјавити жалба Општинском већу Општине Рума, преко Управног одбора, у року од 15 дана од дана обавештења подносиоца пријаве о решењу.

Ако Оснивач није прихватио предлог управног одбора смратра се да јавни конкурс није успео.

Члан 7б.

Услови за избор кандидата за директора установе утврђују се Статутом установе.

Кандидат за директора дужан је да предложи програм рада и развоја Установе, као саставни део конкурсне документатације.

Члан 7в.

Оснивач може именовати вршиоца дужности директора установе, без претходно спроведеног јавног конкурса, у случају када директору престане дужност пре истека мандата, односно када јавни конкурс за директора није успео.

Вршилац дужности директора може обављати ту функцију најдуже једну годину.

Члан 7г.

Директор установе:

1) Организује и руководи радом Установе;
2) Доноси акт о организацији и систематизацији послова и друга општа акта у складу са законом и Статутом установе;
3) Извршава одлуке управног одбора установе;
4) Заступа Установу;
5) Стара се о законитостима рада Установе;
6) Одговоран је за спровођење програма рада Установе;
7) Одговоран је за материјално-финансијско пословање Установе;
8) Врши друге послове утврђене законом и статутом Установе.

Дужност директора установе престаје истеком мандата и разрешењем.

Члан 8.

Установом управља управни одбор.

Управни одбор има пет чланова.

Чланове управног одбора именује и разрешава оснивач, из реда истакнутих стручњака и познавалаца културне делатности.

Највише једна трећина чланова управног одбора именује се из реда запослених у установи, на предлог репрезентативног синдиката установе, а уколико не постоји репрезентативни синдикат, на предлог већине запослених.

Један члан управног одбора из реда запослених мора да буде из реда носилаца основне, тј. програмске делатности.

Састав управног одбора треба да обезбеди заступљеност од најмање 40% представника мање заступљеног пола."

Председник и чланови управног одбора установе именују се на период од четири године и могу бити именовани највише два пута.

Члан 8а.

Оснивач може, до именовања председника и чланова управног одбора установе, да

именује вршиоце дужности председника и чланова управног одбора.

Оснивач може именовати вршиоца дужности председника и члана управног одбора престане дужност пре истека мандата.

Вршилац дужности председника, односно члана управног одбора може обављати ту функцију најдуже једну годину.

Члан 8б.

Управни одбор установе:

1) Доноси статут;
2) Доноси друге опште акте установе, предвиђене законом и статутом;
3) Утврђује пословну и развојну политику;
4) Одлучује о пословању установе;
5) Доноси програме рада установе, на предлог директора;
6) Доноси годишњи финансијски план;
7) Усваја годишњи обрачун;
8)Усваја годишњи извештај о раду и пословању;
9) Даје предлог о статусним променама, у складу са законом;
10) Даје предлог оснивачу о кандидату за директора;
11) Закључује уговор о раду са директором, на одређеном време, до истека рока на који је изабран, односно до његовог разрешења, а када је за директора именовано лице које је већ запослено у истој установи културе на неодређено време, закључује анекс угвор о раду, у складу са Законом о раду;
12) Одлучује о другим питањима утврђеним законом и Статутом.

Члан 9.

Надзорни одбор обавља надзор над пословањем установе.

Надзорни одбор има председника и два члана, од којих се један члан именује из реда запослених у установи, на предлог репрезентативног синдиката установе, а уколико не постоји репрезентативног синдикат, на предлог већине запослених.

Састав надзорног одбора треба да обезбеди заступљеност од најмање 40% представника мање заступљеног пола.

Председника и чланове надзорног одбора именује и разрешава Оснивач.

Председник и чланови надзорног одбора установе именују се на период од четири године и могу бити именовани највише два пута.

За члана надзорног одбора не може бити именовано лице које је члан управног одбора установе.

Члан 10.

Оснивач може, до именовања председника и чланова надзорног одбора установе, да именује вршиоце дужности председника и чланова надзорног одбора.

Оснивач може именовати вршиоца дужности председника и члана надзорног одбора установе и у случају када председнику, односно члана надзорног одбора престане дужност пре истека мандата.

Вршилац дужности председника, односно члана надзорног одбора може обављати ту функцију најдуже једну годину.

Члан 11.

Надзорни одбор, најмање једанпут годишње, подноси извештај о свом раду Оснивачу.

Члан 12.

Установа ће ускладити своје опште акте, организацију и пословање са одредбама ове Одлуке најкасније у року од 60 дана од дана ступања на снагу ове Одлуке.

Члан 13.

До именовања директора директора, председника и чланова управног, односно надзорног одбора установе према одредбама ове Одлуке, директор, председник и чланови управног, односно надзорног одбора установе настављају рад према прописима који су важили на дан њиховог именовања, укључујући и правила за случај престанка дужности.

Члан 14.

Одлука о изменама и допунама Одлуке о изменама и допунама Одлуке о оснивању установе Градска библиотека у Руми ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општина Срема”.

По ступању на снагу ове Одлуке, Одељење за друштвене делатности Општинске управе општине Рума сачиниће пречишћен текст Одлуке о оснивању установе Градска библиотека у Руми који ће бити објављен у „Службеном листу општина Срема”.

Скупштина општине Рума

Председник

Стеван Ковачевић, с.р.

6

На основу члана 47. став 3. и члана 49. став 3. Закона о комуналној милицији ("Службени гласник РС", бр. 49/19) и члана 37. став 1. тачка 6. Статута општине Рума ("Службени лист општине Срема", бр. 6/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) а по претходно добијеној сагласности од стране Министарства државне управе и локалне самоуправе број 021-01-00757/2022-24 од 15.12.2022. године, Скупштина општине Рума, на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ
О ИЗГЛЕДУ УНИФОРМЕ И ОЗНАКА, БОЈИ И НАЧИНУ ОЗНАЧАВАЊА ВОЗИЛА И ПЛОВИЛА И ПОСЕБНОЈ ОПРЕМИ КОМУНАЛНЕ МИЛИЦИЈЕ

Члан 1.

Овом Одлуком прописује се изглед униформе и ознака на униформи комуналних милиционара, врста, боја, рок трајања и начин ношења униформе, као и боја и начин означавања возила и пловила и посебна опрема комуналне милиције.

1. Униформа комуналне милиције

Члан 2.

Униформа комуналне милиције је зимска и летња.

Униформа комуналне милиције је црне боје.

Саставни део униформе је знак припадности комуналној милицији.

Члан 3.

Униформа комуналне милиције садржи: јакну, панталоне, џемпер, дукс јакну са патент затварачем, мајицу, капу, качкет и ципеле.

Зимска униформа (женска и мушка) комуналне милиције састоји се од: дуге јакне (са улошком), панталона, зимске вунене капе, поло мајице дугих рукава, џемпера, дукса са патент затварачем, рукавица, дубоких ципела или чизама, чарапа и каиша за панталоне.

Летња униформа (женска и мушка) комуналне милиције састоји се од: кратке јакне, панталона, качкета, поло мајице кратких рукава, кишне кабанице, чарапа и плитких ципела.

Одевни предмети се израђују од мешавине памука и синтетике.

Обућа се израђује са горњиштима од водонепропусног материјала и ђоном од полиуретана.

Члан 4.

Зимска униформа се носи од 15. октобра до 30. априла, а летња од 01. маја до 14. октобра.

У зависности од временских прилика, начелник Одељења комуналне милиције може одредити одступање од рокова из става 1. овог члана.

Припаднику комуналне милиције није дозвољено да мења боју и крој униформе нити да носи део униформе који није утврђен овом Одлуком.

Члан 5.

Период употребе униформе рачуна се од дана предаје на коришћење.

У случају одсутности са рада дуже од два месеца, период употребе униформе се продужава за време одсутности са рада.

Замена појединих делова униформе врши се по истеку рока трајања прописаног овом Одлуком.

Пре истека рока замена се може вршити само у случајевима оштећења или потпуног уништења које се није могло избећи приликом обављања службених послова и задатака.

По истеку периода употребе униформе иста остаје на употреби комуналном милиционару пошто се претходно уклоне ознаке са униформе.

Комунални милиционар који намерно или из крајње непажње оштети униформу, дужан је да исту набави о свом трошку или да плати трошкове набавке.

Комунални милиционар коме престане радни однос дужан је да врати униформу, односно делове униформе којима рок трајања није истекао.

Члан 6.

Сваки део униформе има свој рок трајања.

Рок трајања појединих делова униформе рачуна се од дана када их је лице примило на употребу.

а) зимска униформа за мушкарце и жене

Р. бр.	Назив опреме	Пари ко-мада	Рок трајања у годинама
1.	Дуга јакна (са улошком)	1	4
2.	Зимска вунена капа (подвијена)	1	2
3.	Панталоне	3	3
4.	Поло мајица дугих рукава (памучна или драј фит)	3	1
5.	Џемпер	1	2
6.	Дукс јакна са патент затварачем	1	2
7.	Дубоке ципеле или чизме	1	2

8.	Чарапе	5	1
9.	Каиш за панталоне	1	4
10.	Рукавице	1	3

б) летња униформа за мушкарце и жене

Р. бр.	Назив опреме	Пари ко-мада	Рок трајања у годинама
1.	Јакна (кратка)	1	4
2.	Панталоне	3	3
3.	Качкет	1	2
4.	Мајица (поло) кратких рукава	3	1
5.	Кишна кабаница	1	5
6.	Чарапе	5	1
7.	Плитка ципела	1	2

Члан 7.

Делови зимске униформе комуналне милиције су следећег кроја:

1. Јакна је постављена поставом и има уложак. Јакна се копча патент затварачем који је скривен рубом предњице на коју се стављају три дрикера. На предњем делу су спољни џепови на преклапање са два дрикера и украсним дугметом на поклопцу џепа. Испод ових џепова су џепови са бочним отвором. Са унутрашње стране предњице су унутрашњи џепови, на левој страни без копчања, равни, а на десној вертикално постављена копча са патент затварачем. На задњем делу јакне белим словима је исписано КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА РУМА.
2. Панталоне су стандардног комбат кроја, са џеповима са стране и преклопом преко џепова.
3. Џемпер са ранфлом је стандардног кроја, ојачан на раменима и лактовима, са рол крагном која се затвара цибзаром.
4. Зимска вунена капа, без ознака, подвијена.
5. Поло мајица дугих рукава, са крагном и три дугмета.
6. Дукс јакна са патент затварачем на средини и два џепа са патент затварачем урезаним.
7. Кожне рукавице, стандардног кроја.
8. Дубоке ципеле или чизме. Израђене од водонепропусног материјала са зимском поставом.
9. Чарапе.
10. Каиш за панталоне је од коже или синтетике.

Члан 8.

Делови летње униформе комуналне милиције су следећег кроја:

1. Јакна до струка без улошка израђена је од тањег материјала. На задњем делу јакне белим словима је исписано КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА РУМА.
2. Панталоне су истог кроја као и зимске, с тим што се израђују од тањег материјала.
3. Качкет је црне боје класичног облика са пластичним сунцобраном. На предњем делу изнад сунцобрана на средини налази се грб општине Рума.
4. Мајица (поло) кратких рукава, са крагницом стандардног кроја и три дугмета за закопчавање, на задњем делу поло мајице белим словима је исписано КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА РУМА.
5. Кабаница стандардног кроја од гумираног материјала и са капуљачом која се може скидати. Закопчава се са три дугмета а на задњем делу кабанице исписано је белим словима КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА РУМА.
6. Чарапе су исте као и зимске, с тим што су израђују од тањег материјала.
7. Плитке ципеле водонепропусне.

2. Ознаке на униформи комуналне милиције

Члан 9.

Ознаке на униформи комуналне милиције чине: општа ознака и посебна ознака.

Комунални милиционар се задужује са по једном ознаком која је израђена тако да се може преносити на поједине делове одеће.

2.1. Општа ознака на униформи комуналне милиције

Члан 10.

Општа ознака на униформи комуналне милиције је правоугаоног облика, димензија 60 х 40 мм, на тканини причвршћен чичак траком на белој подлози исписано црвеним словима и садржи:

- у првом реду текст ОПШТИНА РУМА
- у другом реду текст КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА,
- грб Општине и
- идентификациони број.

Општа ознака комуналне милиције носи се на појединим деловима униформе, јакни, џемперу или дукс јакни и поло мајици кратких рукава на левој страни у висини груди.

2.2. Посебна ознака на униформи комуналне милиције

Члан 11.

Посебна ознака на униформи комуналне милиције је чичак траком причвршћена за јакну или џемпер или дукс јакну, и на себи има презиме комуналног милиционара.

Ознака из става 1. овог члана је у облику правоугаоника димензија 80x20мм, беле боје, а на њој је црвеним словима исписано презиме и носи се на десној страни униформе у висини груди.

3. Службена возила и пловила

Члан 12.

У циљу обављања послова из своје надлежности комунална милиција употребљава службена возила.

Број службених возила не може бити већи од једног возила на четири комунална милиционара.

Службена возила су беле боје са натписом сиве боје ОПШТИНА РУМА КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА и грбом Општине који се стављају на предња врата, са обе стране.

На водном подручју које је у надлежности Општине комунални милиционари могу употребљавати и службена пловила (моторне чамце).

Пловила су беле боје са натписом сиве боје ОПШТИНА РУМА КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА и грбом Општине који се стављају са обе стране пловила.

4. Опрема возила

Члан 13.

Опрему возила комуналне милиције чини:

- светлосна сигнализација уграђена на највишем делу возила у складу са прописима о безбедности саобраћаја на путевима, која се састоји од једног или два жута ротациона светла или од два извора трепћућег светла жуте боје интегрисана у кровну конзолу на којој се са предње и задње стране налази натпис "КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА" и која може бити опремљена уређајем са могућношћу за издавање наређења;
- уграђен уређај за давање звучних знакова у низу тонова различитих висина с микрофонском комбинацијом;
- уграђен уређај за позиционирање возила (ГПС/ГПРС);
- уграђен колски радио уређај за пријем и предају на фреквенцијама које користи комунална милиција.

Возила комуналне милиције,поред опреме утврђене овом одлуком, морају имати опрему одређену прописима о безбедности саобраћаја на путевима, а могу имати и додатну опрему и уређаје сагласно њиховој намени.

5. Опрема комуналне милиције

Члан 14.

Опрема комуналних милиционара, у смислу ове одлуке, јесте опрема за обављање послова из надлежности комуналне милиције (у даљем тексту: комунално-милицијска опрема) и опрема која је потребна за успостављање информатичко-комуникацијске повезаности (у даљем тексту: пратећа опрема).

Члан 15.

Комунално-милицијску опрему, поред униформе, чине:

- средства принуде: службена палица, средства за везивање и распршивач са надражујућим дејством и
- остала опрема: таблица "СТОП КОМУНАЛНА МИЛИЦИЈА", пиштаљка, батеријска лампа, метар, мобилни телефон, фото-видео опрема, уређај за аудио и видео дигитално снимање, обраду и чување података; детектор метала-ручни, за надзор проласка лица и за преглед терена; лични дозиметар за мерење јонизујућег зрачења; двоглед, уређај за детекцију присуства угљендиоксида, електронски ласерски уређај за мерење удаљености, ГПС ручни електронски уређај за оријентацију и навигацију и уређај за мерење буке у складу са законом и подзаконским актима.

Начелник Комуналне милиције предлаже начелнику Општинске управе да се изврши набавка опреме из тачке 2. става 1. овог члана у зависности од текућих потреба, као и друге опреме, уколико оцени да је она неопходна за обављање послова из делокруга комуналне милиције.

Члан 16.

Пратећу комунално-милицијску опрему чине:

- радио уређаји и њихови додаци;
- рачунарски системи са опремом, мрежна опрема и припадајући комуникацијски уређаји и сигурносни системи са одговарајућим хардверским и софтверским компонентама;
- опрема за заштиту података, као и друга неопходна пратећа опрема.

5. Евиденција

Члан 17.

Одељење комуналне милиције, односно организациона јединица надлежна за послове комуналне милиције води евиденцију о издатој опреми комуналних милиционара у складу са

Правилником о садржини евиденција које води комунална милиција, начину њиховог вођења и уништавању одређених података (у даљем тексту: Правилник).

Подаци из евиденције из става 1. овог члана и документи који садрже податке о задужењу опремом чувају се до истека рока утврђеног Правилником.

Члан 18.

Опрему из члана 15. и 16. ове одлуке, задужује Одељење комуналне милиције, односно организациона јединица надлежна за послове комуналне милиције и комунални милиционари лично, у зависности од врсте и намене опреме.

Члан 19.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-3/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

7

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр. 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", број ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина општине Рума, на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ
О ДОНОШЕЊУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се Измена и допуна Плана генералне регулације Руме (у даљем тексту: Измена и допуна Плана генералне регулације).

Члан 2.

Измена и допуна Плана генералне регулације је саставни део ове Одлуке, а састоји се из текстуалног дела.

Члан 3.

Измена и допуна Плана генералне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом.

Измена и допуна Плана генералне регулације је израђена у пет примерка у аналогном облику и шест примерака у дигиталном облику.

Један примерак потписаног и овереног Измена и допуна Плана генералне регулације у аналогном и дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине, два примерка у аналогном и дигиталном облику чувају се у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, по један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у дигиталном облику доставља се Министарству надлежном за послове урбанизма.

Члан 4.

Текстуални део Измена и допуна Плана генералне регулације објављује се у "Службеном листу општина Срема".

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-4/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Увод

Овим Изменама и допунама, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације Руме (Одлука о доношењу Измена и допуна Плана генералне регулације Руме, донета од стране СО Рума број 06-155-11/2022-III од 22.11.2022.) мења се и допуњује План генералне регулације Руме (Сл. лист општине Срема број 32/21).

Изменама и допунама Плана генералне регулације Руме не мења се постојећа граница плана, већ се измене односе само на текстуални део плана.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ:

1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013 - одлука

УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021

2.)ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019)

3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ (Сл.лист општине Срема бр.34/22)

4.) **ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА** (Сл. лист општине Срема број 7/2015)

Тачка 1. (Зоне централних садржаја)

У поглављу **2.2.1. ЗОНЕ ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА (стр. бр 160.)** у делу **Објекти пословања** брише се трећа тачка и додаје се следећа тачка која гласи:

- Максимална дозвољена спратност пословног објекта је П+2+Пк (максималне висине 16,0м), изузетно на угаоним парцелама до П+3. У деловима централне зоне где се ради даља разрада планом детаљне регулације може се прописати и виша спратност пословних објеката, односно иста као и код стамбених објеката у планском пордучју али не више од П+4+Пк

Тачка 2. (Породична стамбена изградња)

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 161.) у делу **Појам и видови** брише се прва тачка и додају се следећи тачке које гласе:

- Под породичном стамбеном изградњом, подразумева се изградња једног стамбеног објекта на грађевинској парцели, који садржи максимално 2 стамбене јединице (стана), за потребе породичног домаћинства, односно за потребе генерацијске поделе породице, као и нестамбених објеката по потреби а према условима парцеле.
- У оквиру породичног становања могућа је изградња стамбеног комплекса породичног становања који подразумева изградњу више стамбених објеката (породичног становања) у оквиру јединственог комплекса на јединственој парцели; за овај вид породичног становања обавезна је даља разрада планом детаљне регулације или урбанистичким пројектом урбанистичко-архитектонске разраде

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 161.) у делу **Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели** брише се трећа и четврта тачка и додају се следеће тачке које гласе:

- Породични стамбени објекат може да садржи макс. две стамбене јединице на парцели
- Уколико се граде два стамбена објекта на парцели укупан број стамбених јединица у оба објекта не сме да прелази 2 стамбене јединице
- Максималан број пословних функционалних јединица на парцели је укупно две пословне јединице
- код објеката који садрже и становање и пословање максималан број стамбених јединица је две стамбене јединице и две пословне јединице на парцели
- стамбени комплекси породичног становања садрже више стамбених (пословних) јединица на јединственој парцели а минимално 3 стамбена (пословна) објекта на парцели комплекса
- максималан број функционалних јединица појединачног стамбеног објекта у оквиру стамбеног комплекса породичног становања јесте 2 стамбене и 2 пословне функционалне јединице (укупан број функционалних јединица на парцели стамбеног комплекса није прописан и зависи од броја стамбених објеката који чине стамбени комплекс)

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 162.) у делу **Пословне делатности у оквиру породичног становања** брише се четврта тачка.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 162.) у делу **Врста и намена објеката чија је изградња забрањена** додаје се тачка која гласи:

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

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 163.) у делу **Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађ. парцеле** у првој и четвртој тачки додају се следеће реченице које гласе:

- Код парцела стамбеног комплекса породичног становања приступ на јавни пут остварује се преко интерне саобраћајнице
- за стамбени комплекс мин. 900 m^2 / мин.16,0m.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 163.) у делу **Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле** додају се следеће тачке које гласе:

- Предња грађевинска линија објеката стамбеног комплекса породичног становања се може поставити и на већу удаљеност од 6,0м од регулационе линије у зависности од просторне организације будућег комплекса.

- Објекти стамбеног комплекса породичног становања могу бити слободностојећи, двојни или објекти у низу, полуатријумски и атријумски објекти те се грађевинска линија одређује у складу са наведеним правилима за ову типологију објеката.
- Пословни објекти се постављају према ближем бочном суседу на мин.1,0м од заједничке границе парцеле, а према даљем суседу најмање 3,0м
- Задња грађевинска линија свих објеката се утврђује на растојању од 1,0м од границе са суседом или на граници са суседом

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 165.) у делу **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката** додаје се следећа тачка која гласи:
- Међусобно растојање објеката стамбеног комплекса породичног становања, унутар парцеле комплекса као и од објеката на суседним парцелама, је минимално 3,5м (за слободностојеће објекте) односно ширина дилатације за објекте у низу и двојне објекте, уз обавезу успостављања противпожарног пролаза минималне ширине 3,0м.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 165.) у делу **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле** додају се следеће тачке које гласе:
- На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс заузетости је 40%.
- На парцелама намењеним стамбеним комплексима породичног становања максималан индекс изграђености је 1,2.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 165.) у делу **Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле** после четврте тачке додаје се поднаслов **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**, брише се пета тачка и додаје следећа тачка која гласи:
- Максимална спратност главног стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+1+Пк са или без подрума или сутерена.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 166.) у делу **Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели** брише се пета тачка и додаје се следећа тачка која гласи:
- У оквиру грађевинске парцеле могу да буду макс. две стамбене јединице и/или две пословне јединице (укупно у свим објектима). Код објеката стамбеног комплекса породичног становања није ограничен максимални број стамбених јединица на парцели комплекса док је максимални број стамбених јединица унутар стамбеног (пословног) објекта 2 стамбене јединице и /или две пословне јединице.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 167.) у делу **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила** додаје се следећа тачка која гласи:
- Приступ објеката стамбеног комплекса породичног становања се оставарује преко интерне саобраћајнице минималне ширине 3,5м за једносмерну(кружну) саобраћајницу (мин7,0м за двосмеран саобраћај) и тротоаром мин. ширине 1,0м;

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 168.) у делу **Архитектонски услови за објекте** бришу се четврта, пета, осма и двадест и шеста тачка а додају се следеће тачке које гласе:
- Слободностојећи стамбени објект подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели са максимално две стамбене јединице.
- Двојни стамбени објект подразумева две спојене или наслањајуће идентичне (симетричне) половине, подељене по вертикали средњим зидом (зидовима), са максимално 2 стамбене јединице и/или 2 пословне јединице у оквиру једне парцеле
- По правилу, низ чини 3-7 јединица, када се прекида успостављањем пролаза мин. ширине 4,00m, објекти на крају низа могу имати донекле другачији функционални склоп и обликовање, али у духу обликовања низа
- Макс. висина надзитка поткровне етаже је највише 1,60m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- Објекти стамбеног комплекса пороидчног становања се изводе на основу плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде а у свему у складу са горе наведним правилим за одређену типологију (слободностојећи, објекти у низу, двојни објекти, полуатријумски, атријумски)

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 171.) у делу **Услови за обнову и реконструкцију објеката** брише се дванаеста тачка и додаје се следећа тачка која гласи:

- При реконструкцији се могу вршити мање промене у оквиру габарита и волумена објекта нпр. подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

У поглављу **2.3.1. ПОРОДИЧНА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА** (стр. бр 173.) у делу **Услови за ограђивање грађевинске парцеле** брише се четврта тачка и додаје се следећа тачка која гласи:

- Простор на парцели, посебно оној где је дозвољена пољопривредна или нека друга делатност као и на парцели стамбеног комплекса породичног становања, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда. Ограда стамбених комплекса породичног становања према интерној саобраћајнице се поставља на одговарајућој удаљености од интерне саобраћајнице која дозвољава несметан колско-пешачки приступ објекту

Тачка 3. (Правила и услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре и површина)

У поглављу **1.4.3.1. Правила и услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре и површина,** поднаслов **Друмска инфраструктура** у делу **Главне насељске саобраћајнице** (стр. бр 118.) допуњује се трећа тачка и гласи:

- коловоз је ширине минимално 7,0m (2x3,5m) са једностраним нагибом

У поглављу **1.4.3.1. Правила и услови за изградњу саобраћајне инфраструктуре и површина,** поднаслов **Друмска инфраструктура** у делу **Стационарни саобраћај** (стр. бр 119.) мења се друга тачка, друга алинеја и гласи:

- подужно паркирање: 6,0x2,0m (мин. 5,5x 2,0m)

Тачка 4. (Зоне пословања мањег обима)

У поглављу **1.2.5 Зоне пословања мањег обима** (стр. бр 54.) мења се други став и гласи:

Поменути привредни комплекси за сада се задржавају на постојећим локацијама. Проширење постојећих комплекса на суседне парцеле није дозвољено, а могуће су мање корекције граница парцела. Могу да се модернизују погони, производња да се осавремени, инфраструктура употпуни или реконструише, уреде путне и партерне површине, обезбеде мере заштите животне средине и друге мере. У постојећим (затеченим) радним (привредним) комплексима није планирано проширење производних капацитета, односно у постојећим као и новим локацијама зоне пословања мањег обима могућа је изградња искључиво пословних (управних и административних) и складишних објеката као и пратећих (помоћних) објеката уз обавезну израду урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде.

Поглавље **2.5 Зоне пословања мањег обима** (стр. бр 193.) се брише и додаје се текст који гласи:

Зона пословања мањег обима подразумева постојеће и планиране локације пословања мањег обима у грађевинском подручју насеља.

За постојеће (затечене) радне комплексе не планира се проширење производних (прерађивачких) капацитета, односно није могућа изградња и доградња производних (прерађивчких) објеката унутар затечених комплекса осим радова адаптације, реконструкције, санације и текућег одржавања на истим, док је за потребе доградње и изградње пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката у зони пословања мањег обима неопходна израда Урабнистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде у складу са следећим параметрима:

- Свака грађевинска парцела (комплекс) мора имати директан приступ на јавни пут. Код парцела у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.
- минимална величина новоформиране парцеле (комплекса) је 1000 m^2, минимална ширина фронта 20,0м,
- максимални индекс заузетости до 50% (само за објекте високоградње), максимални индекс изграђености 1,5
- максимална спратност пословних објеката П+2 (са или без подрума или сутерена)
- максимална спратност складишних објеката је П+0 (са или без подрума)
- максимална спратност помоћних објеката је П+0
- минимални проценат зеленила је 30%
- целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле.
- Извођење подрума или сутерена могуће је у свим објектима где за то не постоје сметње геотехничке или хидротехничке природе.
- Приликом изградње пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката неопходно је примењивати стандарде светле висине спратних етажа према прописима за одговарајућу делатност (начелно не испод 3,00 m).
- Нестандардна висина објекта је у случају примене нестандардних светлних висина етажа и комбинације етажа: високо приземље, међуспрат, галерија, поткровље, мансарда.
- Делатности које су дозвољене у зони пословања мањег обима су из домена терцијарних дела-

тности (управне (административне) зграде, различите услужне и занатске радионице, објекти трговине на велико и мало, угоститељски и туристички објекти, складишта, сајамске хале, саобраћајни терминали, сервисне станице за моторна возила, перионице моторних возила, поликлинике (зграде за здравствену заштиту) као и друге врсте пословних објеката и објеката компатибилних намена (култура, образовање, спорт и рекреација))

- није дозвољена изградња објеката за депоновање и трајно складиштење опасног отпада.
- предња грађевинска линија за складишне објекте утврђује се је на 10 m од регулационе линије док је за пословне (управне, административне) на 3,0 или на 6,0м од регулационе линије
- бочне грађевинске линије утврђују се на минималном растојању од 3,0m од границе са суседом
- задња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0m од границе са суседом због противпожарног пролаза. У изузетним случајевима задња грађевинска линија се утврђује на мин. удаљености од 1,0м од границе са суседом под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да је међусобни размак између објеката на две суседне парцеле већи од 4,0м, тј. већи од половине вишег објекта.
- Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 1/2 висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења. Могуће је градити и објекте један уз други (на растојању ширине дилатације) или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког поступка.
- Поред пословних и складишних објеката, на парцелама се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних,
- пратећи (помоћни) објекти су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.,
- помоћни објекти се лоцирају унутар парцеле, али могу бити лоцирани и уз главни објекат, уколико технолошки процес то захтева. Помоћни објекти се могу градити од скромнијих грађевинских материјала, али да задовоље све прописе и нормативе за ову врсту објеката.
- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти (у статичком смислу и по питању намена),
- стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима,
- 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,
- грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади на објекту као и отворене степенице је потребно пројекетовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Сл.гласник РС" 22/2015).
- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- Објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.
- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.
-Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.
- Коте подова приземља пословних и других објеката-износи од 0,20 до1,5m од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20m а зависиће и од намене објекта.
- Код објеката општих намена - управне зграде - обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара

и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању.
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиба је максимално до 30º с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10º
- Помоћни објекти зависно од своје намене (тзв. „прљави“ и „чисти“) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главног објекта-пословни део и „прљави“ део парцеле);
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.);
- Услови за одмицање од бочних суседа увек морају бити задовољени;
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0m;
- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта
- Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле („нужни пролаз“) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели.
- Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 4,0м за чисто пословне комплексе, односно минимално 6.0 m за складишне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7.5 m). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса.
- За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.
- На слободним површинама, могуће је формирати паркинге за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.30-2.50m, а дужина од 4.60m до 5.0m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6.0 x 2.5 m.
- Приликом даље разраде појединих просторних сегмената (пословних и складишних комплекса), конкретизованих пројектних задатака (капацитета и сл.), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа
- Комплекси се ограђују „индустријском“ (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2.2m по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комлекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно пословног (складишног) дела комплекса, али на простору властите парцеле.
- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи ограде буду на парцели која се ограђује.
- Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.
- Простор једне грађевинске парцеле, моће се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.
- У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.
- Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.
- Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се у складу са жељом власника (корисника).
- Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта, а све зависно од планиране изградње на парцели као и њене величине.
- Депоновање смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на град-

ску депонију (будућа трансфер станица), по уговору са надлежним предузећем. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера. Места за контејнере су обавезно од тврде подлоге, бетон или асфалт.

- На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су следећи радови на обнови и реконструкцији:

- Доградња пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката (није могућа доградња производних објеката) до максимално дозвољеног индекса заузетости и изграђености. *Доградња* објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.

- Реконструкција, адапатција, санација, текуће и инвестицоне одржавање затечених производних, пословних, складишних и пратећих (помоћних) објеката

- При реконструкцији се могу вршити мање промене у оквиру габарита и волумена објекта, нпр. подизање коте пода приземља до 1,20 m, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима

- Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација. Није дозвољена промена намене постојећег пословног, складишног или помоћног објекта (дела објекта) за потребе проширења капацитета производног процеса у постојећим привредним комплексима

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

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 m може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова,

- ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова,

- ако су назидци већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

- Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у свему складу са параметрима и врстом радова до-звољеним Планом за зону пословања мањег обима

- Доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени

- Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено условима из ПГР, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен.

- Рушење објекта који припада градитељском наслеђу одобриће се након консултације са надлежном установом заштите и на основу њене сагласности односно услова.

Тачка 5.

Сви графички прилози основног Плана генералне регулације Руме (Сл.лист општина Срема бр.32/21) остају да важе у целости.

8

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, бр. 72/2009,81/2009 - испр. 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума (“Службени лист општина Срема”, бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина општине Рума, на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ

О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА“ У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације „За део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми, (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

План детаљне регулације је саставни део ове Одлуке, а састоји се из текстуалног и графичког дела.

Члан 3.

План детаљне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом.

План детаљне регулације је израђен у шест примерка у аналогном облику и седам примерака у дигиталном облику.

Један примерак потписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном и дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине, два примерка у аналогном и дигиталном облику чувају се у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, по један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у аналогном и дигиталном облику доставља се инвеститору „М Монт Строј “ д.о.о. из Огара.

Један примерак у дигиталном облику доставља се Министарству надлежном за послове урбанизма.

Члан 4.

Текстуални део Плана детаљне регулације објављује се у “Службеном листу општина Срема”.

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општина Срема”.

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-5/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

I ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/20, 52/21),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања("Службени гласникРС", 32/2019)
- План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.32/21),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.9/22).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у делу блока 4-1-2 намењеног мешовитом становању.

Планом генералне регулације Руме, за блок 4-1-2 утврђена је обавеза разраде плановима детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Плана генералне регулације према одговарајућим наменама.

Смернице из Плана генералне регулације Руме, за уређење и изградњу у блоковима намењеним мешовитом становању:

МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (МСт)

- Мешовита стамбена изградња (МСт) подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује вид породичне (ПСт) и вид вишепородичне (ВпСт) стамбене градње и то:
- у планираним блоковима одређеним за МСт - услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ПГР,

Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења и изградње оправдана.

- На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену – становање,

- други објекти: пословни, стамбени,

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

- Пословање је могуће у оквиру објеката или засебно на парцелама породичног или вишепородичног становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна грађевинска парцела.
- Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк , са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. или П+4+Пс (у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће).
- Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела поро-

дичног становања у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

- По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објекат (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката.
- Површина и најмања улична ширина парцеле и показатељи индекс заузетости (ИЗ) и индекс изграђености (ИИ) грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте, примењиваће се аналогно условима за зону породичног становања, односно за вишепородичне објекте, аналогно условима који важе за зону вишепородичног становања.
- Индекс заузетости и индекс изграђености добиће се комбинацијом ових елемената из услова за ПСт и ВпСт, за сваки појединачан случај.
- За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+пот.
- Сви остали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породично (ПСт), односно вишепородично становање (ВпСт).

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор 2,18ха.

Граница обухвата плана дата је координатама тачака.

Број тачке	Y(ордината)	X (апсциса)
1	7407331.380	4985829.690
2	7407331.820	4985879.250
3	7407332.750	4985897.390
4	7407347.450	4985898.080
5	7407615.310	4985897.600
6	7407636.007	4985900.990
7	7407636.650	4985815.730
8	7407617.480	4985813.320
9	7407565.690	4985818.900
10	7407566.112	4985824.490
11	7407343.200	4985830.024

4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

редни бр.	број к.п.	Својина	Површина / м^2	начин коришћења земљишта
1.	703/1	Андрић Љубиша, приватна својина	1288	1.породична стамбена зграда, 154м^2, 2. помоћни зграда, 80м^2 3. помоћни зграда, 67м^2 4. помоћни зграда, 16м^2
2.	703/2	Електровојводина д.о.о, (право коришћења) Државна својина РС	41	1. трафостаница, 26 м^2
3.	704	Делић Милош, приватна својина	404	1. породична стамбена зграда, 142м^2, 2. помоћни зграда, 38^2
4.	705	Делић Милош, приватна својина	313	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
5.	706	Босанчић Бранислава и Жељко, приватна својина	323	1. породична стамбена зграда , 75м^2, 2. помоћни зграда, 34м^2
6.	707	Босанчић Бранислава и Жељко, приватна својина	242	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
7.	714	Јаношевић Слободан, приватна својина	373	1. породична стамбена зграда, 91м^2,
8.	715	Јаношевић Слободан, приватна својина	349	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
6.	716	Поповић Милена, приватна својина	382	1. породична стамбена зграда, 95м^2 2. помоћна зграда,20м^2
7.	717	Поповић Милена, приватна својина	353	1. земљиште под делом зграде, 43м^2
8.	718	Ђукановић Олгица, право коришћења, 5/12 Марчета Олгица, право коришћења 2/12 Марчета Радмила, право коришћења 5/12 државна својина РС	328	1. породична стамбена зграда,119м^2 2. помоћна зграда,19м^2
9.	719	Ђукановић Олгица, право коришћења,5/12 Марчета Олгица,	265	градско грађевинско земљиште,

		право коришћења 2/12 Марчета Радмила, право коришћења 5/12 државна својина РС		њива1.класе
10.	723	М Монт Строј д.о.о Огар, приватна својина	354	1. породична стамбена зграда, 98м^2
11.	724	М Монт Строј д.о.о Огар, приватна својина	207	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
10.	725	Шпехар Драган, приватна својина	781	1. породична стамбена зграда, 180м^2 2. помоћна зграда, 66м^2 3. помоћна зграда, 20м^2
11.	726	Шпехар Борис, приватна својина	346	1. породична стамбена зграда, 67м^2 2. помоћна зграда, 40м^2
12.	727/1	Дражић Јелена (право коришћења, 1/10) Дражић Горан (право коришћења, 9/10) Државна својина РС	448	1. породична стамбена зграда, 137м^2
13.	727/2	Дражић Драга, право коришћења Државна својина РС	379	1. породична стамбена зграда, 48м^2
14.	728/1	Дражић Јелена (право коришћења, 1/10) Дражић Горан (право коришћења, 9/10) Државна својина РС	192	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
15.	728/2	Дражић Драга, право коришћења Државна својина РС	191	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
16.	733	Ћендо Гордана, право коришћења Државна својина РС	369	1. породична стамбена зграда, 156м^2, 2. помоћна зграда, 31м^2 3. помоћна зграда, 17м^2
17.	734	Ћендо Гордана, право коришћења Државна својина РС	190	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
18.	735	Боровац Анкица, приватна својина Брзић Драго, приватна својина Матић Смиља,	590	1. породична стамбена зграда , 68м^2, 2. стамбено пословна

		приватна својина		зграда, 88м^2 3. помоћна зграда, 42м^2
16.	741/1	Петар Киш, приватна својина	680	1. породична стамбена зграда, 114м^2, 3. објекат трговине, 27м^2 4. породична стамбена зграда, 72м^2
17.	741/2	Лончар Драгица, приватна својина Радић Биљана, приватна својина	563	1. породична стамбена зграда, 66м^2, 2. помоћна зграда, 25м^2 3. помоћна зграда, 14м^2
18.	742	Дамјановић Милица, приватна својина	482	1. породична стамбена зграда, 78м^2,
19.	743	Поповић Љубица, право коришћења, 1/3 Пргомеља Бранислава, право коришћења, 1/3 Република Србија, државна својина, 1/1 Ћенановић Драгослава, право коришћења, 1/3	430	1. породична стамбена зграда, 128м^2,
20.	744	Гајић Љиљана, право коришћења Д.Д Фрушка Гора, право коришћења Република Србија, државна својина РС	1996	1. стамбена зграда за колективно становање, 312м^2, 2. стамбена зграда за колективно становање, 152м^2, 3. породична стамбена зграда, 88м^2 4. помоћна зграда, 25м^2
21.	745/1	Опсеница Милан, приватна својина Опсеница Мира, приватна својина	490	1. породична стамбена зграда, 72м^2, 2. помоћна зграда, 13м^2 3. породична стамбена зграда, 61м^2,
22.	745/2	Дамјановић Милица, приватна својина	200	градско грађевинско земљиште, њива1.класе
23.	745/3	Поповић Љубица,	183	градско

		право коришћења, 1/3 Пргомеља Бранислава, право коришћења, 1/3 Република Србија, државна својина, 1/1 Ћенановић Драгослава, право коришћења, 1/3		грађевинско земљиште, њива1.класе
21.	746/1	Бабић Дарко, приватна својина Бабић Софија, приватна својина	323	1. пословна зграда за коју није утврђена делатност,23м^2, 2. породична стамбена зграда-део, 76м^2
22.	746/2	Митровић Љиљана, приватна својина Савић Драган, приватна својина	308	1. пословна зграда за коју није утврђена делатност,22м^2, 2. породична стамбена зграда-део, 81м^2 2. породична стамбена зграда-део, 61м^2
23.	7228	Општина Рума, јавна својина	27487	улица
24.	7256	Општина Рума, јавна својина	26343	улица
25.	7260	Општина Рума, јавна својина	1153	улица

Извор података РГЗ-Служба за катастар непокретности Рума, Број: 952-094-30118/2022 од 27.04.2022.год.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Намена површина и врста изградње

Простор обухваћен овим планом налази се у зони мешовитог становања Руме и обухвата део блока 4-1-2, односно улични потез Улице Иве Лоле Рибара са севера, улице 27. Октобра са запада и улице Орловићеве са истока, а са југа се наслања на постојеће парцеле.

У постојећем стању терен је у благом паду са севера према југу, а просечна кота терена износи 112.40мнв.

На парцелама су у великој већини изграђени породични стамбени објекти.

На к.п.бр. 744 изграђена су два породична стамбена објекта и две стамбене зграде за вишепородично становање.

У границама обувата ПДР изведене су улице 27. Октобра, улица Иве Лоле Рибара и Орловићева улица.

Коридор Улице 27.октобра има ширину од 11,70м до 14,00м, и коловоз ширине око 4,80-5.50м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, уз западну регулацију ширине око1,5м, а уз источну регулацију саобраћајнице 1,3м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор улице Иве Лоле Рибара има ширину од 17,50м до 19,10м, и коловоз ширине око 6.20м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари , са северне и јужне стране ширине 2,10-2,80м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор улице Орловићеве има ширину од 19,20м до 20,70м, и коловоз ширине око 5,60-6.60м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, са западне стране ширине око 2,50м, и са источне стране ширине око 3,0м. Уз коловоз су обострано изведени подужни паркинзи, а са источне стране, уз подужни паркинг, формирана је бициклистичка стаза ширине 1,0м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Површине јавне намене

У границама обувата ПДР површине јавне намене су улице 27. октобра, Иве Лоле Рибара Орловићева улица, односно к.п.бр. 7256, 7228 и 7260.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Планско подручје оивичено је улицама 27. октобра са источне стране, Иве Лоле Рибара са северне стране, Орловићевом са источне стране, док се са јужне стране уз планско подручје налазе катастарске парцеле са изграђеним породичним стамбеним објектима.

Коридор Улице 27.октобра има ширину од 11,70м до 14,00м, и коловоз ширине око 4,80-5.50м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, уз западну регулацију ширине око1,5м, а уз источну регулацију саобраћајнице 1,3м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор улице Иве Лоле Рибара има ширину од 17,50м до 19,10м, и коловоз ширине око 6.20м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, са северне и јужне стране ширине 2,10-2,80м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Коридор улице Орловићеве има ширину од 19,20м до 20,70м, и коловоз ширине око 5,60-6.60м са две коловозне траке и саобраћај се одвија у два смера. Са обе стране, уз постојећу регулацију, су изведени тротоари, са западне стране ширине око 2,50м, и са источне стране ширине 3,0м. Уз коловоз су обострано изведени подужни паркинзи, а са источне стране, уз подужни паркинг, формирана је бициклистичка стаза ширине 1,0м. У улици је изведена сва неопходна комунална инфраструктура.

Орловићева улица спада у сабирне саобраћајнице, а улице 27.октобра И Иве Лоле Рибара у приступне градске саобраћајнице.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Водовод

У делу улице Иве Лоле Рибара, северном и јужном страном, пружа се водоводна мрежа АЦ Ø100.

На катастарским парцелама у делу улице Иве Лиле Рибара-јужна страна (од улице 27. октобра до улице Орловићеве), постоје евидентирани прикључци (3/4") на водоводну мрежу индивидуалних стамбених објеката.

Канализација

Део колектора фекалне канализације пружа се јужном банкином улице Иве Лоле Рибара са сливом у улицу Орловићеву, а део "старог" колектора (изграђен '80-тих година), од кућног броја 130(у улици Иве Лоле Рибара) ка западу, припада сливу "централног" колектора кроз улицу 27.октобра.

Електроенергетика

Постојећи потрошачи који се налазе у предметној зони напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/0,4 кв "Игралиште" инсталисне снаге до 630кВА и МБТС "27.октобар" инсталисане снаге до 630кВА.

Постојећа НН(0,4кВ) мрежа у предметној зони је изведена надземно. Постојећа ВН (20кВ) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

Гас

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "за део блока 4-1-2" у зони мешовитог становања у Руми, у улици Иве Лоле Рибара, улици 27.октобра и улици Орловићевој има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то:

- Полиетиленску гасну мрежу радног притиска п=1-4бара, обострано у улици Иве Лоле Рибара, 27.октобра и Орловићевој, са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање, са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије породичног и вишепородичног становања, а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.
- челичну гасну мрежу радног притиска п=6-21бар једнострано у зеленом појасу уз јужну страну улице Иве Лоле Рибара до наспрам к.п.бр. 733, прелаз у заштитној челичној цеви на другу, северну страну улице, вођење дуж северне стране улице и спој на деоницу челичног разводног гасовода према бившој фабрици "Фрушка Гора" у Орловићевој улици.

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет Плана припада телекомуникационој мрежи Рума-Дом здравља, кабловском правцу број 2. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољан за постојеће потребе, али са изградњом нових вишепородичних објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на ТК мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

На предметном подручју за сада нема активних и планираних базних станица систем за мобилну телефонију.

Атмосферска канализација

У постојећем стању изведена је атмосферска канализација, у улици Иве Лоле Рибара- зацевљени канали са јужне стране уз ивицу коловоза, у Орловићевој улици - зацевљени канали са западне и источне стране уз ивицу коловоза, док у делу улице 27.октобра која је у обухвату Плана није изведена атмосферска канализација.

II ПЛАНСКИ ДЕО

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Унутар планског подручја дефинишу се урбанистичке целине односно зоне:

- Урбанистичка целина број 1 - намењена вишепородичном становању

Обухвата парцеле унутар блока оивиченог источном регулацијом улице 27.октобра, јужном регулацијом улице Иве Лоле Рибара, западном регулацијом Орловићеве улице и постојећим парцелама породичног становања са југа.

Намењена изградњи вишепородичних стамбених, стамбено пословних, пословно стамбених објеката и пратећих помоћних објеката.

- Урбанистичка целина број.2 - коју чине површине јавне намене

Постојеће парцеле улица 27.октобра и улиц Иве Лоле Рибара и Орловићеве улице.

6.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

а/**површине јавне намене** које чине саобраћајни коридори улица

б/ **површине осталих намена** и намењене су:

-вишепородичном становању, за изградњу слободностојећих вишепородичних стамбених објеката (са или без пословања) уз улицу 27. октобра, Иве Лоле Рибара и Орловићеву улицу.

Биланс површина у границама планског подручја:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	**75а26м²**	**34,46%**
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ		
вишепородично становање (са или без пословања)	**1ха43а23м²**	**65,54%**
укупно	**2ха18а 49м²**	**100%**

6.3 ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

- постојеће јавно земљиште: к.п. бр.7256, 7228 и 7260, К.О. Рума

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

6.4.1 План регулације

У планском подручју формиране су површине јавне намене које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије, улица 27. Октобра, Иве Лоле Рибара и Орловићеве, се задржавају као у постојећем стању.

6.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има благ пад од севера према југу, а просечна кота терена износи 112.40мнв.

Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

+ 111.55мнв - почетак ул. 27.октобра у обухвату Плана

+ 111.94мнв - на раскрсници Ул. 27.октобра и Иве Лоле Рибара

+ 112.70мнв - у средишњем делу улице Иве Лоле Рибара у обухвату Плана

+ 112.25мнв - на раскрсници Ул. Иве Лоле Рибара и Орловићеве

+ 111.65мнв-крај Орловићеве улице у обухвату Плана

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојећих улица се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља постојеће нивелете у односу на које ће да се планирају нови саобраћајни прикључци и нивелација нових саобраћајних површина на парцелама у блоку.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, осим у делу планираних саобраћајних приступа (улаза/излаза) у планиране објекте, где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

Приказ нивелационих кота дат је у графичком прилогу - Лист бр.4.

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

6.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Трасе саобраћајница

Према категоризацији улица Орловићева улица спада у сабирне саобраћајнице, а улице 27. октобра И Иве Лоле Рибара у приступне градске саобраћајнице.

Сабирне градске саобраћајнице (улица Орловићева) прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката.

Улица 27.октобра и Иве Лоле Рибара спада у приступне градске саобраћајнице. Ове саобраћајнице представљају систем свих осталих саобраћајница које се налазе у оквиру стамбених и сервисних улица у граду, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје. И овај систем је потребно даље допуњавати, унапређивати односно усклађивати према потребама, стандардима и нормативима.

Задржава се постојећа регулација улица 27.октобра, Иве Лоле Рибара и Орловићеве улице.

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

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

Током извођења радова потребно је обезбедити несметано одвијање саобраћаја, заштиту околних објеката и постојеће инфраструктуре, а након завршених радова све околне објекте довести у првобитно стање.

Колске саобраћајнице

Коловозне саобраћајне површине (за активан и мирујући саобраћај) постојећих ободних улица се задржавају. Могућа реконструкција уколико се појави потреба за истом, приликом реконструкције инфраструктуре и сл.

Уколико се јави потреба за реконструкцуијом предметних саобраћајница следити следеће смернице:

Сабирна саобраћајница (Орловићева улица)

- Задржава се постојећа регулација
- коловоз је ширине 6,0м (2х3,0м)
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60кН по осовини),

Приступне насељске саобраћајнице (улица 27. октобра и Иве Лоле Рибара)

- Задржава се регулација постојећих приступних саобраћајница,

Улица 27.октобра:

- коловоз је ширине 5,5м (2х2,75м),за двосмерни саобраћај
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60кН по осовини),

Улица Иве Лоле Рибара:

- коловоз је ширине 6,0м (2х3,0м),за двосмерни саобраћај
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60кН по осовини),

Пешачки саобраћај

Уколико се јави потреба за реконструкциојм пешачког саобраћаја следити следеће смернице:

Орловићева улица:

- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила, тротоари изведени обострано, ширине 2.5м

Улица 27.октобра:

- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила, изведени обострано, ширине 1.5м

Улица Иве Лоле Рибара:

- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила, изведени обострано, ширине 2.5м

Бициклистички саобраћај

Овај вид саобраћаја је запостављен, иако Рума по конфигурацији и простору односно дистанцама има погодне услове.

Решење овог проблема треба тражити кроз планирање/пројектовање изградње и сталне доградње система бициклистичких стаза, уз усклађивање норматива са стварним техничким условима попречног профила улица које првенствено морају да приме остале видове саобраћаја.

Орловићева улица:

- бициклистичка стаза изведена уз подужни паркинг, десна ивица коловоза Орловићеве улице, ширине 1,0м

Колски приступи

За потребе планиране изградње вишепородичних објеката могуће је користити постојеће саобраћајне прикључке, тамо где је то могуће, уз корекцију саобраћајног прикључка у складу са новом наменом.

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима.Прилазе објектима вишепородичног становања могуће је оставрити преко колских прилаза ширине до 6,0м.

Минимална ширина колског прикључка за парцеле вишепородичног становања 3,0м, а код објеката са више посебних јединица могуће је планирати два прикључка ширине 3-5м, у складу са предвиђеном саобраћајницама у оквиру парцеле на којој се планира изградња.

Саобраћајнице преко колских приступа повезују улични коловоз са површинама унутар блока за мирујући саобраћај - паркинг места на отвореном/гараже.

Саобраћајне површине за паркирање унутар блока извести са застором од одговарајућих материјала (бехатон, асфалт, камене плоче...) и са одговарајућом носивошћу конструкције (лак саобраћај). Обавезно планирати изградњу канализационих елемената за ефикасно прикупљање и одвођење кишних вода.

Паркирање возила

Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организоваће се на отвореном

паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног објекта (сутерен, евентуално приземље) или помоћног објекта - гараже. Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели. Максимална спратност надземних етажа гаража као самосталног објекта на парцели је П+1.

Паркинзи у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док ће паркинг простори у унутрашњости блока опслуживати становање у планираним вишепородичним објектима.

Паркирање у уличним коридорима главних насељских и сабирних саобраћајница је могуће на уређеним или планираним паркинг површинама, уз коловоз улице. Тип паркирања зависи од расположивог простора и интезитета појединих токова саобраћаја (бициклисти, линије јавног градског превоза).

Димензије једног *паркинг места за путничка возила* су:
- управно паркирање: 5,0х2,5м (мин. 4,3 х2,25м),
- подужно паркирање: 6,0х2,0м (мин. 5,7 х 1,9м),
- косо паркирање: угао 45˚-4,35 х 2,5м (мин. 4,15 х 2,25м),
угао 60˚- 4,8 1х 2,5м (мин. 4,60 х 2,25м),
угао 75˚- 4,86 х 2,5м (мин. 4,65 х 2,25м).

Обавеза је у склопу паркинг површина обезбедити и потребан број *паркинг места за особе са инвалидитетом*. Број паркинг места се одређује у зависности од садржаја уз које се налазе (стамбена зона, дом здравља, апотека, ресторан...) а према Правилнику 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).

Димензије 1ПМ које користе особе са инвалидитетом су минимално:
- 3,7м х 4,8 м (за једно возило),
- 5,9 х 5,0 м (за два возила у низу).

6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

У оквиру ПДР-а "за део блока 4-1-2" у зони мешовитог становања треба предвидети замену постојеће азбестцементне водоводне мреже одговарајућом водоводном мрежом од ПВЦ или ПЕ цеви профила Ф100. При овоме треба обезбедити превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

За сваки планирани објекат у предметном блоку издаће се услови прикључења, а према услова водоснабдевања који тада буду на снази.

Димензију прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности ради обезбеђења потребног притиска у мрежи (уколико се мерењем на конретној локацији утврди да исти не задовољава прописане захтеве), планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.

Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима: за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.

За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу (стан) и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или други објекат, у одговарајућу касету-ормарић, који је причвршћен за зид.

Канализациона мрежа

Будуће вишепородично стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима Ф160 на најближи низводни шахт уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.

У интерним двориштима предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације. Прво ревизионо окно треба да буде блиско регулационој линији објекта - парцеле.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

Атмосферска канализација

Постојећа атмосферска канализација у улици Иве Лоле Рибара и Орловићевој улици се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објеката и реализације планираних садржаја у блоку.

У поменутим улици, пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферска канализације као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег рецепијента.

Вода из дворишта, правилно пројектованим падовима површина под тврдим застором и пројектовањем система атмосферске канализације, одводиће се у уличну атмосферску канализацију.

Атмосферске воде са једне локације не смеју да се усмеравају према суседним парцелама нити да угрожавају објекте нити суседне парцеле.

Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима.

6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

У предметном подручју није предвиђена изградња нових ЕЕО. Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у улицама обезбедити коридор ширине 1,5м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Приликом прикључења са дистрибутивним системом електричне енргије будућих објеката ормани мерног места се постављају на слободностојећа постоља на јавној површини или на спољној фасади објекта који се налази на регулационој линији.

Приликом изградње нових објеката треба водити рачуна о томе да је сигурносна удаљеност надземних водова напона 20кВ од неприступачних делова објекта(нпр. кров) 3м, а сигурносна удаљеност од приступачних делова објекта (нпр. балкон) 4м.За нисконапонску мрежу ове удаљености су мање-1.25м за приступачне делове објекта.

У случају изградње нових објеката, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нових МБТС од 20/0,4 кВ или КТС 20/0,4 кВ са прикључним 20кВ кабловским водом од постојеће 20кВ кабловске мреже, чија би локација била што ближе тежишту потрошње тако да буде омогућен прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

Напајање електричном енергијом будућих објеката обезбеђује се, полагањем по важећим техничким прописима, потребног броја кабловских водова 1кв од 0,4кв извода у трафостаници до КПК на фасади будућих објеката. На почетној тачки сваког од кабловских водова у трафостанци поставити осигураче одговарајуће називне струје за заштиту кабла од кратког споја.

Минимално растојање будућих објеката од објекта МБТС износи минимално 3,0м.

6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

ЈП "Гас-Рума" на подручју обухвата ПДР-а "за део блока 4-1-2" у зони мешовитог становања у Руми, у улици Иве Лоле Рибара, улици 27.октобра и улици Орловићевој има пројектовану и изведену дистрибутивну гасну мрежу и то:

- Полиетиленску гасну мрежу радног притиска п=1-4бара, обострано у улици Иве Лоле Рибара, 27.октобра и Орловићевој, са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање, са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије породичног и вишепородичног становања, а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.
- Челичну гасну мрежу радног притиска п=6-21бар једнострано у зеленом појасу уз јужну страну улице Иве Лоле Рибара до наспрам к.п.бр. 733, прелаз у заштитној челичној цеви на другу, северну страну улице, вођење дуж северне стране улице и спој на деоницу челичног разводног гасовода према бившој фабрици "Фрушка Гора" у Орловићевој улици.
- Са ове мреже је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања, а који не захтевају одорисан природни гас (гасне котларнице) у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања.

6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Повезивање нових корисника на телекомуникациону мрежу биће омогућено проширењем постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN, IPAN, GPON), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Веза (mIPAN, IPAN, GPON) са комутационим центром извешће се оптичким кабпом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и

омогућава квалитетно пружање свих телекомуникационих услуга.

Проширење ће се извести кроз постојећу кабловску канализацију (кроз положене резервне цеви), када се за то укажу потребе за прикључење будућих објеката на јавну ТК мрежу.

Начин и услови повезивања будућих објеката на телекомуникациону мре›ку биће дефинисани накнадно и за сваки објекат посебно.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2m.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

На предметном подручју за сада нема активник и планираних базних станица Телекома Србија-систем за мобилну телефонију. Потребно је да се Планом предвиди могућност постављања базних станица на објектима.Како базне станице мобилне телефоније често нису уз рангиране саобраћајнице, потребно је изградити оптичке приводне каблове до њихових локација.

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, прибавити услове-сагласност "Телеком Србија".

6.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА

Депоновање отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности). Могуће је одлагање смећа вршити у самом објекту или у за то изграђеном помоћном објекту.

За планиране вишепородичне објекте одлагање смећа ће се вршити у контејнере који ће бити смештени искључиво унутар самих објеката, у просторима намењеним за одлагање смећа (ове просторије се морају налазити у приземљу објекта и морају бити лако доступне за возила комуналне службе).

Предвидети простор за смештај довољног броја контејнера од 1,1м3, у близини регулационе линије. Простори треба да имају под од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује, и да су ограђени са три стране зидом висине 1,5м, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извожење контејнера, који се без денивелација.

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

Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

6.6. 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, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању 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.

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

6.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

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

6.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У планском подручју нису евидентирани објекти који уживају претходну заштиту нити археолошки локалитети проглашени и категорисани као непокретна културна добра нити евидентирани археолошки локалитети.

За подручје обухваћено Планом важе следећа правила и услови:

Општи услови и мере заштите НКД

Општи услови и мере заштите односе се на сва 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 "за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми су:

1. Очување постојеће уличне матрице и карактеристичне просторне организације
2. Нема ограничења максималне дозвољене спратности од стране службе Заштите, тј. дозвољава се максимална спратност дефиницана ПГР-е Руме.
3. Дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање у складу са ПГР-е Руме.

Посебни услови и мере заштите НКД

Непокретна културна добра и евидентирана културна добра

Са становишта службе Заштите нема посебних услова и мера техничке заштите који се односе на непокретна културна добра(НКД) нити евидентирана непокретна културна добра под претходном заштитом у зони обухвата Плана детаљне регулације " за део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања" у Руми.

Археолошки локалитети

Посебни услови и мере заштите за археолошко наслеђе

-обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе приликом извођења радова у обухвату Ппана

- 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, не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став1. 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 заштитнмих археолошких ископавања, праћење радова и адекватну презентацију налаза.

6.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

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 интезивног друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је одржавање и замена постојећег зеленог фонда као и 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.

Депоновање комуналног отпада је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности), заједничком дворишту (код објеката вишепородичног становања) или у самом пословном објекту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

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

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

би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

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

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

УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања 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 8МЦС.

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима.

Приликом пројектовања и ийградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Услови прибављени од органа надлежног за заштиту од пожара (који су дати у прилогу плана), могу се користити за прибављање локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи које је потребно доставити Одељењу за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, у складу са чланом 138 Закона о планирању и изградњи, у свему како је дато у прибављеним условима овог органа, 09.29 број 217-18467/22 од 08.11.2022.године.

Услови заштите од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем канализационе мреже. У сваком случају обезбедити прописну хидро-техничку изолацију објеката, поготово подрума будућих објеката.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију

Услови заштите од удара грома

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

Услови за заштиту од ратних дејстава

Изградњу објеката за склањање људи, у оквиру реконструкције постојећих и изградње нових објеката, извршити према закону односно другим прописима и условима надлежног органа за народну одбрану.

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама("Сл.гласникРС",бр. 22/2015).

Приликом планирања и изградње површина и објеката јавне намене придржавати се Правилник о техничким стандардима приступачности (”Службени гласник РС”, бр. 46/2013), као и других стандарда и прописа који уређују ову област (IATA, UIC, ICAO).

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЗА САВЛАДАВАЊЕ ВИСИНСКИХ РАЗЛИКА

Савладавање висинске разлике између пешачке површине и прилаза до објекта вршиће се:

а) рампама за пешаке и инвалидским колицима, за висинску разлику до 76cm;

b)спољним степеницама, рампама, степеништем и подизним платформама, за висинску разлику већу од 76cm.

Рампе

- нагиб рампе не сме износити више од 5% (1:20), док за кратка растојања (до 6m) нагиб рампе може износити до 8,3% (1:12);
- највећа укупна дужина рампе у посебном случају износи 15m;

- рампе дуже од 6m, а највише 9m у случају да су мањег нагиба, раздвајају се одмориштима најмање дужине 150cm, док је најмања чиста ширина рампе за једносмеран пролаз 90cm а за двосмеран пролаз 150cm, са одговарајућом подлогом. Код двокраких рампи потребно је обезбедити подест најмање величине 150x170cm;
- рукохвати рампи су продужени у односу на наступну раван рампе за 30cm;
- рампе заштити ивичњацима са спољне стране висине 5cm и ширине 5-10cm и опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Степенице и степеништа

- најмања ширина степенишног крака је 120cm;
- најмања ширина газишта је 33cm, док је највећа дозвољена висина степеника 15цм;
-опремити подлогу, рукохвате и ограду у складу са Правилником.

Лифт

- прилаз лифту на нивоу улаза у зграду треба да има слободан простор димензија 150x200cm;
- унутрашње димензије кабине лифта износе најмање 110x140cm;
- врата кабине лифта, која су смичућа или се отварају према спољној страни, имају ширину чистог отвора најмање 80cm;
- опремити кабину лифта као и под испред кабине у складу са Правилником.

За савладавање висинских разлика у стамбеним зградама и објектима за јавно коришћење, ако није могућа примена степеница и степеништа или рампи, применићe се подизне платформе.

Вертикално подизне платформе

- подизна платформа предвиђа се као плато величине најмање 110cm до 140cm са погонским механизмом, ограђена заштитном оградом висине до 120cm.

Косо подизна расклопива платформа

Косо подизна склопива платформа користи се као елемент приступачности за потребе савладавања висинске разлике веће од 120cm искључиво у стамбеним јединицама.

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ КРЕТАЊА И БОРАВКА У ПРОСТОРУ

- испред улазних врата обезбедити раван пешачки плато димензија најмање 150x150cm;
- светла ширина улазних врата код јавних објеката мора износити најмање 183cm;
- остале елменте објеката јавне намене и других (стамбени објекти) пројектовати у складу са правилником;
- јавне телефонске говорнице поставити тако да под кабине и платоа испред телефонске говорнице димензија 150x150cm не буде вишљи од 2cm од оклник површина. Уколико је висинска разлика већа од 8cm, приступ обезбедити рампом. Димензије кабине су 90x110cm, а врата кабине се отварају према спољној страни и имају најмању ширину 80cm.

ЕЛЕМЕНТИ ПРИСТУПАЧНОСТИ ЈАВНОГ САОБРАЋАЈА

Тротоари и пешачке стазе

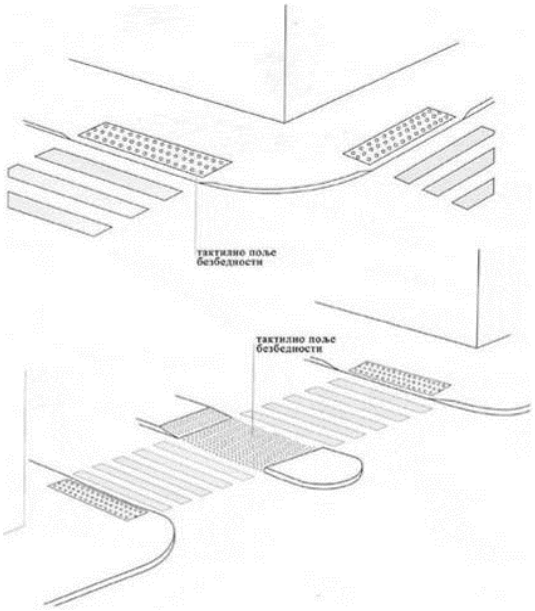
-нагиби тротоара и пешачких стаза не могу бити већи од 5% (1:20), изузетно 8,3% (1:12), док попречни нагиб не сме износити више од 2%;
- ради несметаног кретања лица у инвалидским колицима ширина уличних тротоара и пешачких стаза износи најмање 180cm, а изузетно 120cm, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90cm;
- у коридору основних пешачких кретања не постављају се стубови, рекламни панои или друге препреке, а постојећи се видно обележавају;
- делови зграда као што су еркери, балкони, висећи рекламни панои и сл., као и доњи делови крошњи дрвећа, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре, уздигнути су најмање 250cm у односу на површину тротоара;
- клупе треба да имају седишта на висини од 45cm и рукохвате на висини од 70cm изнад нивоа шетне стазе у 50% од укупног броја клупа. Поред клупа се обезбеђује простор површине 110cm са 140cm за смештај помагала за кретање;
- површина тротоара, пешачких стаза и других шеталишта треба да буде чврста, равна и отпорна на клизање;
- уочљивост главних токова и промене правца обезбедити контрастом боја и материјала.

Пешачки прелази и пешачка острва

- место пешачког прелаза треба да се јасно разликује од подлоге тротоара, и поставља се под правим углом према тротоару;
-на свим пешачким прелазима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати закошеним ивичњацима, у ширини пешачког прелаза са максималним нагибом закошеног дела 8,3%, изузетно 10%;
- пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза у ширини пешачког прелаза. Површина пролаза кроз пешачко острво изводи се са тактилним пољем безбедности/упозерења, на целој површини пролаза кроз острво;
- на раскрсници пешачки прелаз мора имати приступни семафор са звучном сигнализацијом

и тактилно поље безбедности/упозорења у ширини спуштеног дела пешачког прелаза.

Слика 7.



Места за паркирање

- места за паркирање возила особа са инвалидитетом извести у близини улаза у стамбене зграде, објекте за јавно коришћење и других објеката;
- за јавне гараже, јавна паркиралишта, као и паркиралишта уз објекте за јавно коришћење, обезбедити најмање 5% места од укупног броја места за паркирање, а најмање једно место. На паркиралиштима са мање од 20 места која се налазе уз амбуланту, апотеку, продавницу прехрамбених производа, пошту, ресторан, обезбедити најмање једно место за паркирање. На паркиралиштима уз домове здравља, обезбедити најмање 10% места од укупног броја места за паркирање, а најмање 2 места за паркирање. Свако обележено паркиралиште мора имати обезбеђено најмање једно приступачно место за паркирање.;
- најмања површина места за паркирање возила особе са инвалидитетом износи 370cm x 480 cm;
- место за паркирање за два аутомобила које се налази у низу паркиралишних места управно на тротоар величине је 590x500cm са међупростором ширине 150cm;
- уколико паркиралиште није изведено у истом нивоу са пешачком стазом, тада је потребно обезбедити приступ спуштеном пешачком стазом максималног нагиба 8,3% и најмање ширине 140cm;
- Приступачно паркинг место се пројектује у хоризонталном положају, а никад у уздужном нагибу. Дозвољен је само одливни попречни нагиб од највише 2%.

Стајалишта јавног превоза

- на стајалиштима јавног превоза, уредиће се плато за пешаке ширине најмање 300cm, а прилазне пешачке стазе морају бити изведене у истом нивоу, односно без денивелације;
- уколико плато стајалишта јавног превоза није у истом нивоу са пешачком стазом, приступ платформи обезбедиће се спуштањем стазе или платформе под нагибом највише 10%, или помоћу рампе највећег нагиба 5% и најмање ширине 120cm;
- зону уласка у возило јавног превоза испред предњих врата возила визуелно обележити контрастом и изводи се тактилним пољем безбедности најмање површине 90 x 90cm и повезати са системом тактилен линије вођења.

Системи за оријентацију

- знакови и табле за обавештавање и натписне плоче морају бити видљиви, читљиви и препознатљиви;
- опрема и графичка обрада треба да буде у складу са Правилником;
- у складу са Правилником постоје знакови оријентације (скице, планови, макете и сл.), путокази и функционални знакови којима се дају обавештења о намени појединих простора (паркиралишта, гараже, лифтови, санитарне просторије и др.);
- знакови на зидовима се постављају на висини од 140cm до 160cm изнад нивоа тла.

6.9. 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 пословању.

За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

- Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима;
- Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова, изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);
- Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и 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 енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу.

Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

- За грејање простора, избегавати фосилна горива, а ако је то могуће, користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење и геотермални извори);
- Улични простор осветлити штедљивим светиљка, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА

- парцеле вишепородичног становања

На парцелама се могу градити:

- главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат који не угрожава становање,
- помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...)
- На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката.
- На парцелама (комплексима) вишепородичног становања, поред објеката обезбеђују се простори за смештај возила, површине за одмор или рекреацију, партерне површине са зеленилом и неопходна инфраструктура.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као *стамбено-пословни* (с/п) објекат.
- *Пословно-стамбени* објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања

- У зонама, потезима и на парцелама вишепородичног становања наставиће се тренд увођења различитих радних односно пословних делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању.
- Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), угоститељства, услужног занатства, здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице,...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, 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 предупреде или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.
- Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом,реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.
- Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених и да задовоље нормативе техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.
- При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне, нису дозвољене.

7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

У складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.
- Парцелацијом се од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, према планом утврђеним параметрима.
- Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објеката планиране намене.
- Исправка границе суседних грађевинских парцела врши се на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника односно корисника земљишта.
- Спајање суседних катастарских парцела истог власника као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни закупац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Све грађевинске парцеле (постојеће или новоформиране) обавезно треба да имају директан приступ на јавни пут-улицу.

У простору плана планирају се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- Парцеле јавних садржаја

Парцеле намењене површинама јавне намене-улице, немају посебне параметре у погледу површине, већ су регулисане регулационим линијама улица. Једна улица може бити формирана и преко више катастарских парцела, с тим да је пожељно те парцеле објединити у једну, ради лакше процедуре у случајевима прибављања дозволе за реконструкцију улице или реконструкцију и изградњу мреже инфраструктуре.

- Парцеле вишепородичног становања

Минимална површина парцеле, за изградњу вишепородичног (стамбеног, стамб. пословног, пословно стамбеног) објекта, износи 600м^2, најмања ширина 20,0.

Минимална површина (за комплекс-два и више вишепородичних стамбених објеката) износи 1500м^2, најмања ширина уличног фронта 30,0м.

Максимална величина парцеле није ограничена, односно једну грађевинску парцелу чини више катастарских парцела.

Правило је да се целокупна активност се мора одвијати унутар сопствене грађевинске парцеле.
- У графичком приказу – Лист бр.6, дат је предлог формирања грађевинских парцела, али је могућа и другачија препарцелација, што зависи од динамике планиране изградње, а првенствено могућности решавања имовинско-правних односа са власницима постојећих катастарских парцела од којих ће се формирати будућа грађевинска парцела.
- Постојеће парцеле са затеченим објектима породичног становања задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано вишепородично становање/ становање са пословањем).

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

Положај објекта на парцели, у односу на регулациону линију као и у односу на бочне границе властите и суседних парцела, биће одређен грађевинским линијама. Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима, планираним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

- За парцеле **вишепородичног становања / становања са пословањем**

- уз улицу 27. Октобра

Предња грађевинска линија објеката утврђује се на растојању од мин. 3,0м.

- уз улицу Иве Лоле Рибара

Предња грађевинска линија објеката утврђује се на растојању од мин. 6,0м.

- уз улицу Орловићеву

Предња грађевинска линија објеката утврђује се на минималном растојању од 4,9 до 6,1м, односно према графичком прилогу бр.4 - Регулационо нивелациони план са аналитичко геодетским елементима за обележаваwe

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до 2,0м, балконе, терасе,надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20м и стрехе испуштене до 1,0м.

Бочне и задња грађевинска линија планираних објеката се постављају на растојању од мин.4,0 уз услов да се обезбеди размак између објеката на сопственој и на суседнима парцелама од мин. 1/2 висине вишег објекта.

Објекти се граде као слободностојећи.

Приступ гаражама мора се остварити са сопствене парцеле.

Помоћни објекти се постављају на растојању од мин. 1,0м у односу на границу са суседом.

Код одмицања објеката од регулације и бочних граница рачуна се најистуренија тачка објекта.

За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

7.3.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

Изградња новог објекта не сме на било који начин угрозити објекте на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката и применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима (осим изузетно темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле).

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 заштиту целокупног постојећег објекта. Свако евентуално оштећење суседног објекта, инвеститор новог објекта је дужан да сноси трошкове поправке, односно да се објекат доведе у пређашње стање.

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту морају бити у складу са правилима прописаним у поглављу 7.10.

Међусобно растојање вишеспратних објеката на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта.

Међусобно растојање вишеспратних објеката на суседним парцелама треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м од границе суседне парцеле.

Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објеката на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних, помоћних објеката од стамбеног не може да буде мања од 5,0м.

Делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту који је постављен на растојању мањем од 4,0m од границе парцеле могу бити само за вентилацију и нужно осветљавање помоћних просторија, са парапетом мин. 1,8m од коте готовог пода просторије или отвори са непровидним елементима (за осветљавање степенишног простора).

7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- Парцеле вишепородичног становања са пословањем и чисто пословање

- Индекс заузетости макс 70%, (паркирање у оквиру главног/их објекта или на отвореном), укључујући и помоћне објекте, паркинг и манипулативне површине, индекс изграђености макс. 3,0

7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКАТА

- Максимална спратност за **планиране објекте вишепородичног становања /становања са пословањем** је П+4+Пс, са или без подрума или сутерена, све у зависности од формиране гра-

ђевинске парцеле и могућности организовања паркирања за потребе становања.
- Максимална укупна висина ВпСт (с/п, п/с) објекта спратности П+4+Пс може бити до 24,00 m.
- Објекат гараже може да има више подземних етажа, а максимална спратност надземних етажа је П+1
- Помоћни објекти могу бити само приземни, изузетно са више техничких етажа или са нестандардном висином (котларнице и сл.).

7.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКАТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања и чистог пословања могућа је изградња и других објеката и то:
- помоћни објекти, макс. спратности П+0 (у изузетним случајевима гараже могу бити максималне спратности П+1, и могу се организовати и на више подземних нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), са или без подрума или сутерена..
- објекти инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице и сл.),
- помоћни објекти који су дозвољени на самосталним парцелама, постављају се иза стамбеног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 1,0m од граница било које суседне парцеле.
- уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине(мин)4,0м.
- помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

7.7 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 у дно парцеле, а посебно за изузетне потребе - противпожарно, санитетско возило и др.

Парцеле вишепородичног становања са пословањем:
- Приступ слободностојећим објектима вишепородичног становања остариће се са коловоза улице 27.октобра, Иве Лоле Рибара и Орловићеве. Приступ на јавни пут мора бити ширине мин 3,0м.
- Приступ у дно парцеле обезбедиће се колском саобраћајницом поред објекта ширине 4,0м.
- Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организовати на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног или у самосталном помоћном објекту.
- Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).
- Број пм/гм за потребе пословања придодаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.
- Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.
- Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се:
- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца,
- Јавни простор се не може користити за обављање делатности,складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

7.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ

За све слободне и зелене површине у планском подручју је предвиђено одржавање и уређење истих, као и замена и допуна зеленог фонда, урбане опреме и др.

Партерне површине у обухвата плана представљају заједничка дворишта вишепородичног становања и дворишта породичних стамбених и других објеката.

Уређење слободних, неангажованих површина породичних и осталих интерних дворишта вршиће се у складу са жељом власника (корисника).

Проценат зелених површина у оквиру парцеле треба да износи мин 30%, а препоручује се и озелењавање паркинг простора, где год је то могуће, засадима високог или ниског растиња.

У заједничком дворишту планираних вишепородичних стамбених, стамбено пословних објеката уз колско-пешачке саобраћајнице и планиране паркинг површине, подразумева се и низ других садржаја, зелене површине, монтажно-бетонска трафостаница, пунктови за одлагање смећа и сл.

Просторе заједничких дворишта кућни савети односно станари могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објекта је где год је то могуће, неопходно извести са одговарајућим застором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

Постојеће дрвореде у улицама 15. маја, Орловићевој и улици 27. октобра је потребно одржавати и обнављати. Могућа је и санација или замена стабала уколико се издизањем корења деформише тротоар. Приликом замене постојећег дрвореда новим садницама водити рачуна да се проблем превазиђе правилним избором врсте дрвећа и одговарајућом техником заштите корења.

Ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегладност и на угрожавају безбедност саобраћаја.

Ограђивање парцеле

Препоручује се да се заједничке парцеле (комплекси) не ограђују, не рачунајући украсне и ограде од живице у склопу уређења зелених површина;

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови:

- Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, док се ограда између суседних парцела поставља осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе са суседом, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде;
- Ограде (осим према улици) могу бити пуне, провидне или делимично провидне и то од опеке, дрвета, метала, типских елемената и др, без подзида или са подзидом висине до 1,0м, као и жива ограда,
- Улична ограда треба да је провидна или делимично провидна са или без подзиде висине до 1,0м.
- Висина ограде између суседних парцела може бити до 1,8м, према улици начелно уједначена с околним оградама але не виша од 1,6м;
- У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отварати ка унутрашњости сопствене парцеле,

7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ,АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКАТА

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у овој зони, могућа је доградња, реконструкција, адаптација и санација, постојећих стамбених/стамб.-пословних објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката до привођења простора планираној намени. Доградња објеката може да се врши до 50% постојеће изграђене површине, уколико не премашује индекс заузетости на парцели од макс.50%.

Доградња може да се врши и над објектом до максималне дозвољене спратности за породичне стамбене објекте (П+2).

На парцелама је, поред постојећег главног објекта, могућа изградња пратећих објеката (помоћних и евентуално пословних) у свему према условима који важе за породично становање прописани Планом генералне регулације Руме.

До привођења простора планираној намени, задржава се предња грађевинска линија према затеченом стању.

Сви други услови за уређење и изградњу на овим парцелама важе као и за зону породичног становања прописани Планом генералне регулације Руме.

За вишепородичне објекте:

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима вишепородичног становања 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.

Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.

Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.

Дограђени део на постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.

Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћим и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.

Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то +/- 1,0м, подизање коте пода приземља до 1,2м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

Код реконструкције је могуће одступање од броја етажа прописаних овим планом у оквиру постојећег волумена и габарита објекта, код објеката изграђених до доношења овог плана.

Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.

Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.

Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКАТА

Општа правила

- Сви објекти 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 објеката 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° МЦС скале.
- Сви објекти морају бити обезбеђени од негативних утицаја електричног пражњења као и других негативних атмосферских утицаја.
- Приликом пројектовања планираних објеката придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта-Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Сл.гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Објекти вишепородичног становања (са или без пословања)

- Предвиђено је рушење постојећих објеката на парцелама планираним за вишепородично становање, рашчишћавање локације и изградња нових објеката намењених вишепородичном становању са пословањем.
- Планирани објекти вишепородичног становања, орјентисани ка улици Иве Лоле Рибара, улици 27.октобра и Орловићевој, планирани су као слободностојећи објекти, правоугаоног облика.
- Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај про-

стор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.

- Могуће су *различите комбинације стамбеног и пословног простора* у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.
- У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, *пословни простор на стамбеним етажама* нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.
- При пројектовању и изградwи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.
- Тачан програм садржаја објеката ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.
- У објектима вишепородичног становања могући су различите радне односно пословне делатности, првенствено за опслуживање становника и примерених становању као што су култура, администрација, пословање, трговина, угоститељство, услужно занатство, забава и сл, при чему приземља објеката ангажовати за атрактивне садржаје за грађане, а спратне етаже (пословне) за мирније садржаје.
- Нису дозвољене делатности које могу да угрозе функцију становања и околину буком, вибрацијама, еманацијама и др., односно где техничким или другим мерама не могу да се предупреде 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 и техничком смислу, као и у погледу комуникација; пословање (тихе делатности попут администрације, адвокатске канцеларије, агенције за некретнине, пројектног бироа, зубне ординације, козметичког-фризерског салона, школе страних језика и сл.) у оквиру станова одобраваће се изузетно (и према посебним условима) и само уколико та делатност и њено функционисање не ремети функцију становања, уколико се задовоље технички и други услови према прописама за одређену делатност.
- При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности
- Тачан програм садржаја објеката ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

<u>- Етаже и намена етажа вишепородичног стамбено-пословног објекта:</u>

- *подрум* - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
- *сутерен* - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
- *приземље* - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже; тамо где је дозвољено планом разраде, приземље намењено пословању може садржати галерију,
- *високо приземље*-за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
- *спрат* - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
- *повучени спрат* – последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1.5m у нивоу пода
- *поткровље* и *мансарда* - за стамбене, помоћне и евентуално интерне радне просторије с чистом делатношћу,
- *таван* - може да се користи као остава или да се адаптира у поткровље, ако постоје просторни и други услови,
- *галерија* - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објеката, тамо где је то дозвољено; У поткровљу односно мансардној етажи прилагођава се волумену и другим особинама те етаже, у циљу рационалног искоришћења простора. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
- Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2m од коте изведеног или пројектованог тротоара.

- Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2m до 0,5m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).
- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објеката.
- Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40m - 2,70m, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2m.
- Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0m, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.
- Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин.5,50m.
- У поткровљу назидак од макс 1,8m, рачунајући од коте готовог пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.
- У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објеката.
- Кровне равни по правилу треба да су косе, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.
- Равни кровови се не препоручују, али се изузетно могу применити из архитектонских разлога код групе или појединачних објеката у блоку, али тако да не ремете обликовање постојеће и планиране физичке структуре блока; у том случају пожељније је да се примени несагледљив плитак лимени кров.
- Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова, поткровља и мансарди се не дозвољавају, изузев ако се комбинују с отворима и другим елементима (пот) кровне етаже.
- Кровни покривач може бити од црепа, теголе, етернит плоча или неки други адекватан материјал, кровна раван мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.
- Поткровна етажа се осветљава кровним прозорим хоризонталним или вертикалних (кровна баџа). Могући и мањи отвори за осветљење тавана, искључиво на дворишној страни објекта. Димњаци треба да су обрађени у духу фасаде.
- *Кровне тарасе* се не препоручују; не препоручује се па и ограничава изградња *лођа* и *балкона* на уличним фасадама објеката, посебно у центру, а ако се пројектују, морају бити застакљене или имати готове рамове за накнадно уједначено устакљивање.
- *Степенишни простор* мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.
- Уличне фасаде објеката пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.
- Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирawe аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.
- Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.
- Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде укључујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).
- Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму или евентуално на тавану планираних објеката.
- Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.
- Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу градске инфраструктуре.
- Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену једну димњачку вертикалу.
- Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.
- Објекти који се граде у низу (за које је дозвољено да се поставе на границу суседне (суседних) парцела), на забатним зидовима не смеју имати никакве отворе, али могу имати светларник.

- Остали објекти, постављени на прописаном размаку од објеката на сопственој и суседним парцелама, могу да имају отворе на фасадама без посебних ограничења.

Испусти на објектима

- На спратним етажама, односно изнад висине од 3,0м: стрехе до 0,80м, балкони, еркери и сл. до 1,20м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине фасаде.
- На фасади објекта који је постављен на минималном растојању од објеката на суседној парцели, не дозвољавају се никакви испади, осим стрехе до 0,8м.
- Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, гараже, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,0м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.
- Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,0м, подрумски зидови до 0,15м и стопе темеља до 0,50м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

Помоћни објекти

- Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. по правилу се постављају иза главног објекта, у дну парцеле. Изузетно, могуће их је лоцирати и у наставку главног објекта, уколико такав положај помоћног објекта не ремети функционисање главног објекта.
- Могу се одмакнути мин 1,0м од границе са суседом
- Уколико се постављају попреко на парцели, а не у самом дну парцеле, мора се поред њих остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 4,0м.
- Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА

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 објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс 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 померања јачине 8° МЦС.

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

Урбанистички пројекат може да се ради за све локације на којима се испостави да не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним случајевима где се појаве одређени специфичности и кад се процени да је потребно преиспитати могућност организације планираних садржаја на парцели(на основу ИДР-а планираног објекта).

7.13. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле са једним главним објектом са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин600m^2 улични фронт мин. 20,0м
Комплекс објеката са или без помоћних обј. (вишепородично становање)	површина парцеле мин 1500m^2 улични фронт мин. 30,0м
Максимална дозвољена спратност	
Вишепородични стамбени, стамбено-пословни или пословно-стамбени	П+4+Пс (сутерен или подрум-уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
за помоћне објекте - гараже	П+1 (сутерен или подрум-уколико

	не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе, могућа је изградња више подземних етажа)
остали помоћни објекти	П+0 (сутерен или подрум-уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)
Максимални индекс заузетости на парцели	
за вишепородично становање /становање са пословањем за парцеле на којима се граде и главни и помоћни објекти	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте, паркинг и манипулативне површине)
Минималан проценат зеленила	
вишепородично становање /становање са пословањем	30%
Грађевинске линије	
вишепородично становање /становање са пословањем	
предња грађ. линија	-Од регулације ул.Иве Лоле Рибара - мин. 6,0м - Од регулације улице 27.октобра-мин 3,0м - Од регулације Орловићеве улице-мин.4.9 до 6,1м (према графичком прилогу бр.4)
бочна грађ. линија	-за слободностојеће објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта
задња грађ. линија	- за главне објекте-мин. 4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин. растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта -за помоћне објекте,мин1,0м

8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

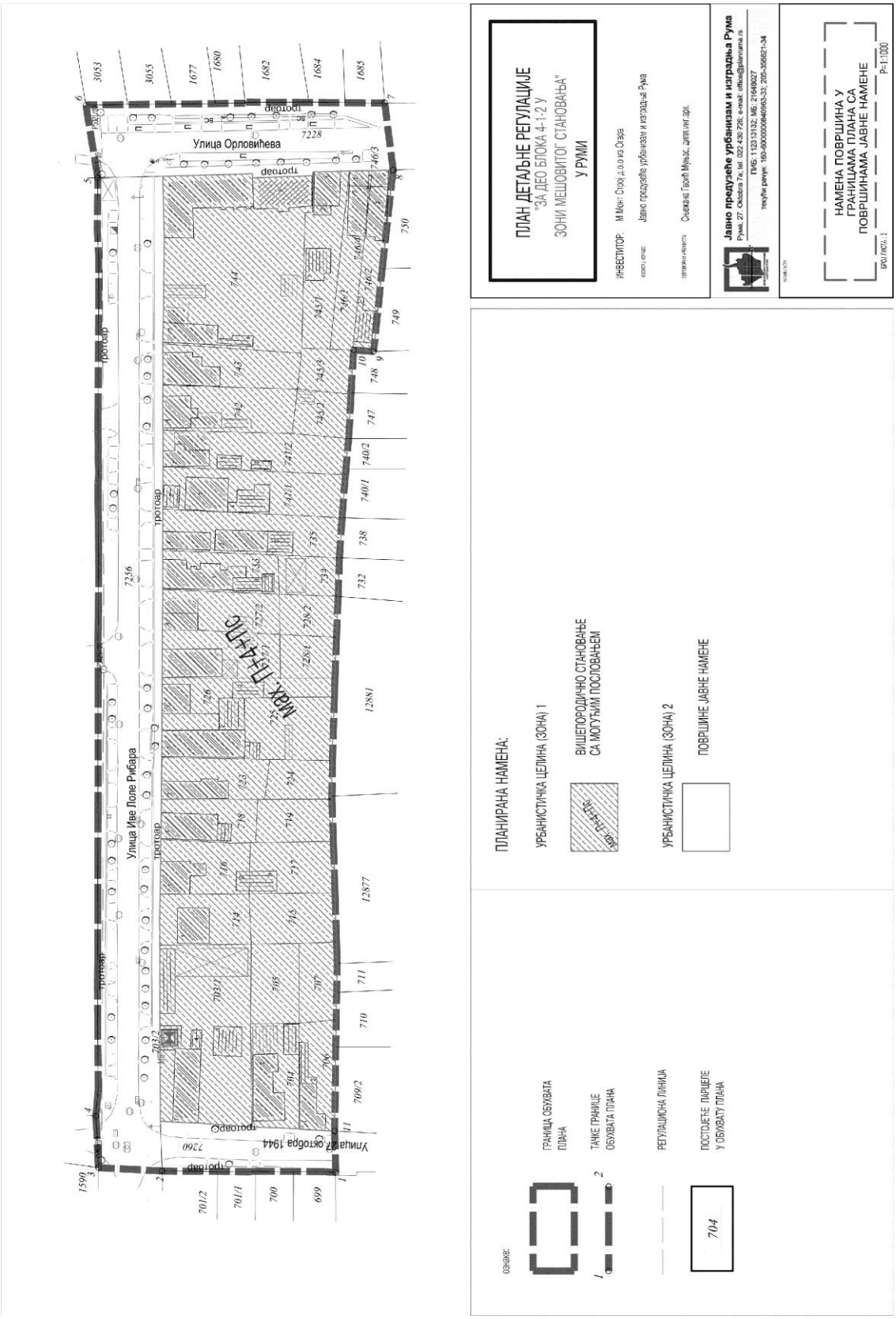
Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације, издавање информације о локацији и локацијских услова за потребе прибављања грађевинске дозволе, осим ако није потребна израда Урбанистичког пројекта.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити:

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама и пројектима препарцелације за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница кат.парцела као и спајања катастарских парцела истог власника ради формирања грађевинске парцеле
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене, као и објеката и мреже инфраструктуре.
- Урбанистички пројекат може да се ради на парцелама где се процени да нема довољно елемената за пројектовање и изградњу планираних садржаја.

Реализација планиране изградње вишепородичних објеката у блоку, такође зависи и од могућности формирања грађевинских парцела које задовољавају параметре прописане планом,што је директно условљено решавањем имовинско правних односа између власника постојећих парцела.

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора, увек уз услов да свака фаза представља функционално техничку целину.


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 4-1-2 У
ЗОНИ МЕШОВИТОГ СТАНОВАЊА"
У РУМИ
ИНВЕСТИТОР: М Мон- Стој д.о.о из Отаре
Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
Сноабдевач Горан Мунћас, дипл.инг.арх.
Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума
Рума, 27. Октобра 7а; tel. 022 430 726; e-mail: office@planurma.rs
ПИБ: 113313132; МБ: 21649027
текући рачун: 160-600000064669-33; 205-356821-34
НАМЕНА ПОВРШИНА У
ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА
ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
БРОЈ ПОСТ.: 1
Р=1:1000
ПЛАНИРАНА НАМЕНА:
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 1
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
СА МОГУЋИМ ПОСЛОВАЊЕМ
МИХ-ПЕАТНС
УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА (ЗОНА) 2
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
ОЗНАКЕ:
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА
ТАЧКЕ ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ПОСТОЈЕЋЕ ПАРЦЕЛЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА
704
Улица Орловићева
Улица Иве Поле Рибара
Улица 27. октобра 1944
тротоар
7228
7256
7260
1590
3053
3055
1677
1680
1682
1684
1685
7463
730
749
748
747
740/2
740/1
738
732
12881
12877
711
710
709/2
700
699
701/1
701/2

9

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр. 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", број ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина општине Рума, на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗА БЛОК 4-5-2 И ДЕО БЛОКА 1-3-3 " У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације „за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

План детаљне регулације је саставни део ове Одлуке, а састоји се из текстуалног и графичког дела.

Члан 3.

План детаљне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом.

План детаљне регулације је израђен у шест примерка у аналогном облику и седам примерака у дигиталном облику.

Један примерак потписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном и дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине, два примерка у аналогном и дигиталном облику чувају се у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, по један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном предузећу за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у аналогном и дигиталном облику доставља се инвеститору Д.О.О. "LIMONT BOSSKE COMPANY" из Огара.

Један примерак у дигиталном облику доставља се Министарству надлежном за послове урбанизма.

Члан 4.

Текстуални део Плана детаљне регулације објављује се у "Службеном листу општина Срема".

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-6/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

А/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Локација која је предмет Плана детаљне регулације обухвата грађевинско земљиште у границама грађевинског подручја Руме, и то блок 4-5-2 и део блока 1-3-3.

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистекла је из плана вишег реда - Плана генералне регулације Руме, односно из смерница поменутог плана којима се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације за блокове мешовитог становања.

Планом ће се извршито подела простора на целине и зоне за које 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.

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

На основу прибављених подлога, обиласка терена и прикупљених података са терена, као и прибављених услова од надлежних органа, јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања, процена развојних могућности на основу којих су дефинисана правила и услови уређења и изградње објеката и инфраструктуре.

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, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС“, бр. 32/2019),
- Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације „блока 4-5-2 и део блока 1-3-3“ у Руми („Сл. лист општина Срема“, бр, 37/2021)

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Планом генералне регулације Руме, блокови 4-5-2 и 1-3-3 опредељени су за мешовиту стамбену изградњу и делом парк шума Борковац.

- Блок 1-3-3; Намена блока: мешовито становање, парк шума; Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације за парцеле које задржавају намену породично становање, План детаљне регулације за изградњу вишепородичних стамбених објеката, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за сложеније садржаје;
- Блок 4-5-2; Намена блока: мешовито становање; Врста документације из које се формирају услови за изградњу и уређење: План генералне регулације,план детаљне регулације, урбанистички пројекат урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу нових објеката сложене намене

МЕШОВИТА СТАМБЕНА ИЗГРАДЊА (МСт)

Мешовита стамбена изградња (МСт) подразумева да се у појединим стамбеним блоковима појављује вид породичне (ПСт) и вид вишепородичне (ВпСт) стамбене градње и то:

- у планираним блоковима одређеним за МСт
- услови за уређење и изградњу утврђују се искључиво планом разраде ПГР,
- у постојећим изграђеним блоковима где је дефинисана подела површина за ПСт односно ВпСт односно и друге намене
- Примењиваће се правила и услови из ПГР према одређеним наменама, а у сложенијим случајевима услови за уређење и изградњу ће се утврдити планом разраде ПГР.
- У блоковима мешовитог становања, подразумева се да су породично и вишепородично становање заступљени приближно са око 50% учешћа.
- Изузетно, у зони мешовитог становања је могуће планирати само једну од ове две намене (само породично или само вишепородично становање) уколико се анализом простора приликом израде планова разраде докаже да је оваква концепција уређења и изградње оправдана.

На грађевинским парцелама мешовитог становања могу се градити:

- главни објекти: породични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и вишепородични стамбени стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и чисто пословни објекти, који својом делатношћу не угрожавају нити на било који начин ремете основну намену – становање,
- други објекти: пословни, стамбени,
- Помоћни објекти уз становање или пословање: летња кухиња, гаража, оставе, котларнице, шупе за огрев, магацини за сопствене потребе, надстрешнице и сл.

Пословање је могуће у оквиру објеката или засебно на парцелама породичног или вишепородичног становања у свему према истим условима који се односе на пословање у зонама породичног, односно вишепородичног становања, зависно од тога којем од ова два типа становања припада конкретна грађевинска парцела.

Максимална спратност вишепородичних објеката у овој зони је П+3+Пк, са или без подрума и сутерена или П+3+Пс (повучени спрат), односно П+4+пот. у зависности од локације и окружења ако се кроз план детаљне регулације докаже да је то могуће.

Повучени спрат-последња етажа повучена од фасадне равни према јавној површини и према бочним суседима минимално 1,5м у нивоу пода. Кота венца повучене етаже је максимално 3,5м изнад коте венца објекта у равни фасадног платна.

Новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела породичног становања у затеченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.

По правилу, најчешће ће бити заступљена самостална парцела за један објекат (слободностојећи, у низу, полуатријумски) са или без нестамбених објеката. Површина и најмања улична ширина парцеле и показатељи индекс заузетости (ИЗ) и индекс изграђености (ИИ) грађевинске парцеле за породичне стамбене објекте, примењиваће се аналогно условима за зону породичног становања, односно за вишепородичне објекте, аналогно условима који важе за зону вишепородичног становања. Индекс заузетости и индекс изграђености добиће се комбинацијом ових елемената из услова за ПСт и ВпСт, за сваки појединачан случај. За вишепородично становање индекс заузетости највише 70% (укључујући и помоћне објекте и манипулативне површине), индекс изграђености макс. 2,5, односно 3,0 уколико је спратност П+4+пот. Сви ос-

тали услови, зависно да ли се ради о породичним или вишепородичним објектима, аналогно одредбама из услова за породично (ПСт), односно вишепородично становање (ВпСт).

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 4,3ha.

Границом плана је обухваћен блок 4-5-2 и део блока 1-3-3, са основном наменом мешовито становање. Блок 4-5-2 се са севера ослања на Првомајску улицу, са запада на улицу 22. Децембра, са истока на Орловићеву улицу, и са југа на Лењинову улицу. Део блока 1-3-3 се са севера наслања на Борковачки пролаз, са запада на Орловићеву улицу, са истока на парк-шуму Борковац, а са југа на парцеле мешовитог становања.

Граница плана је утврђена тачкама:

Табела 1:

Број тачке	Y	X
Т-1	7407684,263	4986570,810
Т-2	7407688,355	4986552,064
Т-3	7407690,591	4986540,997
Т-4	7407694,190	4986523,180
Т-5	7407698,790	4986500,410
Т-6	7407703,312	4986478,024
Т-7	7407715,901	4986480,621
Т-8	7407721,876	4986451,064
Т-9	7407607,460	4986423,680
Т-10	7407634,640	4986245,583
Т-11	7407613,640	4986249,060
Т-12	7407547,940	4986263,990
Т-13	7407504,124	4986264,610
Т-14	7407502,740	4986262,090
Т-15	7407480,320	4986262,450
Т-16	7407481,100	4986284,910
Т-17	7407467,740	4986432,100
Т-18	7407468,600	4986447,950
Т-19	7407482,484	4986449,960
Т-20	7407535,392	4986455,950
Т-21	7407535,200	4986458,950
Т-22	7407577,220	4986464,580
Т-23	7407565,070	4986528,470
Т-24	7407559,440	4986570,460
Т-25	7407581,000	4986554,070

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

У обухват плана улазе следеће парцеле:

Целе катастарске парцеле: 7230/2, 4842/1, 4841/1, 4840, 4839/1, 4839/2, 4835, 12864/1, 4862/4, 4862/3, 4862/2, 4862/1, 12831, 4859, 4858, 4857, 4856, 4855, 4854, 4853, 4852, 4851, 4850, 4849, 4848, 4847, 4846, 4845, 4844, 3020/2, 3016, 3015/7, 3015/6, 3015/5, 3015/4, 3015/3, 3015/2, 3015/1 К.О. Рума

и делови катастарских парцела 7227, 7228, 7230/1, 7230/3, 4841/2, 4838/2, 4838/1, 4836, 4871, 4873 К.О. Рума.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази северно у односу на центар Руме, уз улицу Орловићеву са источне и западне стране предметних блокова.

Терен је у нагнут са падом од севера на 118,29мнв, ка југу 115,39мнв и од запада 115,84мнв ка истоку 110,52мнв.

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине Рума која се налази у зони макслимално трусног подручја од 8˚МЦС што у погледу изградње не захтева нека додатна инвестициона улагања у погледу заштитно-сигурносних мера.

Земљиште у оквиру планског подручја је грађевинско и претежно изграђено објектима породичног становања, као и бесправно изграђеним помоћним објектима уз становање, осим к.п. бр. 12831 и 12864/1 К.О. Рума, са изграђеним објектима вишепородичног становања.

На к.п. бр. 12831 К.О. Рума изграђена је вишепородична стамена зграда спратности П+2, са 19 станова. Предметни објекат је изграђен на основу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу вишепородичног стамбеног објекта на к.п. бр. 4860 и 4861 КО Рума, који је израђен од стране ЈУП "План" Рума, априла 2019. године. На објекту је накнадно изведено поткровље, тако да је тренуто спратност објекта П+2+Пк.

У оквиру блока 1-3-3, на к.п. бр. 12864/1 КО Рума у току је изградња три зграде-ламеле вишепородичног становања, спратности П+2, са укупно 56 станова. Предметне зграде се граде на основу Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле на к.п. бр. 4831, 4832, 4833, 4834/1, 4834/2 КО Рума, улица Орловићева у Руми, израђеног од стране ЈУП "План" Рума, јануара 2020. године. Објекат је у међувремену дограђен, тако да је спратност објекта код прве две ламеле Су+П+3, а на трећој ламели Су+П+4, с тим да се сутеренска етажа (са источне стране објекта) где је терен у значај-

ном паду, налази у нивоу терена што омогућава улаз возила директно у гаражу.

Јужни део обухвата плана се преклапа са границама Плана детаљне регулације "за блок 4-5-4 Дом здравља" у Руми, и то део коридора улице Лењинове. У оквиру коридора улице Лењинове, уз северну регулацију уређена је зелена површина са засадима високог растиња.

Улица Орловићева је опремљена коловозом ширине 6,0 м и тротоарима са обе стране.

Улице 22. децембра и Првомајска имају коловозе ширине од 3,5 до 5,0м и тротоаре само са једне стране. У овим улицама не постоје тротоари уз западну и северну регулацију блока 4-5-2.

У улици 22. Децембра 1941-е се налази уређен дрворед липа који је уједно и баријера између зграда вишепородичног становања у блоку 4-5-1 и породичних кућа у блоку 4-5-2.

Северно од блока 1-3-3 пружа се саобраћајница (Борковачки пролаз) ширине 5,5 м, која повезује улицу Орловићеву са улицом Иришком на истоку. У оквиру коридора ове улице налази се тротоар са једне стране улице (јужне).

Све улице у планском подручју су потпуно инфраструктурно опремљене (струја, вода, канализација, тк мрежа, гас, атмосферска канализација).

Земљиште и подземне воде, нису нарочито угрожене, обзиром да је у планском подручју у постојећем стању изведена функционална канализациона мрежа и решено адекватно одвођење атмосферских вода, а отпад из домаћинстава се редовно одвози путем надлежног комуналног предузећа.

Загађење ваздуха је искључиво од издувних гасова аутомобила. Негативан чинилац стања животне средине су генерално и површине под објектима и другим застртим површинама (асфалт, бетон), с тим да зеленило на слободним површинама на парцелама (у двориштима) као и зеленило у уличним коридорима, доприноси смањењу негативних утицаја на животну средину.

5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Табела 2. Сагласности надлежних предузећа и установа

1.	*ЕПС Дистрибуција Београд Огранак Електродистрибуција Рума*	бр. 88.1.1.0.-Д-07.17.-319169-21 од 31.01.2022.год.
2.	*РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици*	бр. 217-19254/21 од 16.12.2021.
3.	*ЈП "Гас-Рума" Рума*	бр.20.65.1 од 1.12.2021.год.
4.	*ЈП "Водовод" Рума*	бр.2007/1 од 14.12.2021.год.
5.	*"Телеком Србија", а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Н.Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица*	бр.Д210-545480/1-21 од 31.11.2021.год.
6.	*Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица*	бр. 494-03/21-3 од 14.12.2021.год.
7.	*ЈП "Комуналац" у Руми*	бр. 6130 од 29.11.2021.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор обухвата плана је подељен на просторне целине/блокове (блокови 1 и 2) који су раздвојени коридорима саобраћајница.

- Блок 1 - формиран је између Орловићеве улице са истока, улице 22.Децембар 1941-е, Лењинове улице са југа и улице Првомајске са севера.
- Блок 2 - формиран је уз источну регулацију Орловићеве улице, са северне стране уз Борковачки пролаз, док се са југа наслања на парцеле породичног становања, а са истока на планиране површине спорта и рекреације у оквиру Борковачке долине.

У оквиру просторних целина формирају се следеће зоне:

- зона породичног становања,
- зона вишепородичног становања
- зона саобраћајних површина (улице и улично зеленило).

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

Земљиште у планском подручју подељено је на:

а/ **површине јавне намене** које чине постојећи улични коридори

Од **саобраћајних површина** у обухвату Плана су делови улице Орловићеве, 22. Децем-

бар 1941-е, улица Лењинове, Првомајске и Борковачки пролаз.

б/ површине осталих намена обухватају:

- породично становање,
- вишепородично становање

Породично становање

Ова зона обухвата парцеле постојећег породичног становања у северном делу блока 2, од кућног броја 92 до 98, где се задржава постојећа породична стамбена изградња. Изузетак чине парцеле 4839/2, 4835, 4838/1 и део 4836 које имају могућност спајања и формирања парцеле/ комплекса вишепородичног становања.

Вишепородично становање

Ова зона обухвата блок 1, као и део блока 2 уз Орловићеву улицу где је започета изградња вишепородичних стамбених објеката (три ламеле) на к.п. бр. 12864/1 и парцеле 4835 и део 4836, као и 4839/2 и део 4838/1 К.О. Рума, на којима постоји могућност формирања парцеле/ комплекса вишепородичног становања, а све према могућностима решавања имовинских односа.

Табела 3. Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина	%
Површине јавне намене (улични коридори)	1 ha 74a 23м^2	39,12
Површине осталих намена	2 ha71a19 m^2	60,88
породично становање	63a 07m^2	14,16
вишепородично становање	2ha 08a 12m^2	46,72
Укупно	4ha 45a 42m^2	100,00

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

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине их коридори улица у оквиру којих су делови улице Орловићева, ул. 22. Децембар 1041-е, ул. Лењинова, ул. Првомајска и коридор саобраћајнице која спаја улицу Орловићеву са улицом Иришком на истоку (Борковачки пролаз).

Списак парцела површина јавне намене:

Цела парцела: 7230/2 (улица 22. Децембра 1941-е) К.О. Рума.

Делови парцела: 7227 (некатегорисани пут), 7228 (улица Орловићева), 7230/3 (улица Првомајска), 7230/1 (улица Лењинова), 4842/2, 4871 и 4873 све у К.О. Рума.

У односу на укупну површину планског подручја (4ha 45a 42m^2) површина земљиште за јавне намене заузима 39,12% 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.

Планом се задржава постојећа регулација улица 22. Децембра, Лењинове и Првомајске као и Орловићеве улице у већем њеном делу, осим корекције њене западне регулације у северном делу планског подручја, на делу парцела бр. 4871 и 4873 (између тачака 1 – 2 – 3).

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.

Табела 4. Исправка регулације Улице Орловићеве

Број тачке	Y	X
1	7407565.070	4986528.470
2	7407562.199	4986549.881
3	7407559.440	4986570.438

Преглед површине јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 4. План саобраћаја, регулације и нивелације, приказан у размери Р 1:1000.

1.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од севера ка југу и од запада ка истоку, а просечна кота терена износи 116,0мнв.

Карактеристичне висинске коте наслањајућих саобраћајница:

+ 114.87мнв - почетак ул. Лењинове у обухвату Плана

+ 115.39мнв - на раскрсници Ул. Лењинове и Орловићеве

+ 116.80мнв - почетак ул. Првомајске у обухвату Плана

+ 117.30мнв - на раскрсници Ул. Првомајске и Орловићеве

+ 118.29мнв - на раскрсници Борковачког пролаза и Орловићеве улице

+ 113.10мнв - почетак Борковачког пролаза у обухвату Плана

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојећих улица се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља постојеће нивелете у односу на које ће да се планирају нови саобраћајни прикључци и нивелација нових саобраћајних површина на парцелама у блоковима.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, осим у делу планираних саобраћајних приступа (улаза/излаза) у планиране објекте, где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

Приказ нивелационих кота дат је у графичком прилогу - Лист бр.4. План саобраћаја, регулације и нивелације

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

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Према хијерархији саобраћајнице у обухвату плана су:

- сабирне насељске саобраћајнице: ул. Лењинова, Орловићева и Борковачки пролаз
- приступне насељске саобраћајнице: ул. Првомајска и 22.децембар 1941-е.

Трасе насељских саобраћајница дефинисане су Планом генералне регулације Руме (Сл. лист општина Срема бр. 35/2021).

Сабирне насељске саобраћајнице прикупљају саобраћајне токове из појединих делова града и воде их до главних насељских саобраћајница или до капиталних комуналних објеката.

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

Услови за реконструкцију саобраћајница са правилима за прикључење

Насељске саобраћајнице које улазе у обухват плана у већем делу задржавају ширину коридора као и садржај попречног профила.

Сабирне насељске саобраћајнице

Задржава се регулација постојећих сабирних саобраћајница.

- коловоз је ширине 6,0 м (2x3,0 м), минимално 5,5 м (2x2,75 м) са једностраним нагибом, радијусом кривине на раскрсницама од 10,0 м,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 60kN по осовини),
- тротоари се планирају обострано, изузетно једнострано,
- бициклистичке стазе планирати где год је могуће и оправдано (услед недостатка простора интегрисани су са токовима моторних возила).

Приступне насељске саобраћајнице

Приступне насељске саобраћајнице

Задржава се регулација постојећих приступних саобраћајница.

- коловоз је ширине 6,0 м (2x3,0 м), минимално 5,5 м (2x2,75м) за двосмерни саобраћај, односно 3,5м (минимално 3,0м) за једносмерни саобраћај (са мимоилазницама уколико се укаже потреба), радијусом кривине на раскрсницама од 10,0 м,
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини),
- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила,
- бициклистички токови су интегрисани са саобраћајним токовима (на истој коловозној површини са возилима).

Приликом реконструкције саобраћајница у обухвату плана, садржај путног профила довести на оптималне мере и то: коловоз обавезно за двосмерни саобраћај ширине 6,0м(2x3,0м), тротоаре планирати обострано ширине мин.1,2м (оптимално 1,8м тамо где је ширина путног профила таква да то омогућава), у Улици Орловићевој извести бициклистичку траку обострано, а отворене атм. канале зацевити.

Колски приступи

Колске прилазе, који имају основну функцију обезбеђења приступа парцелама, планирати са минималном ширином 3,50м.

Пешачки токови се воде по тротоарима који се смештају обострано (изузетно једнострано) уз регулациону линију.

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 прључке будућих корисника је потребно извршити у складу са услови-

ма 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 уличним коридорима паркинзи се користе за нестамбене функције (пословање, услуге).

Пешачки саобраћај

Тротоарима смештеним у коридорима саобраћајница размењиваће се пешачки токови у оквиру планског подручја као и са подручјем ван обухвата плана.

Реконструкцију инфраструктуре пешачког саобраћаја извршити по следећим условима: Тротоаре планирати (обострано, изузетно једнострано) у свим уличним коридорима, изузев у онима где ширина регулације није довољна:

- ширина тротоара је минимално 1,2m (оптимално 1,8m),

Интерне, приступне стазе појединим објектима могу бити мин. ширине 0,75 m; овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају.

Бициклистички саобраћај

Бициклистички саобраћај је организован у улици Орловићевој, са источне стране колоноза и мањим делом са западне стране где је изведена бициклистичка стаза у дужини од 54,0м коју је потребно наставити приликом извођења реконструкције улице.

Нове бициклистичке стазе у оквиру улица, односно саобраћајница, уколико постоје просторни услови ће се уређивати приликом реконструкција улица кроз правила и услове утврђене за Локацијске услове, где ће се улице посматрати целовито.

Површине за бициклистички саобраћај је потребно пројектовати и градити у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима (”Службени гласник РС”, бр. 41/2009) и Правилником о условима које са аспкта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (”Службени гласник РС”, бр. 50/11):

- Бициклистички саобраћај може се организовати у виду бициклистичке траке (налази се поред и у равни са коловозом) или бициклистичке стазе (у овиру зелене површине коридора улице).
- Бициклистички саобраћај извести у виду једносмерног, саобраћајног профила 1,0м односно слободног профила 1,5м (1,3м).

Услови за паркирање возила

Паркирање за потребе станара породичних и вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организоваће се на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног објекта (сутерен, евентуално приземље) или помоћног објекта - гараже. Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

Паркинзи у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док ће паркинг простори у унутрашњости блока опслуживати становање у планираним објектима, породичним и вишепородичним.

За објекте чистог пословања при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркиг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.

Паркирање у уличним коридорима сабирних саобраћајница је могуће на уређеним или планираним паркинг површинама, уз коловоз улице. Тип паркирања зависи од расположивог простора и интезитета појединих токова саобраћаја (бициклисти, линије јавног градског превоза).

Димензије једног паркинг места за путничка возила су:

- управно паркирање: 5,0x2,5м (мин. 4,3x2,25 м),
- подужно паркирање: 6,0x2,0м (мин. 5,7 x1,9 м),
- косо паркирање:
  - угао 45˚- 4,35 x 2,5 м (мин. 4,15 x 2,25 м),
  - угао 60˚- 4,8 1x 2,5 м (мин. 4,60 x 2,25 м),

- угао 75˚- 4,86 х 2,5 м (мин. 4,65 х 2,25 м).

Обавеза је у склопу паркинг површина обезбедити и потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом. Број паркинг места се одређује у зависности од садржаја уз које се налазе (стамбена зона, дом здравља, апотека, ресторан...) а према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/2015).

Димензије 1 паркинг место које користе особе са инвалидитетом су минимално:
- 3,7 х 4,8 м (за једно возило),
- 5,9 х 5,0 м (за два возила у низу).

Димензије паркинг модула за бицикле су:
- за ивично паркирање (уз коловоз): 0,8х2,0 м,
- за самостални паркинг: 0,7 (0,5)х1,9 м.

1.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

У границама Плана је изграђена мрежа водоснабдевања и то:
- у улици Орловићевој западном страном водоводна мрежа АС Ø100, транзитни цевовод АС Ø 500 и источном страном цевовод АС Ø100;
- У улици Лењиновој северном страном транзитни цевовод Ø250;
- У улици 22. Децембра 1944-те западном страном водовод Ø80;
-У улици Првомајској северном страном водовод Ø80.

Орјентациона вредност притиска у водоводној мрежи износи до 3,0 bara.

Приликом реконструкције, неопходна је замена постојеће азбестцементне мреже са одговарајућом водоводном мрежом од PVC ili PE цеви пречника Ø100. Том приликом неопходно је превезивање свих постојећих кућних прикључака на замењену водоводну мрежу.

Мрежа водовода се поставља на 5,0 м од темеља објекта, односно 3,0м дистрибутивна мрежа и 1,0 м прикључна мрежа водовода.

За сваки појединачан објекат у предметним блоковима издаће се услови прикључења од надлежног ЈП Водовод Рума, а према условима снабдевања који тада буду на снази.

Димензије прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектно-техничку документацију у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити. Такође, за објекте више спратности, ради обезбеђења потребног притиска у мрежи, планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локавији.

Планирани вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима: за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за пословни простор.

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему. Шахт се смешта на парцели корисника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије макс.2,0м и не сме бити ближи од 1,5м од границе суседне парцеле.

Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.

Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено остављати приступне путеве, а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичких оштећења.

Власник, односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или дуги објеката, у одговарајућу касету-ормарић који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради ошитавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете-ормарића одређује ЈП "Водовод" Рума зависно од пречника и броја водомера.

Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката ће се вршити на постојећу изведену мрежу у постојећим улицама.

Димензија прикључка се дефинише кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити.

Прикључење будућих корисника на водоводну мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП "Водовод" Рума, а сходно условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Канализација отпадних вода

У свим улицама у обухвату Плана, изграђени су колектори фекалне канализације, на које су (преко остављених одвојака) прикљушени постојећи индивидуални стамбени објекти.

У канализациону мрежу могу се испуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Будуће вишепородичне стамбено-пословне објекте повезати ПВЦ цевима Ø160 на најближи низводни шахта уличне фекалне канализације или пак отворити нови шахт на колектору уличне канализације.

У интерном дворишту предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације.

Прикључење подрумских и сутернских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

Прикључење будућих корисника на канализациону мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП Водовод Рума.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација у улицама Орловићевој и Лењиновој решена је системом отворених атмосферских канала, делом зацевљених и то у Орловићевој улици са западне стране коловоза, у улици Лењиновој са јужне стране. У улицама 22. Децембра и Првомајској изведена је мрежа атмосферске канализације, у Првомајској обострано уз коловоз а у улици 22. Децембар једнострано и то уз западну ивицу коловоза.

Постојећа атмосферска канализација у улицама 22.Децембра, Лењиновој, Првомајској и Орловићевој се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објеката и реализације планираних садржаја у блоку. Нове путне јаркове планирати уз коловозе на удаљености од најмање 1,0м од ивице коловоза, при чему кота дна канала не може бити нижа од коте дна канала постојећег канала на који се повезује.

Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одводити у атмосферску канализацију у виду путних јаркова, затим зелене површине, мелирационе канале и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

У свим поменутим улицама, пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферска канализације као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег рецепијента.

Вода из дворишта, правилно пројектованим падовима површина под тврдим застором и пројектовањем система атмосферске канализације, одводиће се у улишну атмосферску канализацију.

Атмосферске воде са једне локације не смеју да се усмеравају према суседним парцелама нити да угрожавају објекте нити суседне парцеле.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Постојећи потрошачи који се налазе у предметним блоковима напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских стница МБТС 20/04kV "Лимонт" инсталисане снаге до 1000kVA. Постојећа НН (0,4 kV) мрежа изведена је надземно. Постојећа ВН (20 kV) мрежа изведена је подземно.

У предметном подручју није предвиђена изградња нових ЕЕО. Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1,5м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

Уколико би се јавило интересовање за изградњом већег броја пословних објеката или ако је капацитет постојећих трафо станица недовољан, за напајање будућих објеката неопходна је изградња нових ТС 20/0,4 kV са прикчучним 20 kV кабловским водом, чија би локација била што ближе тежишту потрошње.

За потребе снабдевања будућих објеката је потребно предвидети локацију за ТС 20/0,4kV са које би се снабдевали планирани објекти комплекса.

Правила за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти се прикључују на електроенергетску мрежу увек подземно, ако је мрежа надземна директно са стуба, а ако је подземна преко прикључних ормарића, смештених уз троторар. Већи објекти се могу прикључивати посебним кабловским водом, директно из трафостанице.

За веће потрошаче, могућа је изградња сопствене трафостанице, на парцели, при чему је неопходно обезбедити приступ на јавни пут. Оваква трафостаница може бити монтажно бетоска, комапактна, или ређе узидна. Ако је слободностојећа мора бити удаљена 3,0м од објеката на самој парцели и објеката на суседним парцелама.

Прикључење на електроенергетску мрежу, односно место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења одређује надлежно предузеће - ЈП "Електродистрибуција" Рума.

Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама, биће дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије.

Јавна расвета

Јавна расвета се поставља на стубове нисконапонске мреже, а ако се комплетна електроенергетска мрежа изведе подземно, потребно је извести посебну мрежу јавне расвете, са сопственим стубовима.

Јавно осветљење је потребно реконструисати и изградити у деловима где није изведено. Приликом реконструкције, планирања и изградње мреже јавног осветљења потребно је водити рачуна о одговарајућој технологији у складу са стандардима и захтевима енергетске ефикасности и спречавању ‘’светлосног загађења’’.

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

У постојећој регулацији улица изведена је полиетиленска дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска од 1 до 4 бара, и то у улици Орловићевој обострано, источном страном у улици 22 Децембар 1941-е, јужном страном у улици Првомајској, северном страном улице Борковачки пролаз. Постојећа мрежа има довољне капацитете за прикључење нових објеката.

Услови за прикључење

Прикључак на гасоводну мрежу изводи директно са уличне мреже, према условима надлежног дистрибутера. Потребно је да се будући инвеститори обрате ЈП "Гас-Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се утврдити сви неопходни услови за прикључење.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

Блокови у обухвату Плана припадају телекомуникационој мрежи Дом здравља Рума, кабловском правцу број 1. Капацитет постојеће тк мреже је за сада довољног капацитета за постојеће објекте, али са изградњом планираних објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на тк мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Везу са комутационим центром извести са оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружње свих телекомуникационих услуга.

Кабловска канализација (ПВЦ, пе цеви) се може користити за увлачење нових капацитета када се укаже потреба за прикључење будућих објеката на тк мрежу.

Начин и услови повезивања будућих објеката на тк мрежу биће дефинисани накнадно за сваки објекат појединачно.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од 2,0м од телекомуникационе трасе.

У планском подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

У планском подручју нема активних и планираних базних станица "Телеком Србија" за мобилну телефонију. Потребно је предвидети могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице често нису уз саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних кблова до њихових локација.

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, прибавити услове-сагласност "Телеком Србија".

Правила за изградњу телекомуникационе мреже, кдс објеката и објеката мобилне телефоније и правила прикључења

Телекомуникациона мрежа се изводи подземно, као и прикључак до објеката. Развод се остварује преко прикључних ормарића, смештених на зеленој површини, уз тротоар. У рову за смештај каблова обавезно је оставити и резервну цев за за накнадно провлачење каблова, према потреби.

Ако се изводи надземна нисконапонска мрежа каблови КДС-а се полажу по стубовима те мреже, ако целокупна нисконапонска мрежа буде подземна за КДС се користе каблови телекомуникационе мреже.

Објекти мобилне телефоније могуће је извести на већим парцелама, где постоје и пословни објекти, док се на објектима породичног становања могу поставити антене мобилне телефоније ограничене снаге, а према тренутно важећим прописима.

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*** планира се формирање линијског зеленила (с обрзиром на решење попречних профила најадекватнија је примена партерног зеленила) у зависности од ширине 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…). 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 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.

Блоковско зеленило - заступљено око објеката вишепородичне стамбене градње, али и других објеката зависно од садржаја блока, са санитарно-хигијенском и естетском функцијом, треба да омогући одмор, пасивну рекреацију становника, првенствено деце којој треба обезбедити и одговарајућа игралишта. Код уређења и одржавања ових површина пожељна је и подразумева се самоиницијатива грађана.

Проценат зелених површина у оквиру парцеле треба да износи мин 30%, а препоручује се и озелењавање паркинг простора, где год је то могуће, засадима високог или ниског растиња.

У заједничком дворишту планираних вишепородичних стамбених, стамбено пословних објеката уз колско-пешачке саобраћајнице и планиране паркинг површине, подразумева се и низ других садржаја, зелене површине, монтажно-бетонска трафостаница, пунктови за одлагање смећа и сл. Просторе заједничких дворишта кућни савети односно станари могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

Јавне зелене површине редовно одржавати заменом старих и болесних стабала, уређењем цветњака и одржавањем травнатих површина. Дуж саобраћајница формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

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, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

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

У планском подручју нису евидентирани објекти који уживају претходну заштиту нити археолошки локалитети проглашени и категорисани као непокретна културна добра нити евидентирани археолошки локалитети.

Приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката, реконструкцији улица, изградњи инфраструктурних прикључака, обавезан је археолошки надзор надлежне службе заштите.

Прописани су следећи услови и мере заштите:

- обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици приликом извођења земљаних радова на изградњи објеката;
- обавезно прибављање услова и мера заштите по сваком захтеву Инвеститора за све инфраструктурне радове, интервенције које обухватају земљане радове и изградњу у границама Плана;
- 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, не оштети и да се сачува на месту и у положај 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 истраживање локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истрањиваживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- Обавезна пријава почетка земљаних радова Заводу за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

1.7.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗДРАВЉА ЉУДИ

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 све планиране садржаје (комплексе) обавезна примена мера заштите животне средине (општих и посебних санитарних мера и услова) предвиђених законом и другим прописима којима се уређују послови санитарног надзора као и прибављане услове налдежних органа и организација.

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.

Потребно је вршити едукацију становништва у смислу одвајања секундарног отпада (папир, пластика, стакло и сл.) и комуналног отпада, који ће се у сарадњи са комуналним предузећем одвозити на градску депонију.

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.). Елимини-

сање ових негативних дејстава или свођење на мин. утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8º 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.

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

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

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

Дуж саобраћајница формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа, техничких услова и стандарда, нових достигнућа постигнута истраживањима као и стечена претходна искуства, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

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

Грејање - према техничким и финансијским могућностима стимулисати проширење система централног грејања уз постепено смањење броја индивидуалних ложишта. Градити гасоводни систем уз сукцесивну замену чврстих и течних горива гасом.

Стамбене зоне ће се оптимално организовати у погледу густине настањености, изграђености и равнотеже између изграђеног и слободног простора, озелењавања, али и унутрашњом организацијом у згради и стану, те применом одговарајућих грађевинских материјала са добрим изолационим својствима. У оквиру тих зона неће се дозволити радни садржаји који производе буку и вибрације у мери преко дозвољене.

Дозвољени ниво буке у граду не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, СГРС, 54/92). Бука и вибрације настале неким другим човековим активностима (напр. прегласна музика у угоститељским и другим објектима...) морају се свести у дозвољене границе надзором и другим административним мерама.

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 8ºМЦС 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 заузе-

тости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописао 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), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту 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.

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

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 одбарана од ратних дејстава

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 планско подручје.

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 простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је 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. Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Обавезни елементи приступачности су:

- елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...).
- 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, ограде на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)
- елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

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 намеравано коришћење зграде.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

2.1. ЗОНА ПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Главни објекти:
- породични стамбени објекти (слободностојећи и двојни објекти),
- породични стамбено пословни објекат,
- 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.

Није дозвољена изградња објеката за узгој животиња, чак ни за сопствене потребе.

Основна јединица на грађевинској парцели је породични стамбени објекат, са једним станом, с подразумевајућим стамбеним и помоћним просторијама. Породични стамбени објекат може да садржи и више стамбених јединица (макс. четири стамбене јединице на парцели), зависно од дозвољеног габарита и спратности објекта, односно и других предвиђених услова за зону односно локацију.

Уколико се граде два стамбена објекта на парцели укупан број у оба објекта не сме да прелази 4 стамбене јединице.

Породични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт с спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као стамбено-пословни (с/п) објекат.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

На грађевинским парцелама површине преко 600m^2 дозвољена је изградња два засебна стамбена објекта с тим да се не ремети функционалност локације и противпожарни услови. Објекти на парцели морају бити лоцирани тако да у случају формирања две засебне грађевинске парцеле, свака парцела мора имати обезбеђен приступ на јавни пут, директан или индиректан (право службености пролаза).

Пословни објекти на парцели ван стамбеног објекта могу бити различитих намена, величине, садржаја и техничких карактеристика према прописима за одговарајућу делатност, као и према условима за одређену зону односно локацију.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

По правилу, грађевинска парцела има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима.

Минимална површина новоформиране грађевинске парцеле породичног становања је:

- за слободностојеће објекте минимално 300м^2, 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 16,0m (два пута по 8,0m),
- за чисто пословање површина парцеле треба да је 600-2500 м^2 и ширина најмање 16,0 m.

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно.

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

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

Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Главни објекат се предњом фасадом поставља на предњу грађевинску линију.

Предња грађевинска линија утврђује се на растојању од 3,0м у односу на регулацију, осим за постојеће изграђене објекте који се приликом реконструкције могу задржати на постојећем растојању од регулације. Изузетак чине и парцеле 4835 и 4839/2, на којима је предња грађевинска линија утврђена на растојању од 6,0м у односу на регулацију.

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објект дужине до 2,0 м, приступне отворене степенице наслоњене на објект ширине до 1,2м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,2м и стрехе испуштене до 1,0м. Код објеката у којима се у приземној етажи налази пословни простор, надстрешница може да се постави и на регулацију.

Нове стамбене зграде постављају се према ближем бочном суседу (од северне и/или западне границе парцеле) на мин. 0,50м, и најмање 3,0м према даљем суседу (од јужне и/или источне границе парцеле).

Изузетно, нова слободностојећа стамбена зграда може се поставити и на средину парцеле, с тим да је растојање до обе бочне границе по мин. 3,0м.

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 3,0м.

Нови објекти на угаоним парцелама, поготово уз непрегледне раскрснице улица, морају бити постављени на удаљености, од обе линије регулације, али не мањој од 3,0м, или.

За све објекте важи услов да објекти или истурени делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Размак између сопственог и суседних стамбених објеката треба да буде најмање 3,5м. Код постојећих објеката постојећи размак се задржава код извођења радова реконструкције и доградње.

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 највише 50%, индекс изграђености на једној стамбеној грађевинској парцели може да буде највише 1,5.

Индекс заузетости на парцелама мањим од 400м^2 може бити до 60%.

Изузетно на постојећим грађевинским парцелама чија је површина мања од најмање површине утврђене планом, може се дозволити изградња породичног стамбеног објекта спратности макс. П+1 са највише два стана, индекса изграђености који не сме прећи 0,8.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност главног, стамбеног, стамбено-пословног објекта може да буде до П+2 са или без подрума или сутерена.

Засебни пословни (радни) објекти могу бити макс. спратности П+1.

Максимална спратност помоћних објеката је П+0.

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

Висина стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених обејката је макс. 12,0 м, чисто пословних објеката макс. 9,0 м, помоћних макс. 6,0 м.

Нестандардна спратност подразумева комбинацију основних и специфичних етажа као што су високо приземље (ВП) и галерија (гал).

Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна посматрано са уличне стране, чему се прилагођава систем етажа.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

- други објекти на парцели поред главног стамбеног, стамбено-пословног, односно пословно стамбеног су: стамбени и пословни објекти,
- 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: различите производне и услужне радионице, магацини и други објекти и простори везани за делатност, као и пословни објекти различитих других намена.

На парцелама површине 600м^2 и више, могућа је изградња два стамбена (стамбено-пословна) објекта, с тим да се не ремети функционалност локације и противпожарни услови.

Објекти на парцели морају бити лоцирани тако да у случају формирања две засебне грађевинске парцеле, свака парцела мора имати обезбеђен приступ на јавни пут, директан или индиректан (право службености пролаза). Најмање растојање између објеката је мин.4,0м, или два пролаза по 2,5м у случају деобе парцеле.

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.

У оквиру грађевинске парцеле могу да буду макс. четири стамбене јединице (укупно у свим објектима).

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.

Помоћни објекат који се се поставља у дну парцеле, гради се на растојању од најмање 0,5м од граница суседних парцела.

Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут - улицу.

Колски приступ објекту (објектима) односно парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се прикључком ширине 3,0м, са радијусом кривине 5,0м.

Приступ у дубину парцеле обезбеђује се

пролазом поред објекта ширине мин. 3,0м или кроз надкривени колски пролаз ("ајнфорт") 3,5м, висине 4,0м.

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

Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се:

- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за потребе корисника, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за потребе корисника уколико је могуће организовање колског прикључка за такав тип паркирања.

Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл., него се за ту сврху користи простор сопствене парцеле уколико за то постоје услови.

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.

Пад приступне пешачке стазе, рампе гараже, уколико је у приземљу, или помоћних односно радних простора, колских приступа дворишту и дворишних платоа треба да буде оријентисан према улици, евентуално делом према зеленим површинама на парцели (врт, башта и сл.).

Пад рампе може бити према сопственом објекту (напр. гаража у сутерену) и тада се одвод површинске воде решава дренажом или на други погодан начин.

Нивелацијом дворишта се мора обезбедити да вода из сопственог дворишта не угрожава објекте и простор суседних парцела.

Правила за архитектонско обликовање објеката

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

Стамбени, 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.

Стамбени простор се организује према стандардним функционалним шемама и нормативима, укључујући помоћне и пратеће просторе.

Слободностојећи стамбени објекат подразумева независну функционалну, грађевинску и обликовну целину на грађевинској парцели, са једном или више стамбених јединица.

Двојни стамбени објект подразумева две спојене или наслањајуће идентичне (симетричне) половине, подељене по вертикали средњим зидом (зидовима), са две (1+1) до 4 (2+2) стамбене јединице.

Изузетно, половине двојног објекта не морају бити идентичне (потпуно симетричне). У том случају се двојни стамбени објект може градити на основу два слична пројекта, с тим да смицање по хоризонтали може бити до 1,20м, а по вертикали за највише 1/2 етаже, КПП треба да буду на приближно истој висини.

Међусобна одступања могу бити до 1,0м у хоризонталном, до 1/2 етаже у вертикалном смислу, што зависи од решења подземне етаже: подрум или сутерен и приземља.

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.

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.

Светла висина стамбених просторија је 2,40м - 2,70м, пословних мин. 3,00м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност, а помоћних најмање 2,20м.

Кровне равни стамбених објеката по правилу треба да су косе (у изузетним случајевима и равни кровови или кровне терасе), с падом кровних равни (гледајући у односу на улицу) попут претежног броја објеката у уличном фронту, нестамбених објеката такође косе, а код свих са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију.

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

Могуће је извођење лежећих прозора у равни крова или вертикалних (кровна баджа).

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

Код објеката код којих се не изводи поткровље, односно који се завршавају таванским простором, дозвољено је извођење надзидка по ободним зидовима до највише 30цм.

Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери и сл.).

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

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

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

Изузетно, према суседу, на мањој удаљености од 2,5м, се могу предвидети већи отвори само са фиксним мат стаклом, "луксфер" призмама и сличним непровидним елементима (степенишни простор, радионице и магацини) и мањи отвори и прозори за вентилацију и нужно осветљење сопствених просторија, чији је парапет минималне висине 1,8м од коте пода просторије, при чему такви отвори односно прозори на подрумским (сутеренским) просторијама морају бити маскирани или непровидни (фиксне жалузине, перфориране плоче, мат стакло и сл.).

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

Испусти на објектима

На зидовима објеката који су према суседима постављени на најмања дозвољена растојања нису дозвољени никакви испусти у приземљу, а на спрату или поткровљу моги имати појединачне испусте али не преко 0,50м.

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.

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 реконструише објекат изграђен на граници са суседом или на растојању мањем од прописаног).

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију или увучену унутар сопствене 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.

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

Простор на парцели, може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних. 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 1,0м, као и жива ограда.

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

Предпростор објеката у савременом низу (уколико је прва грађевинска линија одмакнута од УРЛ), не мора бити ограђен, а ако се ограђује, ограде по правилу треба да су уједначене за цео низ, док се дворишта по правилу ограђују.

У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене, крила капија пешачких и колских улаза морају се отварати ка унутрашњости парцеле, исто се односи на самосталне гараже на УРЛ или ако су у објекту постављеном на ту линију.

Услови за обнову и реконструкцију објеката

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима могући су радови реконструкције, адаптације, доградње, санације.

Уклањање постојећег објекта и изградња новог у свему према условима утврђеним овим Планом.

Радови на постојећим објектима дозволиће се само уколико се извођењем радова неће нарушити услови утврђени овим Планом.

Ако заузетост и 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.

Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.

Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.

Дограђени део на постојећи стамбени објект може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

На постојеће издвојене помоћне или пословне (радне) објекте не могу се доградити објекти за становање, осим на парцелама на којима је дозвољен други стамбени (стамбено-пословни) објекат на једној грађевинској парцели.

Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.

Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћим и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објекат на који се врши доградња.

Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то 1,00м, подизање коте пода приземља до 1,20м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до висине предвиђене нормативима.

Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.

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

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

Претварање пословног простора у стамбени у стамбеном односно стамбено-пословном објекту, дозволиће се уколико пословни простор у том објекту није изричито условљен.

Адаптација помоћних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објект и уз услов да се адаптацијом може добити квалитетан стамбени простор.

Доградња, реконструкција и адаптација

у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно радова.

Доградња, надградња, реконструкција и адаптација не могу се одобрити на објектима који су бесправно саграђени или на објектима који су по било ком основу предмет спора са власницима односно корисницима објеката и простора на сопственој и суседним парцелама.

Рушење постојећих објеката одобриће се у сврху изградње нових објеката односно уређења простора како је предвиђено планом разраде или условима из ПГР, а наложиће се ако је објект склон паду или је бесправно изграђен.

Код доградње, надградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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 објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс 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 померања 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 породичном становању треба да буде најмање 30%.

Депоновање и евакуација отпада

Депоновање кућног смећа врши се у одговарајуће посуде у сопственом дворишту или у за то изграђеном помоћном објекту.

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

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 морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

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

2.2. ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити:

Главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и пословни објекат који не угрожава становање,

Помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Објекти се граде као слободностојећи, претежно орјентисани правцем север-југ тако да се обезбеди најповољнија орјентација станова (исток - запад). Могућа и другачија орјентација објеката уколико се покаже као оправдано према могућностима формирања грађевинске парцеле (након решавања имовинско правних односа).

На једној грађевинској парцели могућа изградња једног или више вишепородичних стамбених објеката (изградња комплекса) са или без помоћних објеката. Комплексом ће се сматрати грађевинска парцела на којој се граде два или више главних објеката.

На парцелама и комплексима вишепородичног становања, поред објеката обезбеђују се

простори за смештај возила, површине за одмор или рекреацију, партерне површине са зеленилом и неопходна инфраструктура.

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као стамбено-пословни (с/п) објекат.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања:

Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), угоститељства, услужног занатства, здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице,...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, 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 предупреде или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених и да задовоље нормативе техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.

При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне, нису дозвољене.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Грађевинска парцела вишепородичног становања мора имати директни приступ на јавни пут.

По правилу, грађевинска парцела треба да има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима.

У зависности од постављања стамбеног објекта на грађевинској парцели, парцеле могу бити:

• парцела за један објекат (слободностојећи);
• парцела за више стамбених објеката - комплекс објеката

Површина грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања износи најмање 1000м^2, ширина уличног фронта најмање 20,0м.

Најмања површина комплекса износи 1500 м^2, ширина уличног фронта најмање 30,0м.

Максимална величина парцеле за изградњу објеката вишепородичног становања није ограничена.

Минимална површина парцеле за изградњу чисто пословног објекта је 1000м^2, максимално 2500 м^2.

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

Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Предња грађевинска линија утврђује се на минималном растојању од 6,0м од регулације, осим у улици Првомајској где се грађ. линија утврђује на растојању од 3,0м за новоформиране грађ. парцеле да би се изједначила са грађ. линијом постојећег вишепородичног објекта на к.п. бр.12831.

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до

2,0м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20м и стрехе испуштене до 1,0м.

Под постављањем објекта на бочну грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија најистуренијег дела фасаде. У односу на границе према суседним парцелама, главни слободностојећи објекти се постављају на најмање 4,0м од истих, под условом да се задовољи услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама (мин.1/2 висине вишег објекта).

У односу на границе према суседним парцелама, помоћни објекти се постављају на најмање 1,0м од истих, под условом да је задовољен услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање вишеспратних објеката на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта.

Међусобно растојање вишеспратних објеката на суседним парцелама треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м од границе суседне парцеле.

Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишеспратних објеката на сопственој и суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност приземних, помоћних објеката од стамбеног не може да буде мања од 5,0м.

Делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на грађевинској парцели/комплексу је највише 70% што подразумева површине под објектима, паркинзима и саобраћајним и манипулативним површинама.

Индекс изграђености износи највише 2,5.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност главних објеката је П+3, са или без подрума и сутерена. Максимална висина објекта је 13,0м (од нивелете до венца), односно 16,5м до слемена објекта.

Максимална спратност вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле, у блоку 2 (на к.п. бр. 12864/1) је Су+П+3 за прве две ламеле и Су+П+4 за трећу ламелу с тим да се сутеренска етажа (са источне стране објекта) где је терен у значајном паду, налази у нивоу терена што омогућава улаз возила директно у гаражу. Максимална висина објеката у изградњи се задржава у постојећем стању и није дозвољено повећање висине нити спратности.

Помоћни објекти могу бити само приземни, изузетно са више техничких етажа или са нестандардном висином (котларнице и сл.). У изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње, са или без подрума или сутерена.

Код објеката изграђених на терену у паду, максимална спратност се рачуна од главног улаза у објекат.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања могућа је изградња и помоћних објеката и то: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Приземни помоћни објекти који могу бити дограђени уз главни објекат или слободностојећи у дубини парцеле, на одстојању од најмање 1,0 м од граница било које суседне парцеле. Поред објекта је неопходан колски пролаз ширине најмање 4,0м.

Инфраструктурни објекти, инсталациони објекти и опрема одмичу се од суседа у складу са посебним прописима.

Помоћни објекти са више надземних етажа или нестандарне висине удаљују се од других објеката на парцели за 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

Помоћни објекти - контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта, као и од објеката на суседним парцелама.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колски прилаз новим парцелама вишепородичног становања обезбеђује се са коловоза из улица Орловићеве, 22. Децембра 1941-е и улице Првомајске. Није дозвољено извођење колског прилаза из улице Лењинове.

Колски приступ парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује

се прикључком:
- одвојени улаз и излаз ширине мин.3,50 м, са радијусом кривине 7,0 м,
- јединствен улаз-излаз ширине мин.5,5 м, са радијусом кривине 7,0 м.

Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 3,5м за једносмеран и мин. 5,5м за двосмеран саобраћај.

Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле/комплекса, по принципу 1 стан - 1 паркинг/гаражно место, од чега треба тежити да 1/2 возила буде смештена у гаражама.

Број пм/гм за потребе пословања придодаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се:
- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца.

Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

Услови заштите суседних објеката

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена која је угрожавајућа на постојеће објекте).

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се утврђених минималних растојања објеката као и растојања од граница парцеле.

За обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у складу са прописима.

Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

На удаљености мањој од 4,0м од суседног објекта, не могу се према ближем суседу предвиђати отвори, односно могу се поставити прозори са високим парапетом (1,8м мерено од коте завршног слоја пода).

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

Одвођење атмосферских вода са кровних површина свести у атмосферску канализацију у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи риципијент (путни канал).

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

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.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дрворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0м од границе према суседу и 3,0м од објекта.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Општа правила

Сви објекти 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 објеката 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° ЕМС-98.

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

Приликом пројектовања објеката придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта - Правилник о условима и нормативима

за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Посебна правила:

Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.

Објекат може да буде пројектован као целина састављена од појединих делова који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки накнадни радови којима се допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.

Могуће су различите комбинације стамбеног и пословног простора у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.

У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, пословни простор на стамбеним етажама нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.

При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

Тачан програм садржаја објеката ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

Етаже и намена етажа ВпСО (с/п, п/с) објекта:

- подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
- сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.),
- приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже; приземље намењено пословању може садржати галерију,
- високо приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
- спрат - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
- галерија - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објеката. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
- таван - може да се користи само као помоћни простор, оставе станара и није га могуће претварати у стамбену етажу.

Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2м од коте изведеног или пројектованог околног тротоара.

Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2м до 0,5м (денивелација до 1,2 м савладава се унутар објекта).

У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним, пословно- стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објеката.

Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40м - 2,70м, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2м.

Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин. 5,50м.

Кровови могу бити равни, изузетно коси, оптималног нагиба (од 15 до 35°) према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима, водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.

Уколико се изводи коси кров, назидак ободних зидова је макс, 0,3м искључиво техничке природе, ради лакшег извођења кровне конструкције.

Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова, поткровља и мансарди се не дозвољавају, изузев ако

се комбинују с отворима и другим елементима (пот) кровне етаже.

Кровни покривач може бити од црепа, теголе или неки други адекватан материјал, кровна раван мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.

Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.

Уличне фасаде објеката пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.

Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.

Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде уклјучујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).

Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму, евентуално у тавану планираних објеката.

Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.

Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат) мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу јавне градске инфраструктуре.

Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену барем једну димњачку вертикалу.

Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.

Испусти на објектима

На спратним етажама, односно изнад висине од 3,0м: стрехе до 0,80м, балкони, еркери и сл. до 1,20м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине фасаде.

На фасади објекта који је постављен на минималном растојању од објеката на суседној парцели, не дозвољавају се никакви испади, осим стрехе до 0,8м.

Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, гараже, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,0м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.

Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,0м, подрумски зидови до 0,15м и стопе темеља до 0,50м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Парцеле се обавезно ограђују према суседним парцелама породичног становања.

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).

Ограда се може поставити и унутар комплекса зграда.

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 1,0м, као и жива ограда.

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

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

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у овој зони, могућа је доградња, реконструкција, адаптација и санација, постојећих стамбених/стамб.-пословних објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката до привођења простора планираној намени. Доградња објеката може да се врши до 50% постојеће изграђене повр-

шине, уколико не премашује индекс заузетости на парцели од макс.50%.

Доградња може да се врши и над објектом до максималне дозвољене спратности за породичне стамбене објекте (П+2).

На парцелама је, поред постојећег главног објекта, могућа изградња пратећих објеката (помоћних и евентуално пословних) у свему према условима који важе за породично становање.

До привођења простора планираној намени, задржава се предња грађевинска линија према затеченом стању.

Сви други услови за уређење и изградњу на овим парцелама важе као и за зону породичног становања.

За вишепородичне објекте:

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима вишепородичног становања 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.

Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.

Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.

Дограђени део на постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.

Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћим и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.

Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то +/- 1,0м, подизање коте пода приземља до 1,2м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

Код реконструкције је могуће одступање од броја етажа прописаних овим планом у оквиру постојећег волумена и габарита објекта, код објеката изграђених до доношења овог плана.

Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.

Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.

Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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 објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс 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 померања јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Коришћење и уређење партерних површина заједничке парцеле врши се како је планом разраде предвиђено, уређење може да врши градска служба као и сами станари, а коришћење и уређење самосталне парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није другачије одређено односно прецизирано, све уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.

Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност.

Слободне, неангажоване површине парцеле (комплекса) по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, дечјих игралишта, простора за одмор и сл.

Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Просторе заједничких дворишта кућни савети односно стамбене заједнице могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објеката, где год је то могуће, неопходно је извести са одговарајућим застором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

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

Депоновање и евакуација отпада

Депоновање 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.

Помоћни објекти, односно места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објеката, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0 м.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за пражњење контејнера.

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 увек када је неопходно од више парцела или делова парцела формирати грађевинску парцелу, а у свему према параметрима утврђеним овим Планом.

Пројекат парцелације се обавезно израђује ради одвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта у свему према елементима датим овим Планом.

Урбанистички пројекат и урбанистичко архитектонски конкурс

За изградњу комплекса објеката вишепородичног становања (подразумева два или више главних објеката на парцели) обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације. Изузетак чини комплекс објеката у изградњи на к.п. бр. 12864/1 К.О. Рума где ће се реализација вршити директном применом плана, (изградња објеката започета на основу претходно израђеног УП-а).

Урбанистички пројекат 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 као и специфичних објеката, где не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним 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).

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

4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
Парцеле породичног становања	површина парцеле мин. 300m^2 улични фронт мин. 12,0м
Парцеле вишепородичног становања са једним главним објектом са или без помоћних објеката	површина парцеле мин. 600m^2 улични фронт мин. 20,0м
Комплекс објеката вишепородичног становања са или без помоћних објеката	површина парцеле мин.1500м^2, улични фронт мин. 30,0м
Максимална дозвољена спратност	
породично становање	макс. П+2-стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекти, са или без подрума/сутерена макс.П+1-чисто пословни објекти, са или без подрума/сутерена макс. П+0 - помоћни објекти
вишепородично становање	макс. П+3 стамбени, стамб.-пословни, посл. -стамбени макс. П+1 пословни објекти
у блоку бр.1	макс. П+0 - помоћни објекти (сви објекти могу бити са или без подрума/сутерена)
вишепородично становање у блоку бр.2	стамбени објекти: од П+3 (две ламеле до улице) до П+4 (трећа ламела у задњем делу парцеле) макс. П+0 - помоћни објекти (сви објекти могу бити са или без подрума/сутерена)
Максимални идекс заузетости и индекс изграђености на парцели	
породично становање	индекс заузетости макс.50%, индекс изграђености 1,5
вишепородично становање (са или без пословања)	макс. 70% (укључујући и помоћне објекте, паркинг и манипулативне површине), индекс изграђености макс.2,5
Проценат зеленила	
породично становање	мин.30%
вишепородично становање	мин.30%
Грађевинске линије	
Породично становање	
предња грађ. линија	мин 3,0м од регулације
бочна грађ. линија	-мин.0,50m од границе са западним/северним суседом -мин 3,0m од границе са источним/јужним суседом (односно мин.3,5m за објекте које садрже пословање)
задња грађ. линија	мин.0,5m од границе са задњим суседом
вишепородично становање	
предња грађ. линија	мин 6,0м од регулације улице Орловићеве, 3,0м од регулације Првомајске улице поклапа се са регулацијом улице Лењинове
бочне и задња грађ. линија	- за слободностојеће вишепородичне објекте - мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које изно-си 1/2 висине вишег објекта, - за помоћне објекте мин.1,0м од границе суседне парцеле

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 закупац.

- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.
- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу комплекса објеката, као и на захтев инвеститора.

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

Изузетак чини комплекс објеката у изградњи на к.п. бр. 12864/1 К.О. Рума где ће се реализација вршити директном применом плана, (изградња објеката започета на основу претходно израђеног Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде за изградњу вишепородичног стамбеног објекта са три ламеле на к.п. бр. 4831, 4832, 4833, 4834/1, 4834/2 КО Рума, улица Орловићева у Руми, израђеног од стране ЈУП "План" Рума, јануара 2020. године), уз услов да се обезбеди недостајући број паркинг места за стамбене јединице изведене супротно горенаведеном Урбанистичком пројекту којим је планирано укупно 56 стамбених јединица у све три ламеле. Обавеза је да се у оквиру комплекса обезбеди довољан број паркинг места за укупан број стамбених јединица у све три ламеле и то: у оквиру стамбених објеката, на паркинзима на сопственој парцели или/и у оквиру самосталног објекта гараже. Такође је неопходно остварити проценат од 30% зелених површина у комплексу.

Реализација планиране изградње вишепородичних објеката у блоку, такође зависи и од могућности формирања грађевинских парцела које задовољавају параметре прописане планом, што је директно условљено решавањем имовинско правних односа са власницима постојећих парцела.

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

ОЗНАКЕ:
ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ
ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање
БЕСПРАВНО ИЗГРАЂЕНИ ОБЈЕКТИ - снимљени
ВИШЕПОРОДИЧНИ ОБЈЕКТИ У ИЗГРАДЊИ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
КОЛОВОЗ
ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
УЛИЧНО ЗЕЛЕНИЛО (парковска површина)
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
парцеле породичног становања са могућношћу формирања парцеле /комплекса вишепородичног становања
БРОЈ ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ / БЛОКА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА
Председник СО Рума
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за блок 4-5-2 и део блока 1-3-3" у Руми
НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
Р 1:1000
ЛИСТ 3
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Бильана Милутиновић, Дипл. инж. арх.
САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, Дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, Инж. геод.
Рума, 2022.
макс. Су+П+2
макс. Су+П+2-породично
макс. Су+П+3-вишепородично
макс. Су+П+3
макс. Су+П+4
макс. Су+П+3
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
Борковачки пролаз
Улица Орловићева
улица Првомајска
улица Лењинова
ул. 22. Децембра 1941-е
КИОСК

10

На основу члана 35. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр. 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 -одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема" број ("Службени лист општина Срема" бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина општине Рума, на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ЗА ДЕО БЛОКОВА 4-1-5 и 4-2-3 У ЦЕНТРАЛНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План детаљне регулације „За део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми (у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

План детаљне регулације је саставни део ове Одлуке, а састоји се из текстуалног и графичког дела.

Члан 3.

План детаљне регулације се потписује, оверава и архивира у складу са Законом.

План детаљне регулације је израђен у шест примерка у аналогном облику и седам примерака у дигиталном облику.

Један примерак потписаног и овереног Плана детаљне регулације у аналогном и дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине, два примерка у аналогном и дигиталном облику чувају се у Одељењу за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума, по један примерак у аналогном и дигиталном облику чува се у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума и Служби за катастар непокретности Рума.

Један примерак у аналогном и дигиталном облику доставља се инвеститору Д.О.О. „КЕСЕР ИНЖЕЊЕРИНГ 2020" из Руме.

Један примерак у дигиталном облику доставља се Министарству надлежном за послове урбанизма.

Члан 4.

Текстуални део Плана детаљне регулације објављује се у "Службеном листу општина Срема".

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-7/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

А/ ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. лист Општина Срема бр. 32/21) намењен зони централних садржаја.

Обавеза израде Плана детаљне регулације проистекла је из плана вишег реда - Плана генералне регулације Руме, односно из смерница поменутог плана којима се прописује обавеза израде Плана детаљне регулације за потребе изградње у зони централних садржаја.

Планом ће се извршити подела простора на целине и зоне за које 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.

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

На основу прибављених подлога, обиласка терена и прикупљених података са терена, као и прибављених услова од надлежних органа, јавних служби и предузећа, урађена је анализа и оцена стања, процена развојних могућности на основу којих су дефинисана правила и услови уређења и изградње објеката и инфраструктуре.

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, 37/2019-др.закон, 9/2020 и 52/2021),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС“, бр. 32/2019),
- Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације ”за део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони” у Руми („Сл.лист општина Срема“, бр, 37/21)

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Плански основ за израду Плана детаљне регулације "за део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони" у Руми је План генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/21).

ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме. Простор обухвата део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони.

За зону централних садржаја важе следећа правила и услови:

•Изградња објеката на парцелама које припадају зони централних садржаја вршиће се на основу планова разраде, изузетно и Урбанистичким пројектима укључујући и архитектонско-урбанистичке конкурсе, посебно за површине и објекте јавне намене као и директном применом плана за објекте који задржавају постојећу намену.

Планови разраде

• Обавезна израда планова разраде за блокове ужег градског центра: 1-1-1, 1-1-2, 2-1-1, 2-1-2, 3-1-2, 4-1-4, 4-1-5 и 4-1-6, а ради ће се и за све остале блокове намењене централним садржајима у којима ће се, до доношења планова разраде, уређење и изградња, зависно од намене, вршити према правилима утврђеним урбанистичким пројектима или директном применом плана.

Директно спровођење:

• До доношења планова разраде, у блоковима намењеним централним садржајима могуће је на постојећим парцелама породичног становања изградња породичних објеката са или без пословања, реконструкција, доградња и изградња нових стамбених, стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз породично становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

• За објекте на евиденцији завода за заштиту споменика културе као и објекте који се налазе у просторно-културно историјској целини неопходна је сагласност Завода за заштиту споменика културе.

Урбанистички пројекти урбанистичко архитектонске разраде локације

• За изградњу објеката јавне намене у свим блоковима намењеним централним садржајима, као и изградњу пословних објеката намењених за трговину, угоститељство, здравство, културу, забаву, верски објекти и друге различите форме пословања, обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко-архитектонске разраде локације према смерницама из овог плана.

Смернице из генералног плана је неопходно уградити у план детаљне регулације у складу са опредељеном наменом простора, односно генерални план ће бити полазни основ за даљу разраду и прецизније утврђивање правила и услова за уређење и изградњу објеката.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ НАМЕЊЕНЕ ОБЈЕКТИМА СТАНОВАЊА

• На постојећим парцелама породичног становања са или без пословања, могућа је реконструкција, адаптација и доградња постојећих, као и изградња нових стамбених,стамбено-пословних, односно пословно-стамбених објеката (замена постојећих објеката новим) као и изградња пратећих објеката уз становање, односно пословање у свему према параметрима утврђеним овим планом.

• Индекс заузетости за објекте породичног становања је макс.60%, за чисто стамбене парцеле, ако се у оквиру објекта или парцеле се налази пословање индекс заузетости макс.70%. Индекс изграђености макс.2,0. Максимална спратност главног: стамбеног, стамбено-пословног, пословно стамбеног објекта је П+2, помоћних објеката П+0, уколико се парцела на којој се гради не налази зони заштићене културне целине где је обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације.За такве објекте услове изградње прописује Завод за заштиту споменика културе.

• За објекте вишепородичног становања обавезна је израда Плана детаљне регулације. Макс, индекс заузетости је 60%. Индекс изграђености макс.3,0.под условом да анализом локације та изграђеност буде оправдана.

3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од 0,62ha.

Границом плана је обухваћен део блокова 4-1-5 и 4-2-3, са основном наменом зона це-

нтралних садржаја. Делови блокова 4-1-5 и 4-2-3, који су у обухвату плана, се са севера наслањају на улицу Вељка Дугошевића а са истока (блок 4-2-3) и запада (блок 4-1-5) се наслањају на Павловачку улицу.

Граница плана је утврђена тачкама:

Табела 1:

Број тачке	Y	X
Т-1	85639.6000	407148.3200
Т-2	85618.6800	407147.1800
Т-3	85618.0200	407166.9100
Т-4	85594.5000	407164.0800
Т-5	85593.9900	407112.4100
Т-6	85606.3417	407091.3101
Т-7	85607.5400	407052.9700
Т-8	85665.8330	407057.2323
Т-9	85661.0723	407148.6916

3.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

Плански документ обухвата катастарске парцеле: 28/1, 28/2, 29/1, 29/2, 30, део 7267 и део 7270 к.о. Рума.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у зони централних садржаја, у средишњем делу насеља Рума.

Терен је у нагнут са падом од севера на 112.51мнв, ка југу 111.77мнв и од запада 112.35мнв ка истоку 111.5мнв.

Сеизмичност терена је у складу са сеизмичношћу територије општине Рума која се налази у зони макслимално трусног подручја од 8˚МЦС што у погледу изградње не захтева нека додатна инвестициона улагања у погледу заштитно-сигурносних мера.

Земљиште у оквиру планског подручја је грађевинско, део блока 4-2-3 је претежно изграђен објектима породичног становања као и помоћним објектима уз становање док је део блока 4-1-5 обуваћен Планом, тренутно у изградњи и намењен за вишепородично становање са помоћним објектом (гаражом).

Улице Павловачка и Вељка Дугошевића су опремљене коловозом ширине 6,0м и тротоарима са обе стране.

Улице Павловачка и Вељка Дугошевића су потпуно инфраструктурно опремљене (струја, вода, канализација, тк мрежа, гас, атмосферска канализација).

5. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Табела 2. Сагласности надлежних предузећа и установа

1.	*ЕПС Дистрибуција Београд Огранак Електродистрибуција Рума*	2460800-ДО717-324191-22 од 10.10.2022. и 2540400-ДО717-7477/2-23 од 10.01.2023.
2.	*РС, МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици*	бр. 217-11858/22 од 21.07.2022.
3.	*ЈП "Гас-Рума" Рума*	бр.20.35.1 од 21.7.2022.год.
4.	*ЈП "Водовод" Рума*	бр.1142/1 од 05.09.2022.год.
5.	*"Телеком Србија", а.д. Београд Служба за планирање и изградњу мреже Н.Сад Одељење за планирање и изградњу мреже Сремска Митровица*	бр.Д210-296393/1-2022 од 21.07.2022.год.
6.	*Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица*	бр. 959/22 од 17.10.2022.
7.	*ЈП "Комуналац" у Руми*	бр. 4566 од 26.07.2022.
8.	*Јавно предузеће за урбанистичко планирање, управљање путевима и изградњу Рума*	бр.610-8-1/22 од 05.10.2022.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Простор обухвата плана је подељен на просторне целине/блокове, односно Планом је обухваћен **део блокова 4-1-5 и 4-2-3**, формирани уз јужну регулацију улице Вељка Дугошевића, са западне и јужне стране уз парцеле породичног становања, док се са истока наслања на вишепороично становање.

У оквиру просторних целина формирају се следеће зоне:

- зона вишепородичног становања
- зона саобраћајних површина (улице).

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

Земљиште у планском подручју подељено је на:

а/ **површине јавне намене** које чине постојећи улични коридори

Од **саобраћајних површина** у обухвату Плана су делови улице Вељка Дугошевића и Павловачке

б/ површине осталих намена обухватају:

- вишепородично становање

Табела 3. Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина	%
Површине јавне намене (улични коридори)	28а 13м^2	45,07
Површине осталих намена	34а 28м^2	54,93
вишепородично становање	34а 28м^2	54,93
Укупно	62а 41м^2	100,00

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

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине их део коридора улице Вељка Дугошевића и Павловачке.

Списак парцела површина јавне намене:

Делови парцела: 7267 (улица Вељка Дугошевића) и 7270 (улица Павловачка), обе у К.О. Рума.

У односу на укупну површину планског подручја (62а 41м^2) површина земљишта за јавне намене заузима 45,07% 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.

Планом се задржава постојећа регулација Вељка Дугошевића и Павловачке.

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

Преглед површине јавне намене дат је у графичком прилогу лист бр. 3. Намена површина у границама плана са површинама јавне намене, приказан у размери Р 1:1000.

1.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има пад од севера ка југу и од запада ка истоку, а просечна кота терена износи око 111,96мнв.

Карактеристична висинска кота саобраћајнице је +112.00мнв-на раскрсници Ул. Павловачке и В. Дугошевића

Што се тиче саме нивелације коловоза, нивелете постојеће улице се задржавају у постојећем стању.

Нивелациони план улица и површина јавне намене представља постојеће нивелете у односу на које ће да се планирају нови саобраћајни прикључци и нивелација нових саобраћајних површина на парцелама у блоковима.

Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање, осим у делу планираних саобраћајних приступа (улаза/излаза) у планиране објекте, где се као постојећа нивелета обавезно поштује кота изграђеног коловоза.

Приказ нивелационих кота дат је у графичком прилогу - Лист бр.4. План саобраћаја, регулације и нивелације

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

1.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Трасе саобраћајница

Према хијерархији саобраћајнице у обухвату плана је:

- главна насељска саобраћајница: Павловачка ул.
- приступна саобраћајница: Ул. Вељка Дугошевића

Трасе насељских саобраћајница дефинисане су Планом генералне регулације Руме (Сл. лист општина Срема бр. 35/2021).

Главне насељске саобраћајнице - у ову групу саобраћајница сврставају се саобраћајнице које се налазе у оквиру градских улица које леже на траси ванградских путева и сем најважнијих градских саобраћајних токова примају и транзитне токове.

Улица Павловачка улица лежи на траси општинског пута ОП бр.8 Рума - Павловци (Врдник) и повезује рад и пословање и централне функције.

Приступне насељске саобраћајнице

Ове саобраћајнице представљају систем свих осталих саобраћајница које се налазе у оквиру стамбених и сервисних улица у граду, односно појединим зонама, које опслужују стамбене, привредне и остале садржаје. И овај систем је потребно даље допуњавати, унапређивати односно усклађивати према потребама, стандардима и нормативима. Ту спадају и блоковске и саобраћајнице комплекса, као и колско-пешачки пролази.

Услови за реконструкцију саобраћајница са правилима за прикључење

Насељске саобраћајнице које улазе у обухват плана задржавају ширину коридора као и садржај попречног профила осим у делу Павловачке улице где се планира бициклистичка стаза у оквиру постојеће саобраћајнице.

Главна насељска саобраћајница (Павловачка улица)

- Задржава се регулација постојеће главних насељске саобраћајнице у складу са Планом генералне регулације Рума,
- коловоз је ширине 6,2m (2x3,1m) са једностраним нагибом,
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (минимално оптерећење 115kN по осовини),
- пешачке и бициклистичке токове водити одвојено.

Приступна насељска саобраћајница (Ул. Вељка Дугошевића)

- Задржава се регулација постојеће приступне саобраћајнице у складу са Планом генералне регулације Рума,
- коловоз је ширине мин 6,0m (2x3,0m) за двосмерни саобраћај,
- нагиб коловоза је једностран,
- носивост коловоза за лак саобраћај (оптерећење 60kN по осовини),
- пешачки токови су одвојени од токова моторних возила,
- бициклистички токови су интегрисани са саобраћајним токовима (на истој коловозној површини са возилима).

Приликом реконструкције саобраћајнице у обухвату плана, садржај путног профила довести на оптималне мере и то: тротоаре планирати обострано ширине мин.1,2м (оптимално 1,8м тамо где је ширина путног профила таква да то омогућава), у улици Павловачкој извести бициклистичку траку обострано, а отворене атм. канале зацевити.

С обзиром да је Планом обухваћен део улице Павловачке задржава се постојећа ширина коловоза, односно будућа ширина коловоза ће се дефинисати кроз израду планске документације улице Павловачке у целости.

Колски приступи

Колске прилазе, који имају основну функцију обезбеђења приступа парцелама, планирати са минималном ширином 3,50м.

Пешачки токови се воде по тротоарима који се смештају обострано уз регулациону линију.

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 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. Колске прилазе објектима планирати са саобраћајнице на кп бр. 7267 а изузетно са саобраћајнице на кп бр. 7270 уколико то намећу ограничења у простору.

Одводњавање колског прилаза решити подужним падом према техничким могућностима а одводњавање унутрашњих саобраћајних површина обезбедити упијањем на слободним зеленим површинама.

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 вишепородичног становања планирати унутар сопствене парцеле, на отвореним паркинг просторима или у гаражама.

У уличним коридорима паркинзи се користе за нестамбене функције (пословање, услуге).

Пешачки саобраћај

Тротоарима смештеним у коридору саобраћајнице размењиваће се пешачки токови у оквиру планског подручја као и са подручјем ван обухвата плана.

Реконструкцију инфраструктуре пешачког саобраћаја извршити по следећим условима: тротоаре планирати обострано и то:

- ширина тротоара је минимално 1,2m (оптимално 1,8m),

Интерне, приступне стазе појединим објектима могу бити мин. ширине 0,75 m; овај вид пешачких површина треба обезбедити где год то просторни услови дозвољавају.

Бициклистички саобраћај

Бициклистички саобраћај је планиран у Павловачкој улици, са источне и западне стране коловоза ширине и позиције у складу са просторним могућностима.

Нове бициклистичке стазе у оквиру уличног коридора, односно саобраћајнице ће се уређивати приликом реконструкција улице кроз правила и услове утврђене за Локацијске услове, где ће се улица посматрати целовито.

Површине за бициклистички саобраћај је потребно пројектовати и градити у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима (”Службени гласник РС”, бр. 41/2009) и Правилником о условима које са аспкта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (”Службени гласник РС”, бр. 50/11):

- Бициклистички саобраћај може се организовати у виду бициклистичке траке (налази се поред и у равни са коловозом) или бициклистичке стазе (у овиру зелене површине коридора улице).
- Бициклистички саобраћај извести у виду једносмерног, саобраћајног профила 1,0м односно слободног профила 1,5м (1,3м).

Услови за паркирање возила

Паркирање за потребе станара вишепородичних стамбених или стамбено пословних објеката организоваће се на отвореном паркинг простору у заједничком дворишту или у оквиру главног објекта (сутерен, евентуално приземље) или помоћног објекта - гараже. Неопходно је да се на сопственој парцели организује паркирање возила (примењујући норматив 1 стан - 1 паркинг или гаражно место).

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели.

Паркинзи у коридорима ободних улица опслужују претежно нестамбене функције у простору (пословање, услуге...), док ће паркинг простори у унутрашњости блока опслуживати становање у планираним објектима.

За објекте чистог пословања при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркиг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност.

Паркирање у уличном коридору саобраћајнице је могуће на уређеним или планираним паркинг површинама, уз коловоз улице. Тип паркирања зависи од расположивог простора и интезитета појединих токова саобраћаја (пешаци, бициклисти).

Димензије једног паркинг места за путничка возила су:

- управно паркирање: 5,0х2,5м (мин. 4,3х2,25 м),
- подужно паркирање: 6,0 х2,0м (мин. 5,7х1,9 м),
- косо паркирање:
- угао 45˚- 4,35 х 2,5 м (мин. 4,15 х 2,25 м),
- угао 60˚- 4,8 1х 2,5 м (мин. 4,60 х 2,25 м),
- угао 75˚- 4,86 х 2,5 м (мин. 4,65 х 2,25 м).

Обавеза је у склопу паркинг површина обезбедити и потребан број паркинг места за особе са инвалидитетом. Број паркинг места се одређује у зависности од садржаја уз које се налазе а према Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (“Службени гласник РС”, бр. 22/2015).

Димензије 1 паркинг место које користе особе са инвалидитетом су минимално:

- 3,7 х 4,8 м (за једно возило),
- 5,9 х 5,0 м (за два возила у низу).

Димензије паркинг модула за бицикле су:

- за ивично паркирање (уз коловоз): 0,8х2,0 м,
- за самостални паркинг: 0,7 (0,5)х1,9 м.

1.5.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водоводна мрежа

У границама Плана је изграђена мрежа водоснабдевања и то:

- Јужном страном ул. Вељка Дугошевића,
- Источно од улице Павловачка, пружа се водовод ПВЦ Ø150, а
- Западно од улице Павловачка, водов АЦ Ø100
-На делу улице Павловачка, од ул. Главна до ул. Вељка Дугошевића, постојећа водовдна мрежа АЦ Ø100, пружа се обострано, западном и источном страном улице

За сваки појединачан објекат у предметним блоковима издаће се услови прикључења од надлежног ЈП Водовод Рума, а према условима снабдевања који тада буду на снази.

Димензије прикључка на водоводну мрежу дефинисати кроз пројектно-техничку документацију у складу са хидрауличким прорачуном и Законом о противпожарној заштити. Такође,за објекте више спратности, ради обезбеђења потребног притиска у мрежи, планирати уређаје за повишење притиска на сопственој локацији.

Планирани вишепородични стамбени, стамбено-пословни објекти морају имати шахт са водомерима: за вишестамбену зграду и/или сваки улаз засебан централни водомер, засебан водомер за хидрантску воду и засебан водомер за сваку пословну јединицу понаособ (уколико иста постоји).

Шахт за смештај водомера мора бити изграђен од тврдог материјала, светлог отвора у складу са димензијом прикључка и броја водомера у њему. Шахт се смешта на парцели корис-

ника, с тим да исти сме бити удаљен од регулационе линије макс.2,0м и не сме бити ближи од 1,5м од границе суседне парцеле.

Прикључак од уличне цеви до водомерног окна пројектује се управно на уличну цев.

Изнад трасе прикључка водовода није дозвољено остављати приступне путеве, а уколико се ово не може избећи пројектом предвидети постављање одговарајуће заштитне цеви односно обезбедити адекватну заштиту од механичких оштећења.

Власник, односно корисник непокретности која се налази испод, изнад или поред објеката, цевовода, прикључних водова или инсталација јавног водовода, не може обављати радове који би могли ометати водоснабдевање и одржавање водоводних инсталација.

Кроз шахт за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.

За мерење утрошка воде за сваку стамбену јединицу и пословну јединицу уграђују се индивидуални водомери. Индивидуални водомери се могу уграђивати у засебној просторији пројектованој за ову намену или испред улаза у стан, пословни или дуги објеката, у одговарајућу касету-ормарић који је причвршћен за зид, сачињен од метала или другог погодног материјала, који морају бити закључани са покретном горњом и предњом страном ради очитавања и одржавања индивидуалних водомера. Димензије касете-ормарића одређује ЈП "Водовод" Рума зависно од пречника и броја водомера.

Уређаји и инсталације за снабдевање водом и обезбеђење притиска (хидрофор, базен, регулатори притиска, као и унутрашња хидрантска мрежа и сл.), део су унутрашње инсталације корисника, без обзира где су смештени.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката ће се вршити на постојећу изведену мрежу у постојећем уличном коридору.

Димензија прикључка се дефинише кроз пројектну документацију у складу хидрауличког прорачуна и Закона о противпожарној заштити.

Прикључење будућих корисника на водоводну мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП "Водовод" Рума, а сходно условима водоснабдевања који тада буду на снази.

Канализација отпадних вода

У границама Плана је изграђена канализациона мрежа и то:

- У делу ул. Павловачка, канализациона мрежа ПВЦ Ø250, пружа се западном саобраћајном траком
- У делу ул. В. Дугошевића, јужном страном саобраћајнице, пружа се стари колектор фекалне канализације АЦ-КЦ Ø200

У канализациону мрежу могу се испуштати само отпадне воде санитарно хигијенског порекла.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључак на каналузациону мрежу извести ПВЦ цевима Ø160 на постојеће или новоотворене шахтове уличне канализације. У фази пројектовања на лицу места проверити дубину и положај постојеће фекалне канализације и сходно томе, са овлашћеним представником ЈП „Водовода“ Рума, дефинисати начин прикључења.

У интерном дворишту предвидети довољан број ревизионих окана на прикључном воду фекалне канализације.

Прикључење подрумских и сутернских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко сопственог постројења аутоматским препумпавањем.

Директно прикључење подрумских просторија није дозвољено на канализациону мрежу.

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

Прикључење будућих корисника на канализациону мрежу ће се вршити у свему према условима ЈП Водовод Рума.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација у улици Павловачкој решена је системом отворених атмосферских канала са западне и источне стране коловоза, док је у улици Вељка Дугошевића атмосферска канализација решена зацевљеним каналима.

Постојећа атмосферска канализација у улици Вељка Дугошевића се задржава, евентуално реконструише уколико се укаже потреба у току изградње објеката и реализације планираних садржаја у блоку, док је у улици Павловачкој планирано зацевљене постојећих атмосферских канала. Нове путне јаркове планирати уз коловозе на удаљености од најмање 1,0 м од ивице коловоза, при чему кота дна канала не може бити нижа од коте дна канала постојећег канала на који се повезује.

Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћава-

ња одводити у атмосферску канализацију у виду путних јаркова, затим зелене површине, мелирационе канале и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Потребно је пројектном документацијом преиспитати капацитете и проток атмосферске канализације као и изналажења решења одвођења атмосферских вода до крајњег рецепијента.

Вода из дворишта, правилно пројектованим падовима површина под тврдим застором и пројектовањем система атмосферске канализације, одводиће се у уличну атмосферску канализацију.

Атмосферске воде са једне локације не смеју да се усмеравају према суседним парцелама нити да угрожавају објекте нити суседне парцеле.

1.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Електроенергетска мрежа

Постојећи потрошачи који се налазе у предметним блоковима напајају се из следећих дистрибутивних трансформаторских станица МБТС 20/04kV "Црвени крст" инсталисане снаге до 2*630kVA. Постојећа НН (0,4 kV) мрежа изведена је надземно осим у делу улице Вељка Дугошевића (од Пабловачке ка центру) где је изведена кабловски. Постојећа ВН (20 kV) мрежа предметног подручја је изведена кабловски.

У предметном подручју није предвиђена изградња нових ЕЕО. Да би се омогућила изградња нових кабловских водова потребно је у будућим улицама обезбедити коридор ширине 1,5м за пролаз високонапонске и нисконапонске кабловске мреже, при чему се не сме дозволити да кабл буде испод коловоза, сем на местима укрштања.

У случају изградње нових вишеспратних стамбено-пословних објеката и објеката намењених вишепородичном становању, за напајање предметних објеката неопходна је изградња нових МБТС 20/0,4kV са прикључним 20 kV кабловским водом од постојеће 20 kV кабловске мреже, чија би локација била што ближе тежишту потрошње, тако да буде омогућен прилаз са јавне површине потребном механизацијом.

Правила за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти се прикључују на електроенергетску мрежу увек подземно, ако је мрежа надземна директно са стуба, а ако је подземна преко прикључних ормарића,смештених уз тротоар. Већи објекти се могу прикључивати посебним кабловским водом, директно из трафостанице.

За веће потрошаче, могућа је изградња сопствене трафостанице, на парцели, при чему је неопходно обезбедити приступ на јавни пут. Оваква трафостаница може бити монтажно бетоска, комапактна, или ређе узидна. Ако је слободностојећа мора бити удаљена 3,0м од објеката на самој парцели и објеката на суседним парцелама.

Прикључење на електроенергетску мрежу, односно место прикључења, начин и техничке услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења одређује надлежно предузеће - ЈП "Електродистрибуција" Рума.

Тек по добијању захтева о потребним капацитетима (снагама) за конкретне објекте и њиховим конкретним локацијама, биће дефинисани остали услови, рокови и трошкови прикључења на дистрибутивни систем електричне енергије.

Јавна расвета

Јавна расвета се поставља на стубове нисконапонске мреже, а ако се комплетна електроенергетска мрежа изведе подземно, потребно је извести посебну мрежу јавне расвете, са сопственим стубовима.

Јавно осветљење је потребно реконструисати и изградити у деловима где није изведено. Приликом реконструкције, планирања и изградње мреже јавног осветљења потребно је водити рачуна о одговарајућој технологији у складу са стандардима и захтевима енергетске ефикасности и спречавању "светлосног загађења".

1.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасна мрежа

У ул. Павловачкој и Вељка Дугошевића је пројектована и изведена дистрибутивна гасна мрежа и то:

1. полиетиленска гасна мрежа радног притиска p=1-4bar обострано у обе улице са припадајућим појединачним гасним прикључцима за породично и вишепородично становање са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања а који захтевају одорисан природни гас у капацитетима уобичајнеим за ове објекте за намене грејања, припреме хране и топле санитарне воде.

2. челичну гасну мрежу радног притиска p=6-12bar једностарно уз северну страну улице Вељка Дугошевића и западну страну ул. Павловачке са које је могуће извршити прикључење нових објеката из категорије вишепородичног становања а који не захтевају одорисан природ-

ни гас (гасне котларнице) у капацитетима уобичајеним за ове објекте за намене грејања

Код планирања и извођења објеката потребно је придржавати се техничких услова из Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16бара (Службени гласник РС, бр. 86/2015).

Услови за прикључење

Прикључак на гасоводну мрежу изводити директно са уличне мреже, према условима надлежног дистрибутера. Потребно је да се будући инвеститори обрате ЈП "Гас-Рума" ради покретања одговарајуће процедуре где ће се утврдити сви неопходни услови за прикључење.

1.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Телекомуникациона мрежа

Локација која је предмет ПДР-а припада телекомуникационој мрежи Рума-центар, кабловском правцу број 4. Капацитет постојеће телекомуникационе мреже на овој локацији је за сада довољног капацитета за постојеће објекте али са изградњом нових вишепородичних објеката неће задовољити потребе садашњих и будућих корисника. Постојећи корисници су прикључени на тк мрежу преко бакарних каблова па је пружање услуга широкопојасних сервиса ограничена. Из тих разлога радиће се проширење постојеће телекомуникационе мреже, изградњом уређаја (mIPAN-a, IPAN-a, GPON-a), односно нове телекомуникационе мреже већег капацитета. Везу са комутационим центром извести са оптичким каблом, чиме се максимално скраћује претплатничка петља и омогућава квалитетно пружње свих телекомуникационих услуга.

Кабловска канализација (окна, ПВЦ, пе цеви) се може користити за увлачење нових капацитета када се укаже потреба за прикључење будућих објеката на тк мрежу.

Начин и услови повезивања будућих објеката на тк мрежу биће дефинисани накнадно за сваки објекат појединачно.

Садњу високог растиња планирати на удаљености од 2,0м од телекомуникационе трасе.

У планском подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности "Телеком Србија".

У планском подручју нема активних и планираних базних станица "Телеком Србија" за мобилну телефонију. Потребно је предвидети могућност постављања базних станица на објектима. Како базне станице често нису уз саобраћајнице, потребно је узети у обзир потребу за изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

У циљу заштите постојећих и будућих телекомуникационих каблова, као и у циљу дефинисања услова за израду телекомуникационих инсталација у објектима, потребно је, пре почетка израде пројектне документације за изградњу и било каквих радова на предметном подручју, прибавити услове-сагласност "Телеком Србија".

Правила за изградњу телекомуникационе мреже, КДС објеката и објеката мобилне телефоније и правила прикључења

Телекомуникациона мрежа се изводи подземно, као и прикључак до објеката. Развод се остварује преко прикључних ормарића, смештених на зеленој површини, уз тротоар. У рову за смештај каблова обавезно је оставити и резервну цев за накнадно провлачење каблова, према потреби.

Ако се изводи надземна нисконапонска мрежа каблови КДС-а се полажу по стубовима те мреже, ако целокупна нисконапонска мрежа буде подземна за КДС се користе каблови телекомуникационе мреже.

Објекти мобилне телефоније могуће је извести на већим парцелама, где постоје и пословни објекти, док се на објектима породичног становања могу поставити антене мобилне телефоније ограничене снаге, а према тренутно важећим прописима.

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 ***уличног коридора*** планира се формирање линијског зеленила (с обрзиром на решење попречних профила најадекватнија је примена партерног зеленила) у зависности од ширине уличног профила, односно код озелењавања саобраћајнице 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 свој-

става (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 затеченог породичног становања, до привођења простора планираној немени, 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.

Блоковско зеленило - заступљено око објеката вишепородичне стамбене градње, али и других објеката зависно од садржаја блока, са санитарно-хигијенском и естетском функцијом, треба да омогући одмор, пасивну рекреацију становника, првенствено деце којој треба обезбедити и одговарајућа игралишта. Код уређења и одржавања ових површина пожељна је и подразумева се самоиницијатива грађана.

Проценат зелених површина у оквиру парцеле треба да износи мин 30%, а препоручује се и озелењавање паркинг простора, где год је то могуће, засадима високог или ниског растиња.

У заједничком дворишту планираних вишепородичних стамбених, стамбено пословних објеката уз колско-пешачке саобраћајнице и планиране паркинг површине, подразумева се и низ других садржаја, зелене површине, монтажно-бетонска трафостаница, пунктови за одлагање смећа и сл. Просторе заједничких дворишта кућни савети односно станари могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

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, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

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

У планском подручју не постоје непокретна културна добра која имају статус споменика културе, нити постоје евидентирана непокретна културна добра која се налазе у поступку утврђивања за споменик културе као ни регистровни археолошки локалитети.

Неопходно је применити следеће услове и мере заштите:

- очување постојеће уличне матрице и карктеристичне просторне организације;
- нема ограничења максималне дозвољене спртаности од стране службе Заштите, тј. дозвољава се максимална спратност дефинисана у ПГР Руме
- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање у складу са ПГР Руме
- археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова на делу блокова 4-1-5 4-2-3, а који 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 извпођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиу споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме све мере да се налаз н еуништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откри-

вен, асве 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 истраживање локације;
- инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- посебни услови заштите вже за зоне археолошких локалитета: дозвољена је изградња инфраструктуре и изођење грађевинских радова уз претходно прибављање појадиначних мера заштите и обезбеђивање заштитних археолошких ископавања, праћења радова и адекватну презентацију налаза

1.7.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЗДРАВЉА ЉУДИ

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 све 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 налдежних 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 фундирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8º 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.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа, техничких услова и стандарда, нових достигнућа постигнута истраживањима као и стечена претходна искуства, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

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 спреча-

вање 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 8ºМЦС како би се максимално предупредиле могуће деформације објеката под сеизмичким дејством.

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

Услови заштите од пожара и заштите од удара грома

Заштита од пожара подразумева примену техничких прописа и стандарда који регулишу ову област при пројектовању и изградњи објеката који су планирани на овом простору. Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености, регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.) и грађевинско-техничких параметара (стриктну примену прописа у 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), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. лист СФРЈ бр. 30/91) као и осталим прописима који регулишу ову област.

Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту 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.

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

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 одбарана од ратних дејстава

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 планско подручје.

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 простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је 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. Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Обавезни елементи приступачности су:

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

- 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, ограде на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)

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

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 намеравано коришћење зграде.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

ЗОНА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

На грађевинској парцели вишепородичног становања могу се градити:

Главни објекти: вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени објекат и пословни објекат који не угрожава становање,

Помоћни објекти уз становање или пословање: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Објекти се граде као слободностојећи (осим вишепородичног објекта у блоку 4-1-5 који је у изградњи и који представља објекат у прекинутом низу), претежно орјентисани правцем север-југ тако да се обезбеди најповољнија орјентација станова (исток - запад). Могућа и другачија орјентација објеката уколико се покаже као оправдано према могућностима формирања грађевинске парцеле (након решавања имовинско правних односа).

На парцелама вишепородичног становања, поред објеката обезбеђују се простори за смештај возила, површине за одмор или рекреацију, партерне површине са зеленилом и неопходна инфраструктура.

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног и да заузима мање од 50% бруто површине објекта. Такав објекат се третира као стамбено-пословни (с/п) објекат.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи преко 50%.

Пословне делатности у оквиру вишепородичног становања:

Дозвољене делатности из области: трговине (мешовите или уникатне робе, изложбени салони специфичне робе високог естетског нивоа и сл.), угоститељства, услужног занатства, здравства (апотеке за људске потребе, биљне апотеке, стоматолошке или друге медицинске ординације мањег капацитета), културе и разоноде (галерије, читаонице, атељеи, уметничке радионице,...), администрације (банке, бирои, агенције и сл.) и разне врсте услуга (агенције, фризерски и козметички салони, теретане, фитнес центри, дечије играонице, 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 предупреде или елиминишу, као и оне које обимом и карактером делатности и несразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим ближе околине, укључујући саобраћај и инфраструктуру.

Основни услов је да за планирану делатност морају да постоје просторни услови у објекту (новом, реконструисаном, адаптираном) односно на парцели, могућност прикључења односно обезбеђења инфраструктуре и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.

Радни односно пословни простори у оквиру стамбеног објекта морају да буду одвојени од стамбених и да задовоље нормативе техничке, санитарне и друге посебне услове за обављање појединих делатности.

При пројектовању и изградњи пословних објеката подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне, нису дозвољене.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинских парцела

Грађевинска парцела вишепородичног становања мора имати директни приступ на јавни пут.

По правилу, грађевинска парцела треба да има четвороугаон облик са бочним границама приближно управним на уличну регулацију и величину која омогућава изградњу објекта (објеката) и уређење простора парцеле у складу са условима.

У зависности од постављања стамбеног објекта на грађевинској парцели, парцеле могу бити:

• парцела за један објекат (слободностојећи, у прекинутом низу);

Површина грађевинске парцеле у зони вишепородичног становања износи најмање 1000м^2, ширина парцеле најмање 20,0 м.

Максимална величина парцеле за изградњу објеката вишепородичног становања није ограничена.

Минимална површина парцеле за изградњу чисто пословног објекта је 1000м^2, максимално 2500 м^2.

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

Сви објекти на парцели, главни и други пратећи и помоћни објекти, постављају се унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Објекти се могу градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама.

Предња грађевинска линија за део блока 4-2-3 утврђује се на растојању од 5,0м од регулације Павловачке улице, односно 4,0м од регулације улице Вељка Дугошевића, док се грађевинска линија за део блока 4-1-5 задржава у постојећем стању (у складу са издатим Локацијским условима).

Под постављањем објекта на предњу грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија преовлађујућег дела уличне фасаде, не рачунајући приступне отворене степенице приземљу, управне на објекат дужине до 2,00м, балконе, терасе, надстрешнице, еркере и веранде ширине до 1,20м и стрехе испуштене до 1,00м.

Под постављањем објекта на бочну грађевинску линију подразумева се да са истом поклапа линија најистуренијег дела фасаде. У односу на границе према суседним парцелама, главни слободностојећи објекти се постављају на најмање 4,00м од истих, под условом да се задовољи услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама (мин.1/2 висине вишег објекта).

У односу на границе према суседним парцелама, помоћни објекти се постављају на најмање 1,0м од истих, под условом да је задовољен услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама.

Задња грађевинска линија за главне (стамбене, стамбено-пословне, пословне) и помоћне објекте је удаљена минимално 1,0м од границе са задњим суседом, под условом да је задовољен услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама.

Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Међусобно растојање вишеспратних објеката на сопственој парцели треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта.

Међусобно растојање вишеспратних објеката на суседним парцелама треба да буде најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м од границе суседне парцеле.

Делови објеката на парцели не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на грађевинској парцели је највише 60%.

Индекс изграђености износи највише 3,0.

Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност главних објеката је П+4, са или без подрума и сутерена. Максимална висина објекта је 18,0м (од нивелете до венца), односно 21,0м до слемена објекта.

Пословни објекти могу бити максималне спратности П+1.

Помоћни објекти могу бити само приземни, изузетно са више техничких етажа или са нестандардном висином (котларнице и сл.). У изузетним случајевима гараже се могу организовати и на више нивоа уколико се покаже оправданост такве изградње), али не више од П+2 са или без подрума или сутерена, са могућношћу извођења више подземних етажа.

На последњој етажи (4. спрат) је могуће формирање стамбеног простора у дуплекс систему до максималне дозвољене висине објекта од 21,0м (стамбени простор се формира у два нивоа вертикално повезаних интерном везом; није могуће други (горњи) ниво дуплекса формирати као независну етажу). Фасадна раван горњег нивоа дуплекса мора бити увучена према јавној површини и бочним суседима минимално 2,0м у нивоу пода.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главних објеката на парцелама вишепородичног становања могућа је изградња и помоћних објеката и то: гараже, оставе и слични објекти за заједничке потребе станара и објекти инфраструктуре (трафостанице, МРС...).

Приземни помоћни објекти који могу бити дограђени уз главни објекат или слободностојећи у дубини парцеле, на одстојању од најмање 1,0м од граница било које суседне парцеле. Поред објекта је неопходан колски пролаз ширине најмање 4,0м.

Инфраструктурни објекти, инсталациони објекти и опрема одмичу се од суседа у складу са посебним прописима.

Помоћни објекти са више надземних етажа или нестандарне висине удаљују се од других објеката на парцели за 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

Помоћни објекти-контејнери за сакупљање смећа (уколико то није решено у самом

објекту) морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта, као и од објеката на суседним парцелама.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

Колски прилаз новим парцелама вишепородичног становања обезбеђује се са коловоза из улице Вељка Дугошевића изузетно из Павловачке улице.

Колски приступ парцели са јавног простора односно од уличног коловоза, обезбеђује се прикључком:

- одвојени улаз и излаз ширине мин.3,50 м, са радијусом кривине 7,0 м,
- јединствен улаз-излаз ширине мин.5,5 м, са радијусом кривине 7,0 м.

Колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 3,5м за једносмеран и мин. 5,5м за двосмеран саобраћај.

Смештај возила обезбеђује се у оквиру парцеле, по принципу 1 стан -1 паркинг/гаражно место, од чега треба тежити да 1/2 возила буде смештена у гаражама.

Број пм/гм за потребе пословања придодаје се предходном броју, а рачуна се према нормативима за одређену делатност. Смештај тешких возила и машина се искључује.

Гараже могу да се организују у подземним етажама објеката (могућност извођења и више подземних етажа у зависности од геомеханике тла) или као слободностојеће на парцели (максималне спратности П+2 са или без подрума или сутерена, са могућношћу извођења више подземних етажа).

Уколико се у оквиру стамбеног објекта односно парцеле налази пословни простор у коме се обавља делатност са сталним контактом са корисницима, може се:

- у уличном простору, у ширини парцеле, одобрити изградња манипулативног или паркинг простора за путничка возила посетилаца, уколико тај простор није уређен или планиран за другу намену,
- у предњем делу парцеле, испред повученог стамбеног објекта, одобрити паркинг простор за путничка возила посетилаца.

Јавни простор се не може користити за обављање делатности, складиштење материјала, нити за паркирање тешких возила и машина и сл.

Услови заштите суседних објеката

Изградњом новог објекта не смеју се на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена која је угрожавајућа на постојеће објекте).

Делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити линију границе парцеле.

За обезбеђење заштите суседних објеката од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0 м.

За обезбеђење заштите од пожара обезбедити пролаз у дно парцеле у складу са прописима.

Код везаних објеката, подужних објеката и објеката са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова.

На удаљености мањој од 4,0м од суседног објекта, не могу се према ближем суседу предвиђати отвори, односно могу се поставити прозори са високим парапетом (1,8 м мерено од коте завршног слоја пода).

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

Одвођење атмосферских вода са кровних површина свести у атмосферску канализацију у оквиру сопствене парцеле. Површинске воде не смеју се усмеравати према другој парцели. Атмосферске и површинске воде сакупљати у резервоар предвиђен само за кишницу или слободним падом, риголама или зацевљено свести у најближи риципијент (путни канал).

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

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту (жива ограда, групација дрвећа или жбуња, дворед и сл.). Дрвеће и високо жбуње садити најмање на 1,0 м од границе према суседу и 3,0 м од објекта.

Правила за архитектонско обликовање објеката

Општа правила

Сви објекти 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 објеката 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˚ ЕМС-98.

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

Приликом пројектовања објеката придржавати се важећих законских прописа који се односе на пројектовање и изградњу ове врсте објекта - Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова ("Службени гласник РС", бр. 58/2012, 74/2015 и 82/2015).

Посебна правила:

Подразумева се да се на једној самосталној или заједничкој грађевинској парцели, пројектују и изводе објекти и уређује целокупна површина парцеле као јединствена функционална и обликовна целина, према концепту и условима уређења одређене зоне, блока или уличног потеза.

Објекат може да буде пројектован као целина састављена од појединих делова који се могу изводити фазно, а пројектом могу да се предвиде и неки накнадни радови којима се допуњује или мења функционални склоп или елементи изгледа, све уз поштовање целовите концепције објекта и пројектних услова.

Вишепородични стамбени објекат може да садржи и пословне односно радне просторије интерног карактера, или јавног карактера (контакт са спољним корисницима), када тај простор треба да буде функционално и технички одвојен од стамбеног.

Могуће су различите комбинације стамбеног и пословног простора у оквиру једног објекта, како по вертикали, тако и по хоризонтали, уз услов да стамбени и пословни садржаји несметано функционишу, да се функције узајамно не угрожавају, те да су им приступи, вертикалне комуникације и одређене инсталације независне.

У стамбено пословном објекту, пословање планирати у приземљу, а изузетно, пословни простор на стамбеним етажама нових објеката може се предвидети за делатност чије функционисање не ремети функцију становања а који се пројектује и изводи према техничким и другим условима за ту делатност.

При пројектовању и изградњи пословних простора подразумева се примена прописа, норматива и стандарда за одговарајуће врсте делатности.

Тачан програм садржаја објеката ће се утврдити у фази обраде (Локацијски услови) за конкретног инвеститора, који ће израдити предлог програмске и функционалне организације на парцели.

Етаже и намена етажа ВпСО (с/п, п/с) објекта:

• подрум - за помоћне, евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, склониште, разни пословни простори, подземна гаража и сл.),
• сутерен - за помоћне и евентуално пословне просторије (котларница, смештај горива, остава, разни пословни простори, гаража и сл.); сутерен се сматра етажа која се налази испод површине терена минимално 1/3 висине етаже, односно максимално 1/2 висине етаже.
• приземље - за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу, евентуално за помоћне просторије и гараже; приземље намењено пословању може садржати галерију,
• високо приземље-за стамбене и интерне или јавне пословне просторије с чистом делатношћу,
• спрат - за стамбене и засебно пословне просторије са чистом делатношћу,
• галерија - за стамбене односно радне сврхе, по правилу се предвиђа у пословним приземљима објеката. Галерија се не може сматрати или претворити у засебну спратну етажу.
• таван - може да се користи само као помоћни простор, оставе станара и није га могуће претварати у стамбену етажу.

Кота пода приземља стамбених просторија може да буде 0,9-1,2 м од коте изведеног или пројектованог тротоара.

Кота пода приземља пословних просторија у приземљу вишепородичног објекта може да буде од 0,2 м до 0,5 м (денивелација до 1,2 м савладава се унутар објекта).

Кота пода високог приземља (ВП), односно етаже над сутереном, гаржом или другим помоћним посторима може бити до 2,5м.

У свим објектима (вишепородичним стамбеним, стамбено пословним, пословно стамбеним и чисто пословним) је обавезна уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објеката.

Светла висина стамбених просторија може да буде од 2,40м - 2,70м, изузетно и више, а помоћних просторија мин. 2,2 м.

Светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,0 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност.

Светла висина пословних просторија у приземљу у ком се планира галерија је мин. 5,50м.

У свим вишепородичним објектима спратности П+3 и више, обавезна је уградња лифта према важећим техничким прописима за ову врсту објеката.

Кровови могу бити равни или несагледив плитак коси кров нагиба до 15° према врсти кровног покривача односно према другим задатим условима (кровне равни могу бити сакривене иза атике максималне висине 1,5м), водећи рачуна да се свођење атмосферске воде врши у сопствено двориште, односно атмосферску канализацију.

Велике видне површине покривене (посебно тамним) лимом за опшивање крова се не дозвољавају, изузев ако се комбинују с отворима и другим елементима кровне етаже.

Кровни покривач може бити од лима или неки други адекватан материјал, кровна раван мора бити осигурана тако да се не угрожавају пешаци (киша, снег, лед), а стрехе опшивене.

Степенишни простор мора бити природно осветљен и проветрен путем прозора, јединствено по вертикали или по етажама.

Уличне фасаде објеката пројектовати у духу "грађанске" архитектуре са савременим обликовним изразом.

Препоручује се пројектовање чистих ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената (не препоручује се употреба псеудо историјских елемената - балустери, тимпанони и сл.), којима се опонашају историјски стилови уз деградирање аутентичних градитељских вредности и занатских вештина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, тј. у блоку.

Зидови треба да су по правилу од опеке или комбиновани, фасада малтерисана и бојена одговарајућом бојом (бојама), или од фасадне опеке или комбиноване обраде уклјучујући стаклене површине, равна или са упустима односно дозвољеним испустима (лође, балкони, еркери, надстрешнице и сл.).

Оставе за потребе станара (у зависности од просторних могућности) обавезно се предвиђају у подруму, евентуално у тавану планираних објеката.

Препоручује се да се у стамбеним објектима, посебно у оним са већим бројем станова, планирају и заједничке просторије као што су сушионица и евентуално перионица веша, остава за бицикле, просторија за скуп станара и сл.

Стамбени (стамбено-пословни, пословно-стамбени) и пословни објекат мора да буде опремљен свим прописаним, савременим инсталацијама и прикључен на мрежу јавне градске инфраструктуре.

Без обзира на начин грејања, сваки стан мора имати обезбеђену барем једну димњачку вертикалу.

Спољни отвори на планираним објектима пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.

Испусти на објектима

На спратним етажама, односно изнад висине од 3,00 м: стрехе до 0,80 м, балкони, еркери и сл. до 1,20 м, (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), с тим да испуштена површина не сме прећи 50% површине фасаде.

На фасади објекта који је постављен на минималном растојању од објеката на суседној парцели, не дозвољавају се никакви испади, осим стрехе до 0,8м.

Сем испод основног габарита, објекат може да садржи подземне делове и ван њега и то за: помоћне односно техничке просторије, гараже, склониште и сл., по правилу у равни терена (или с макс. издизањем до 1,0 м уколико то услови парцеле дозвољавају), при чему се не смеју прећи границе парцеле ни изнад ни испод нивоа терена.

Регулациону линију испод коте тротоара могу прећи подрумски шахтови до 1,00 м, подрумски зидови до 0,15 м и стопе темеља до 0,50 м, а границу суседне парцеле само темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

Парцеле се обавезно ограђују према суседним парцелама породичног становања.

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 1,0 м, као и жива ограда.

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

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

Услови за обнову и реконструкцију објеката

Постојеће парцеле породичног становања:

На постојећим парцелама породичног становања у обухвата плана, могућа је реконструкција, адаптација (са или без промене намене), санација, текуће и инвестиционо од-

ржавање постојећих објеката у циљу побољшања услова становања или пословања, односно функционалности и употребљивости објеката до привођења простора планираној намени.

До привођења простора планираној намени, задржавају се грађевинске линије према затеченом стању.

Минимални проценат зеленила на постојећим парцелама породичног становања је 30%.

За вишепородичне објекте:

На изграђеним парцелама, односно на постојећим објектима вишепородичног становања 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.

Доградња стамбених и нестамбених објеката врши се по правилу до половине површине габарита постојећег објекта. Доградња преко те величине сматраће се изградњом.

Уз стамбени објекат може се доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана (станова) или као засебна стамбена јединица, а може се доградити и помоћни односно пословни (радни) простор.

Дограђени део на постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности стамбеног објекта на који се врши доградња, изузетно и веће спратности до дозвољене максималне спратности.

Доградња над објектом - надзиђивање постојећих објеката, дозволиће се до максималне дозвољене спратности.

Надградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и радним објектима није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним или радним просторима наслоњеним на стамбени објект на који се врши доградња.

Доградња испод објекта ће се дозвољавати само изузетно, при чему је код пројектовања и изградње неопходно предузети све прописане грађевинске радове односно мере заштите и обезбеђења сопственог и суседних објеката.

При реконструкцији се могу вршити мање промене габарита објекта и то +/- 1,0 м, подизање коте пода приземља до 1,2 м, као и повећање спратне, односно светле висине просторија до предвиђене нормативима.

Код реконструкције је могуће одступање од броја етажа прописаних овим планом у оквиру постојећег волумена и габарита објекта, код објеката изграђених до доношења овог плана.

Адаптација ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација.

У оквиру адаптације дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор, величине, садржаја и опреме за делатност која је дозвољена, односно није забрањена у оквиру породичне стамбене градње.

Доградња, реконструкција и адаптација у оквиру радова на једном објекту и у оквиру предходно датих услова, могу се комбиновати, а могу се одобрити у више наврата до попуне максимално дозвољених габарита, спратности односно у оквиру дозвољених параметара.

Код доградње, реконструкције и адаптације, као и рушења стамбених и нестамбених објеката, морају се поштовати и сви остали услови за изградњу на тој локацији односно у тој зони.

За вишепородични објекат на углу блока 4-1-5 који је у изградњи могући су само радови на обнови у оквиру затеченог индекса заузетости (адаптација, реконструкција,санација, промена намене, инвестиционо и текуће одржавање објекта) односно нису могући радови на доградњи с обзиром да је затечени индекс заузетости већи од овим Планом прописаног максималног индекса заузетости 60%.

Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката

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 објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс 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 померања јачине 8° МЦС.

Услови за зеленило и слободне површине

Коришћење и уређење партерних површина заједничке парцеле врши се како је планом разраде предвиђено, уређење може да врши градска служба као и сами станари, а коришћење и уређење самосталне парцеле врши се по нахођењу власника односно корисника парцеле, уколико урбанистичким планом или на други начин није другачије одређено односно прецизирано, све уз услов да се не ремети оптимална организација сопствене нити угрожавају суседне парцеле.

Сем уређења пешачких и колских приступа, подразумева се извођење интерне саобраћајнице у дубину парцеле, као и потребне манипулативне површине у дворишту, нарочито ако се на парцели обавља одређена делатност.

Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење врта, дечјих игралишта, простора за одмор и сл.

Уређење зелених површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Просторе заједничких дворишта кућни савети односно стамбене заједнице могу самоиницијативно да уређују односно постављају реквизите за игру деце, клупе, канте за отпатке и сл., уз садњу што више зеленила, као и уређење травњака и цветњака.

Архитектонско-обликовно уређење заједничког дворишта планираних вишепородичних објеката, где год је то могуће, неопходно је извести са одговарајућим застором (бетонске плоче или сл. елементи) и одговарајућом урбаном опремом.

Проценат озелењености парцела намењених вишепородичном становању је минимално 30%.

Депоновање и евакуација отпада

Депоновање 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 и да су ограђени са три стране зидом висине до 1,5м, а од отворене стране простора до саобраћајнице треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извожење контејнера, који су без денивелација.

Помоћни објекти, односно места за постављање контејнера за сакупљање смећа морају бити удаљени од главних објеката, на сопственој и суседним парцелама, најмање 5,0 м.

Места за контејнере морају бити тако лоцирана на парцели да је омогућен лак и несметан прилаз возилима комуналне службе за пражњење контејнера, односно да су лоцирана у близини регулационе линије, односно саобраћајнице.

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 увек када је неопходно од више парцела или делова парцела формирати грађевинску парцелу, а у свему према параметрима утврђеним овим Планом.

Пројекат парцелације се обавезно израђује ради одвајања површина јавне намене од осталог грађевинског земљишта у свему према елементима датим овим Планом.

Урбанистички пројекат и урбанистичко архитектонски конкурс

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

Урбанистички пројекат 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 као и специфичних објеката, где не постоји довољно елемената за реализацију планиране изградње, односно у оним 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).

4. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
парцеле вишепородичног становања са једним главним објектом	површина парцеле мин. 1000m^2 улични фронт мин. 20,0м
Максимална дозвољена спратност	
постојеће породично становање	постојећа (у затеченом стању)
вишепородично становање	макс. П+4 стамбени, стамб.-пословни, посл. -стамбени макс. П+1 пословни објекти макс. П+0 помоћни објекти мак. П+2 гараже (сви објекти могу бити са или без подрума/сутерена)
Максимални идекс заузетости и индекс изграђености на парцели	
постојеће породично становање	постојећа (у затеченом стању)
вишепородично становање (са или без пословања)	индекс заузетости макс. 60% индекс изграђености макс. 3,0
Проценат зеленила	
постојеће породично становање	мин.30%
вишепородично становање	мин.30%
Грађевинске линије	
постојеће породично становање	постојеће (у затеченом стању)
вишепородично становање	
предња грађ. линија	мин 5,0м од регулације Павловачке улице на регулационој линији односно мин 4,0м од регулације Вељка Дугошевића (у свему према графичком прилогу бр.4 : „План саобраћаја, регулације и нивелације“)
бочне грађ. линије	-за слободностојеће вишепородичне објекте-мин.4,0м од границе са суседом под условом да се обезбеди мин растојање објеката које износи 1/2 висине вишег објекта, - за помоћне објекте мин. 1,0м од границе суседне парцеле (под условом да је задовољен услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама)
задња грађ. линија	мин 1,0М од границе суседне парцеле (под условом да је задовољен услов одмицања објеката на сопственој и суседним парцелама)

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 закупац.
-Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе.
- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације за изградњу сложенијих објеката, као и на захтев инвеститора.

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

Реализација планиране изградње вишепородичних објеката у блоку, такође зависи и од могућности формирања грађевинских парцела које задовољавају параметре прописане планом, што је директно условљено решавањем имовинско правних односа са власницима постојећих парцела.

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

ознаке:

Т-1 Т-2 ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

28/1 ПОСТОЈЕЋЕ КАТ. ПАРЦЕЛЕ

ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ -катастарско стање

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

коловоз

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА:

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

по/сут+П+4 планирана макс. спратност вишепородичних објеката

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Председник СО Рума

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"за део блокова 4-1-5 и 4-2-3" у Руми

НАМЕНА ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА СА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Р 1:1000 **лист 3**

израђивач:

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ, УПРАВЉАЊЕ ПУТЕВИМА И ИЗГРАДЊУ РУМА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
Маријана Мандић, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ:
Небојша Костић, дипл. инж. грађ.
Јован Цвејић, инж. геод.

Рума, 2023.

11

На основу члана 46. и 51.б Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. закон, 9/2020 и 52/2021) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема",бр.6/2009,38/2012, 28/2014 и 15/2019), Скупштина Општине Рума, на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ О ИЗМЕНИ
ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОБРИНЦИ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се измени Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Добринци, бр. 06-104-9/2022-III од 03.08.2022.год., ("Сл. лист општина Срема", број 22/2022).

Члан 2.

Мења се чл. 2. Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Добринци тако да гласи:

,,Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Добринци, не мења се постојећа граница плана.Измене и допуне Плана односе се на графички и текстуални део плана, а обухват измена и допуна за Локацију 1 је к.п. 1188/24 К.О. Добринци, Локацију 2 је к.п. 1213/26 К.О. Добринци а за локације 2 и 4 обухват је дат координатама тачака приказаним у графичким прилозима.

Графички прилози 1,2,3,4 и 5. су саставни део ове Одлуке."

Члан 3.

Мења се чл. 6.Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Добринци тако да гласи:

"Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Добринци су циљане и односе се на измене на 4 локације, и оне подразумевају измене које се односе на промену намене површина на деловима парцела и одређивање новог јавног земљишта.

1. ЛОКАЦИЈА 1. Продужетак Улице Раде Тиркета и пренамена дела заштитног зеленила у зону становања. Обухват Измена и допуна Плана на овој Локацији је к.п. 1188/24 К.О. Добринци (Гр. прилог 1.).

2. ЛОКАЦИЈА 2. Продужетак Гагићеве улице до краја грађевинског подручја и повезивање са краком улице која излази на Борковачку улицу; Пренамена дела парцеле намењене за социјално становање у намену заштитно зеленило због великог броја нелегално изграђених објеката. Обухват Измена и допуна Плана на овој Локацији обухвата више парцела, које се налазе у оквиру зоне, дефинисане координатама тачака, приказаних на графичком прилогу (Гр. прилог 2.).

3. ЛОКАЦИЈА 3. Промена намене дела заштитног зеленила у намену становање због формирања нових парцела за породично становање: У обухвату Измена и допуна Плана на овој Локацији је к.п. 1188/24 К.О. Добринци (Гр. прилог 3.)

4. ЛОКАЦИЈА 4. Промена намене дела к.п. бр. 2258/1 К.О. Добринци, намењене за породично становање у јавну површину и формирање улице ради спајања Борковачке улице и атарског пута, односно излаза у атар.Обухват Измена и допуна Плана на овој Локацији обухвата део парцеле 2258/1К.О. Добринци, који је дефинисан координатама тачака, приказаних на графичком прилогу (Гр. прилог 4.).

Изменама и допунама Плана генералне регулације насељеног места Добринци планирана је измена правила грађења у појединим одредбама у зони становања а у циљу стварања повољнијих услова за живот људи у насељу."

Члан 4.

Остали чланови Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Добринци, бр.06-104-9/2022-III од 03.08.2022.год.,("Сл.лист општина Срема",број22/2022) остају непромењени.

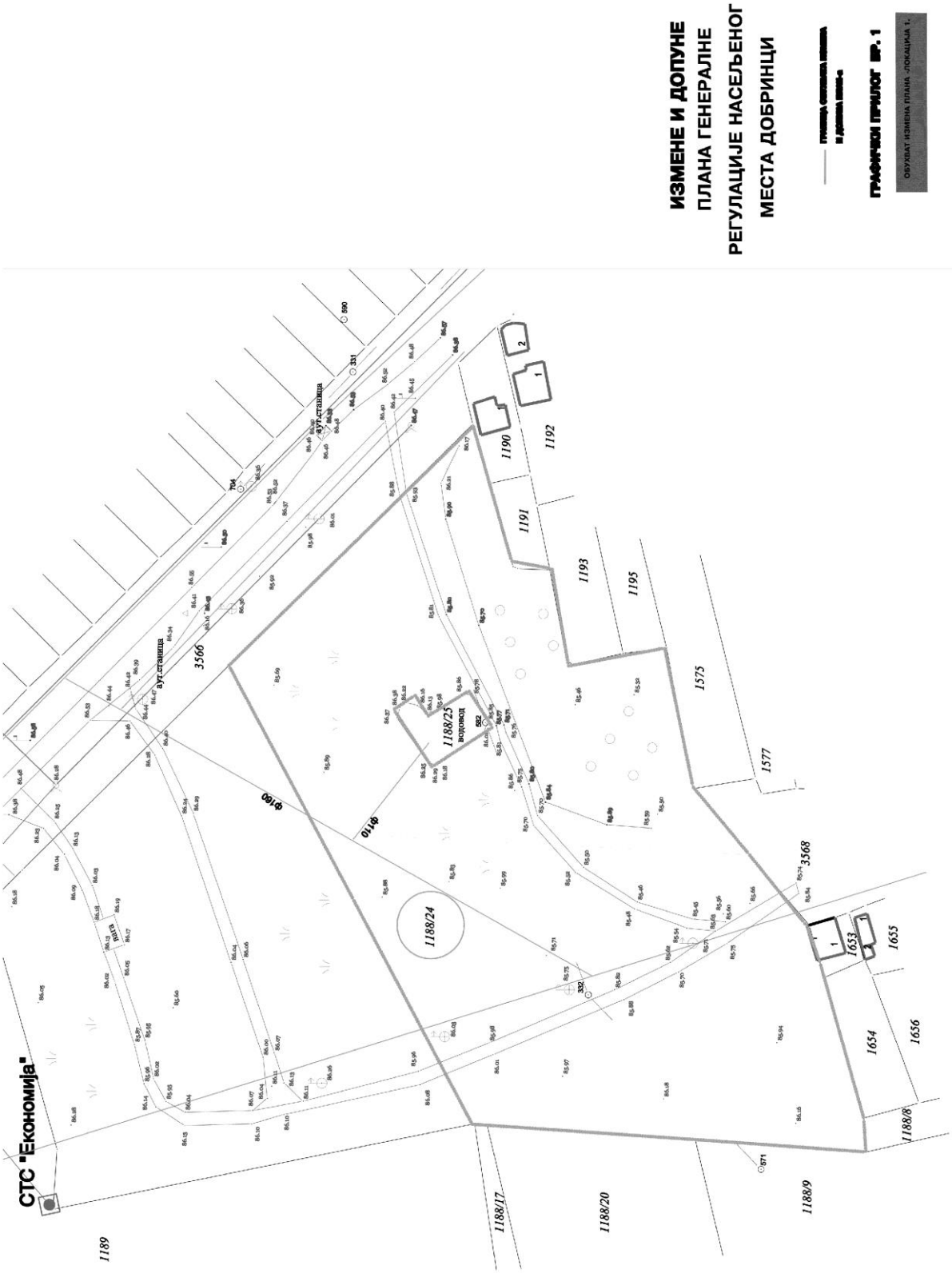
Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-8/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

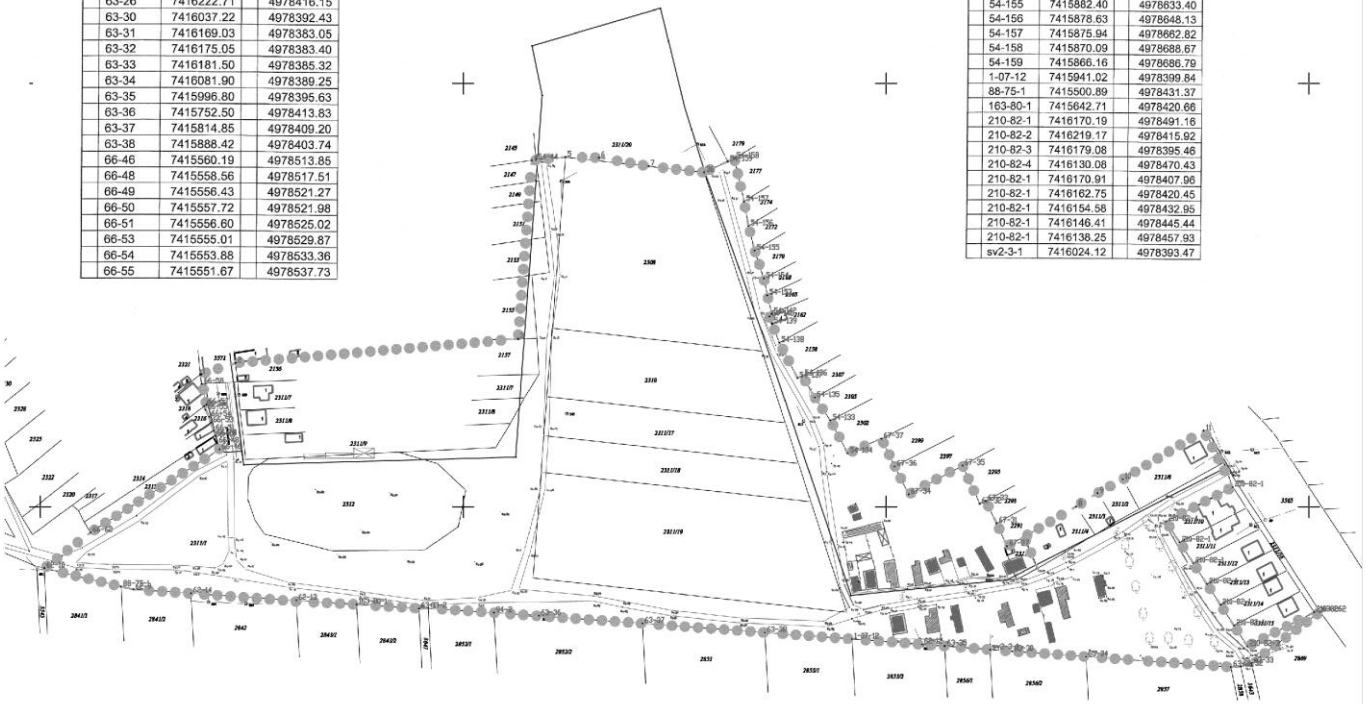
Председник
Стеван Ковачевић, с.р.


ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ
МЕСТА ДОБРИНЦИ
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ ПР. 1
ОБУХВАТ ИЗМЕНА ПЛАНА -ЛОКАЦИЈА 1.
СТС "Економија"
ауг.станица
водовод
1188/25
1188/24
1188/17
1188/20
1188/9
1188/8
1189
1190
1191
1192
1193
1195
1575
1577
1653
1654
1655
1656
3566
3568
Ф160
Ф110

ТАЧКЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ ПЛАНА-ЛОКАЦИЈА 2.

1	7415548.76	4978558.96
2	7415569.83	4978565.75
3	7415739.93	4978580.23
4	7415748.22	4978687.54
5	7415768.43	4978689.50
6	7415788.55	4978689.18
7	7415818.43	4978684.01
8	7416075.88	4978479.41
9	7416088.71	4978487.54
10	7416104.02	4978495.87
11	7416152.76	4978525.02
36	7415851.89	4978680.32
62-9	7415508.26	4978429.61
63-1	7415680.29	4978418.16
63-2	7415685.99	4978418.29
94-2	7415725.43	4978415.65
54-44	7415750.62	4978687.89
62-10	7415454.71	4978442.42
62-12	7415983.07	4978396.72
62-13	7415606.35	4978423.08
62-14	7415543.04	4978427.29
63-26	7416222.71	4978416.15
63-30	7416037.22	4978392.43
63-31	7416169.03	4978383.05
63-32	7416175.05	4978383.40
63-33	7416181.50	4978385.32
63-34	7416081.90	4978389.25
63-35	7415996.80	4978395.63
63-36	7415752.50	4978413.83
63-37	7415814.85	4978409.20
63-38	7415888.42	4978403.74
66-46	7415560.19	4978513.85
66-48	7415558.56	4978517.51
66-49	7415556.43	4978521.27
66-50	7415557.72	4978521.98
66-51	7415556.60	4978525.02
66-53	7415555.01	4978529.87
66-54	7415553.88	4978533.36
66-55	7415551.67	4978537.73

66-56	7415550.98	4978539.75
66-57	7415552.32	4978540.76
66-58	7415549.40	4978553.18
66-62	7415482.52	4978463.85
67-27	7416034.27	4978455.53
67-31	7416028.01	4978469.39
67-32	7416017.79	4978481.16
67-33	7416021.55	4978482.87
67-34	7415975.10	4978486.77
67-35	7416007.53	4978504.09
67-36	7415966.64	4978503.62
67-37	7415958.67	4978520.30
54-133	7415927.94	4978531.27
54-134	7415938.41	4978511.48
54-135	7415918.52	4978544.98
54-136	7415911.23	4978557.99
54-137	7415908.15	4978556.69
54-138	7415897.22	4978577.98
54-139	7415892.83	4978589.26
54-140	7415891.25	4978593.64
54-142	7415892.67	4978595.30
54-153	7415889.94	4978606.49
54-154	7415887.90	4978616.62
54-155	7415882.40	4978633.40
54-156	7415878.63	4978648.13
54-157	7415875.94	4978662.82
54-158	7415870.09	4978688.67
54-159	7415866.16	4978686.79
1-07-12	7415941.02	4978399.84
88-75-1	7415500.89	4978431.37
163-80-1	7415642.71	4978420.66
210-82-1	7416170.19	4978491.16
210-82-2	7416219.17	4978415.92
210-82-3	7416179.08	4978395.46
210-82-4	7416130.08	4978470.43
210-82-1	7416170.91	4978407.96
210-82-1	7416162.75	4978420.45
210-82-1	7416154.58	4978432.95
210-82-1	7416146.41	4978445.44
210-82-1	7416138.25	4978457.93
sv2-3-1	7416024.12	4978393.47

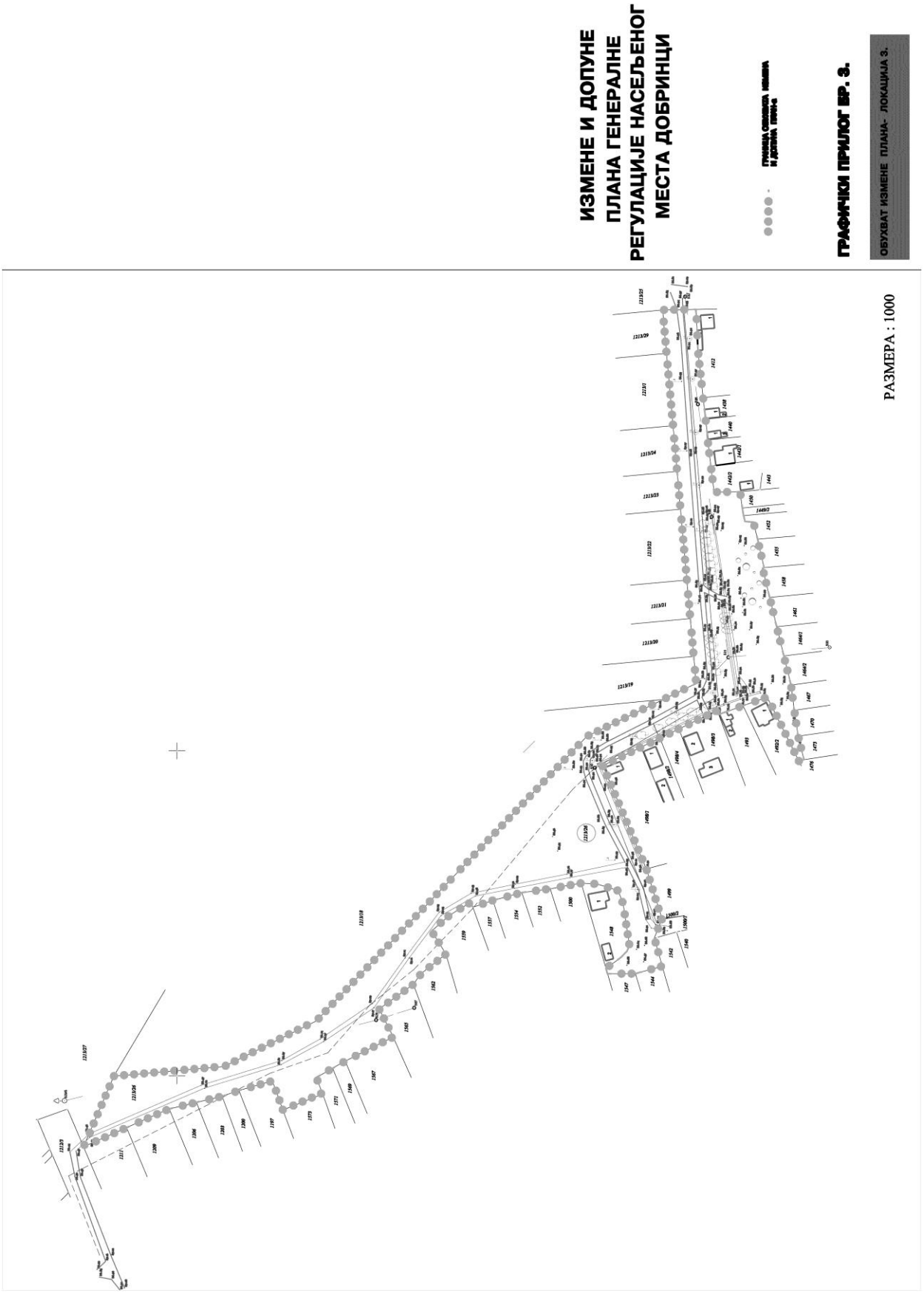


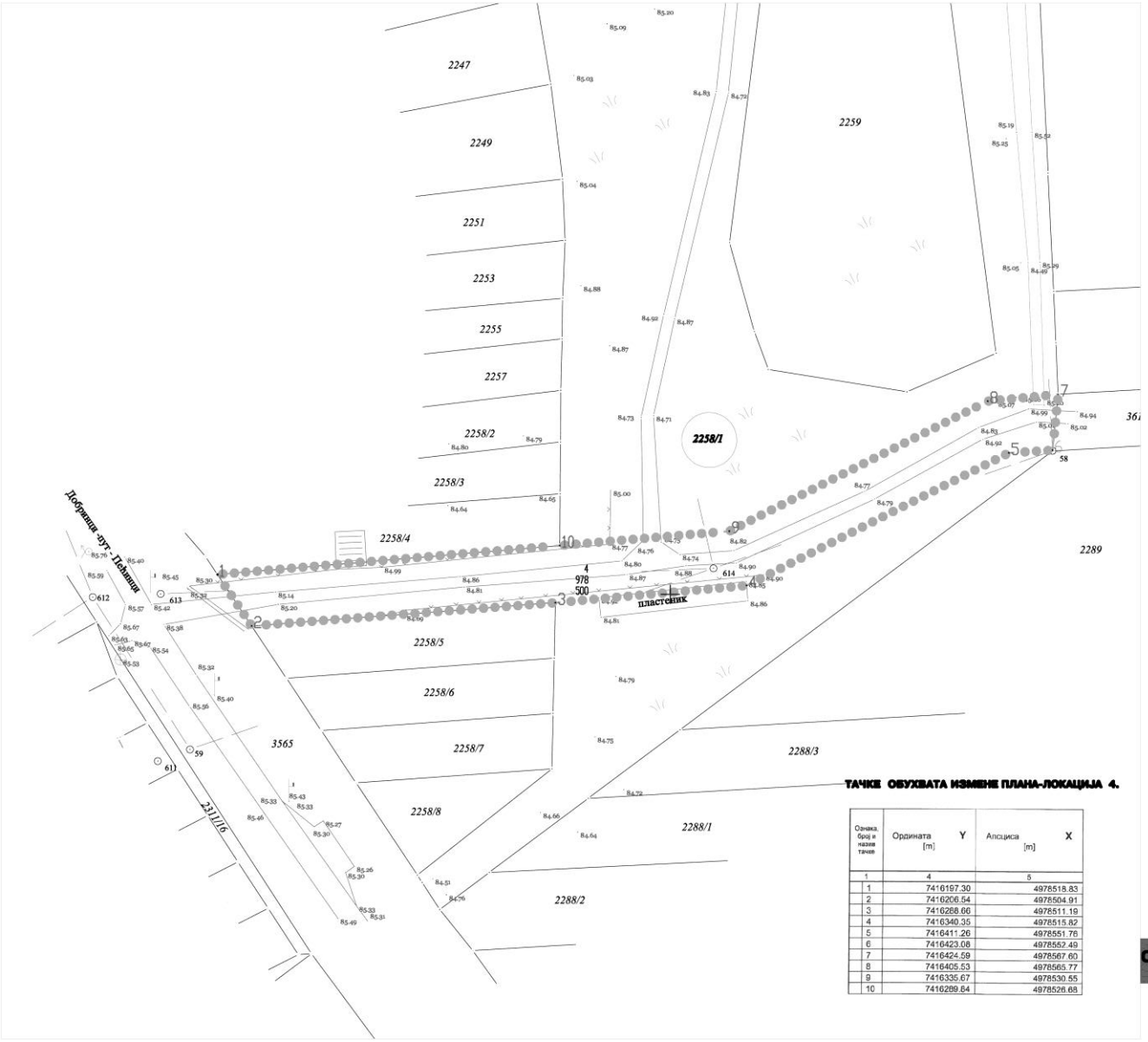
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОБРИНЦИ

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПГРНМ-а

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 2.

ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА - ЛОКАЦИЈА 2.


ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ
МЕСТА ДОБРИНЦИ
ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 3.
ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА- ЛОКАЦИЈА 3.
РАЗМЕРА : 1000



ТАЧКЕ ОБУХВАТА ИЗМЕНЕ ПЛАНА-ЛОКАЦИЈА 4.

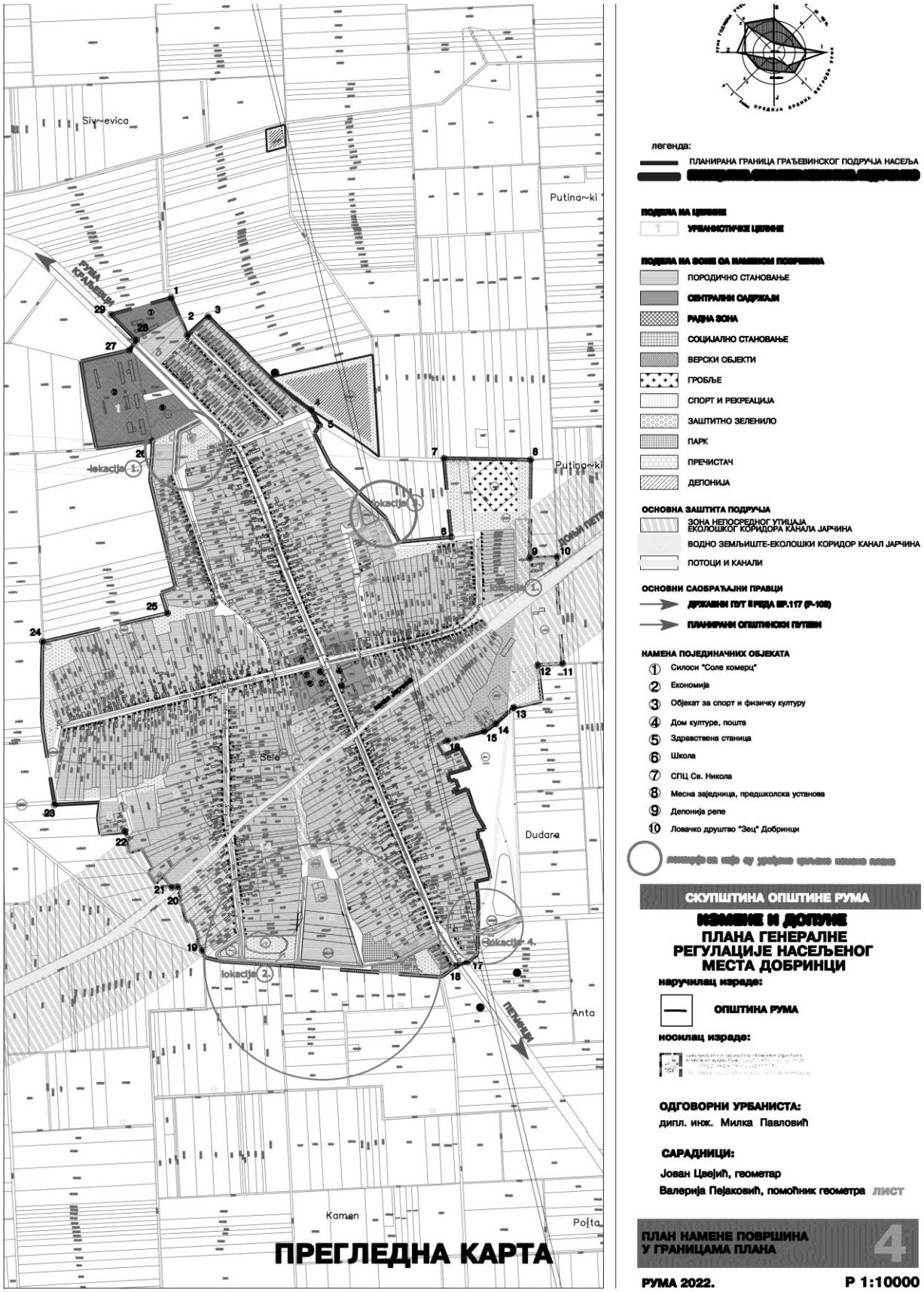
Ознака, број и назив тачке	Ордината Y [m]	Апсциса X [m]
1	4	5
1	7416197.30	4978518.83
2	7416206.54	4978504.91
3	7416288.66	4978511.19
4	7416340.35	4978515.82
5	7416411.26	4978551.76
6	7416423.08	4978552.49
7	7416424.59	4978567.60
8	7416405.53	4978565.77
9	7416335.67	4978530.55
10	7416289.84	4978526.68

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОБРИНЦИ

●●●● - ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАН-а

ГРАФИЧКИ ПРИЛОГ БР. 4.

ОБУХВАТ ИЗМЕНЕ ПЛАНА - ЛОКАЦИЈА 4.


Siv~evica
Putina~ki
РУМА КРАЉЕВЦИ
lokacija 1.
lokacija 3.
lokacija 2.
lokacija 4.
Selo
Dudara
Anta
Kamen
Po{ta
ПЕЋИНЦИ
ПРЕГЛЕДНА КАРТА
легенда:
ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА
ПОДЕЛА НА ЦЕЛИНЕ
УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ
ПОДЕЛА НА ЗОНЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
СЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ
РАДНА ЗОНА
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ
ГРОБЉЕ
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
ПАРК
ПРЕЧИСТАЧ
ДЕПОНИЈА
ОСНОВНА ЗАШТИТА ПОДРУЧЈА
ЗОНА НЕПОСРЕДНОГ УТИЦАЈА ЕКОЛОШКОГ КОРИДОРА КАНАЛА ЈАРЧИНА
ВОДНО ЗЕМЉИШТЕ-ЕКОЛОШКИ КОРИДОР КАНАЛ ЈАРЧИНА
ПОТОЦИ И КАНАЛИ
ОСНОВНИ САОБРАЋАЈНИ ПРАВЦИ
ДРЖАВНИ ПУТ II РЕДА БР.117 (Р-108)
ПЛАНИРАНИ ОПШТИНСКИ ПУТЕВИ
НАМЕНА ПОЈЕДИНАЧНИХ ОБЈЕКАТА
1 Силоси "Соле комерц"
2 Економија
3 Објекат за спорт и физичку културу
4 Дом културе, пошта
5 Здравствена станица
6 Школа
7 СПЦ Св. Никола
8 Месна заједница, предшколска установа
9 Депонија репе
10 Ловачко друштво "Зец" Добринци
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОБРИНЦИ
наручилац израде:
ОПШТИНА РУМА
носилац израде:
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
дипл. инж. Милка Павловић
САРАДНИЦИ:
Јован Цвејић, геометар
Валерија Пејаковић, помоћник геометра
ЛИСТ
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА У ГРАНИЦАМА ПЛАНА
4
РУМА 2022.
Р 1:10000

12

На основу члана 32. став 1. тачка 3. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС",бр.129/2007,83/2014-др.закон, 101/2016-др. закон, 47/2018 и 111/2021-др. закон), члана 7. став 1. а у вези члана 6. став 1. тачка 5. Закона о финансирању локалне самоуправе ("Службени гласник РС", бр. 62/06, 47/11, 93/12, 99/13-усклађен дин. изн., 95/15 - усклађен дин. изн., 83/16 - усклађен дин. изн., 91/16 - усклађен дин. изн., 104/16 -усклађен дин. изн., 96/17 - усклађен дин. изн., и 89/18), члана 236-242 Закона о накнадама за коришћење јавних добара ("Службени гласник РС", број 95/18) и члана 37. став 1. тачка 4. Статута општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 6/09, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), Скупштина општине Рума, на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ
О НАКНАДАМА ЗА КОРИШЋЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА НА ТЕРИТОРИЈИ ОПШТИНЕ РУМА

Члан 1.

Овом одлуком утврђује се висина накнада за коришћење јавних површина на територији општине Рума, обвезници плаћања, рокови и начин плаћања накнаде, као и друга питања значајна за утврђивање накнаде.

Члан 2.

Накнаде за коришћење јавне површине су:

1. накнада за коришћење простора на јавној површини у пословне и друге сврхе, осим ради продаје штампе, књига и других публикација, производа старих и уметничких заната и домаће радиности;
2. накнада за коришћење јавне површине за оглашавање за сопствене потребе и за потребе других лица, као и за коришћење површине и објеката за оглашавање за сопствене потребе и за потребе других лица којим се врши непосредни утицај на расположивост, квалитет или неку другу особину јавне површине, за коју дозволу издаје надлежни орган општине;
3. накнада за коришћење јавне површине по основу заузећа грађевинским и другим материјалима и за извођење грађевинских радова и изградњу;
4. накнада за коришћење јавне површине по основу заузећа огревом и другим предметима.

Јавна површина у смислу ове одлуке је површина утврђена планским документом јединице локалне самоуправе која је доступна свим корисницима под једнаким условима и то:

- јавна саобраћајна површина (пут, улица, пешачка зона и сл.);
- трг;
- јавна зелена површина (парк, сквер, улични травњаци парк шума Борковац и друге површине под шумским земљиштем и сл.)
- Јавна површина блока (парковски уређене површине и саобраћајне површине).

Површине у јавном коришћењу, у смислу ове одлуке, су површине које планским документом нису одређене као површине јавне намене, а доступне су већем броју грађана, као што су изграђене и уређене саобраћајне и зелене површине унутар и између блокова зграда, између зграда, унутар отворених тржних центара, колонаде, пасажи, пролази, бензинске пумпе и друге површине које служе јавном коришћењу.

Накнада за заузимање јавне површине не наплаћује се уколико се објекат привременог коришћења поставља на површинама у јавном коришћењу.

Под коришћењем простора на јавној површини у пословне и друге сврхе, у смислу става 1. тачка 1. овог члана, сматра се заузеће јавне површине објектом привременог коришћења: башта угоститељског објекта, покретна тезга, изложбени пулт, слободностојећа и зидна витрина, расхладни уређај за продају индустријског сладоледа и сл. монтажни објекти за забаву, телефонска говорница, банкомат и надстрешница за склањање људи у градском превозу, урбани мобилијар и ограде градилишта.

Под коришћењем простора на јавној површини ради оглашавања, у смислу става 1. тачка 2. овог члана, сматра се заузеће јавне површине објектом привременог коришћења: рекламна табла, рекламна ознака, лед панел, тотем и јарбол.

Члан 3.

Обвезник накнаде за коришћење јавне површине је корисник јавне површине.

Обавеза плаћања накнаде за коришћење јавне површине настаје даном почетка коришћења јавне површине за чије коришћење је прописано плаћање накнаде и траје док траје коришћење јавне површине.

Члан 4.

Основица накнаде за коришћење простора на јавној површини је површина коришћеног простора изражена у метрима квадратним ($м^2$).

Члан 5.

Критеријуми за прописивање висине накнаде су: време коришћења јавне површине, зона у којој се јавна површина налази, површина простора као и техничко - употребне карактеристике објекта, уколико се јавна површина користи за постављање објекта.

Члан 6.

Накнаду за коришћење јавне површине решењем утврђује општинска управа - одељење за локалне јавне приходе.

Члан 7.

Накнаду за коришћење јавних површина не плаћају директни и индиректни корисници буџетских средстава.

Члан 8.

Приходи остварени од накнаде за коришћење јавних површина припадају буџету општине.

Члан 9.

Накнаде за коришћење јавних површина уплаћују се на рачуне прописане за уплату јавних прихода.

Члан 10.

У погледу поступка контроле, наплате, камате, принудне наплате, застарелости и осталог што није прописано овом одлуком, сходно се примењују одредбе закона којим се уређује порески поступак и пореска администрација.

Члан 11.

Обвезник накнаде за коришћење јавне површине, дужан је да пре коришћења јавне површине, прибави решење о одобрењу за заузимање јавне површинекоје издаје надлежно одељење - Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе општине Рума.

Обвезник накнаде дужан је да приликом подношења захтева за коришћење –заузимање јавне површине, достави доказ о измиреним дуговањима по основу накнаде за коришћења јавне површине за претходни период.

Члан 12.

Овом одлуком утврђују се зоне у којима се налазе јавне површине, од којих зависи висина накнаде и то зоне:

ЕКСТРА ЗОНА

- Главна улица од улице 27. октобра до улице Орловиће, Орловићева од улице Главне до улице Вељка Дугошевића, простор Градског трга оивичен улицама Вељка Дугошевића, Орловићеве и Главне, као и јавна површина између Културног центра Рума и објекта Главна 135 и простор код мале фонтане.

ПРВА ЗОНА

- Улица Вељка Дугошевића од Змај Јовине улице до Павловачке улице.
- Главна улица од 27. октобра и Партизанске до Врдничке улице и улице Душана Јерковића
- Главна улица од Орловићеве улице до Гробљанске и Змај Јовине улице
- улица 15. маја од Орловићеве улице до улице 27. Октобар
- улица ЈНА од Гробљанске улице до Партизанске улице;
- улица 27. октобра од Партизанске улице до улице 15. маја.

ДРУГА ЗОНА

- Орловићева улица од улица Вељка Дугошевића до Лењинове улице
- улица Вељка Дугошевића од Павловачке улице до Врдничкеулице
- улица Главна од Врдничке улице и улице Душана Јерковића до улице Николе Тесле
- улица Главна од Гробљанске улице до Иришке улице
- улица 15. августа од Орловићеве улице до Иришке улице
- улица 27. октобра од улице 15. маја до Лењинове улице
- Железничка улица од ЈНА до улице Марка Орешковића

ТРЕЋА ЗОНА

Зона обухвата остале локације које нису обухваћене горе наведеним зонама као и насељена места општине.

Члан 13.

Накнада за коришћење простора на јавним површинама у пословне и друге сврхе, осим ради продаје штампе, књига, и других публикација, производа старих и уметничких заната и домаће радиности,утврђује се:

1. За заузимање јавне површине испред угоститељских објеката ради постављања баште угоститељског објекта утврђује се и наплаћује накнада дневно сразмерно времену коришћења по м^2 заузете јавне површине, по зонама и то:

Екстра зона 19 динара
I Зона 15 динара
II Зона 9 динара
III Зона 7 динара

Уколико се башта поставља у периоду од 1. октобра до 31. марта накнада се плаћа у висини од 20% од износа накнаде из тачке 1. овог члана.

Уколико корисник баште подлогу на којој је башта постављена или неки други елеменат баште остави на јавној површини након истека рока утврђеног одобрењем за заузеће јавне површине, накнада се утврђује и наплаћује у висини од 50% од износа накнаде из тачке 1. става 1. овог члана.

2. За заузимање јавне површине ради постављања изложбених пултова, покретних тезги слободностојећих и зидних витрина, расхладних уређаја, утврђује се и наплаћује накнада дневно сразмерно времену коришћења по м^2 заузете јавне површине, по зонама и то:
Екстра зона 19 дин
I зона 15 дин
II зона 9 дин
IIIзона 7 дин

3. За заузимање простора на јавним површинама ради постављања монтажних објеката за забаву (забавни парк, циркус, клизалиште, апарати за забаву и сл.) утврђује се и наплаћује накнада дневно сразмерно времену коришћења, по м^2 заузете јавне површине, по зонама и то:
Екстра зона 19 дин
I зона 15 дин
II зона 9 дин
IIIзона 7 дин

4. За заузимање простора на јавним површинама за постављање позорница, бина, ради одржавања културних, спортских и образовних манифестација утврђује се и наплаћује накнада дневно сразмерно времену коришћења по м^2 заузете јавне површине, по зонама и то:
Екстра зона 19 дин
I зона 15 дин
II зона 9 дин
III зона 7 дин

5.За заузимање простора покретним тезгама или изложбеним пултовима на јавним површинама за време државних, верских и других празника, ради продаје честитки, украса, сувенира ицвећа, као и ради продаје цвећаи свећа на гробљу, утврђује се и наплаћује накнада дневно сразмерно времену коришћења по м^2 заузете јавне површине у износу од 120 динара без обзира на зону.

6. За заузимање јавне површине на вашаришту;
- за обележена, нумерисана места на бетонским површинама, накнада по заузетом месту износи 52,00динара;
- за необележена места на неуређеном простору плаћа се накнада 39,00 динара по м^2;
- за угоститељске објекте плаћа се накнада 26,00 динара по м^2.

Накнада се не плаћа за заузимање јавне површине ради продаје књига, штампе и других сличних публикација, као и производа уметничких и старих заната и домаће радиности.

Накнаду из тачке 6. наплаћује Јавно предузеће "Комуналац" Рума које управља вашаром.

Јавно предузеће "Комуналац" Рума дужно је да изврши уплату накнаде из тачке 6 на уплатни рачун јавних прихода 840-741531843-77 до 10 у месецу за протекли месец.

Члан 14.

Накнада за коришћење јавне површине за оглашавање за сопствене потребе и за потребе других лица, као и за коришћење површине и објеката за оглашавање за сопствене потребе и за потребе других лица којим се врши непосредни утицај на расположивост, квалитет или неку другу особину јавне површине за коју дозволу издаје надлежни орган општинске управе.

1. За правна лица која су према закону којим се уређује рачуноводство разврстана у велика правна лица:

зона	дневно
ЕКСТРА ЗОНА	100 динара
I Зона	70 динара
II Зона	50 динара
III Зона	40 динара

2. За правна лица која су према закону којим се уређује рачуноводство разврстана у средња правна лица, као и предузетници и мала правна лица која имају годишњи приход преко 50.000.000,00 динара

зона	дневно
ЕКСТРА ЗОНА	50 динара
I Зона	20 динара
II Зона	15 динара
III Зона	10 динара

3. За правна лица и предузетнике који обављају делатност банкарства осигурања имовине и лица, производње и трговине нафтом и дериватима нафте, производње и трговине на велико дуванским производима, производње цемента, поштанских, мобилних и телефонских услуга, електропривреде, казина, коцкарница, кладионица, бинго сала и пружања коцкарских услуга и ноћних барова и дискотека:

зона	дневно
ЕКСТРА ЗОНА	102 динара
I Зона	80 динара
II Зона	60 динара
III Зона	40 динара

Накнада за коришћење јавне површине за оглашавање на стубовима јавне расвете утврђује се и наплаћује 70 динара по м^2 дневно, без обзира на зону.

Члан 15.

Накнада за коришћење јавне површине по основу заузећа грађевинским материјалом и за извођење грађевинских радова (постављањем скела, заштитних ограда и грађевинских машина) за монтажне и привремене објекте који служе за потребе градилишта утврђује се накнада дневно по м^2 заузете површине у износу од 10,00 динара без обзира на зону.

Накнада из става 1. овог члана увећава се за 100% ако инвеститор продужи рок за заузимање јавне површине утврђен одобрењем органа.

Накнада за коришћење јавне површине по основу заузећа јавне површине огревом и другим материјалом и предметима утврђује се и наплаћује дневно по м^2 заузете јавне површине у износу од 10 дин, без обзира на зону.

Члан 16.

Доношењем ове Одлуке престаје да важи Одлука о накнадама за коришћење јавних површина (“Службени лист општина Срема”, бр. 5/2019).

На поднете захтеве за заузимање јавне површине до ступања на снагу ове Одлуке примењиваће се одредбе старе Одлуке о накнадама за коришћење јавних површина (“Службени лист општина Срема”, бр. 5/2019).

Члан 17.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-9/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

13

На основу члана 13. став 1. и члана 32. став 1. тачка 8. и члана 20. Закона о локалној самоуправи (“Службени гласник РС”, бр. 129/07, 83/14-др закон, 101/2016-др. закон, 47/2018 и 111/21-др.закон), члана 5. став 3. и члана 6. Закона о јавним предузећима (“Службени гласник РС”, бр. 15/16, 88/2019), члана 36. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник РС”, број 72/09, 81/09-испр., 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 - одлука УС, 50/13 - одлука УС, 98/13 - одлука УС, 132/14, 145/14, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. Закон, 9/2020 и 52/2021), у складу са чланом 22. став 1. Одлуке о суоснивању Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме („Службени лист општина Срема“, број 38/2022) и члана 37. став 1. тачка 9. Статута општине Рума (“Службени лист општина Срема”, бр. 6/09, 38/12, 28/14 и 15/2019), Скупштина општине Рума на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ
О ОРГАНИЗОВАЊУ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

I. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

Члан 1.

Овом Одлуком, Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме (у даљем тексту: Јавно предузеће), организује се као заједничко јавно предузеће чији оснивач је Општина Рума са седиштем у Руми, Главна 155, као већински оснивач и Општина Ириг са седиштем у Иригу, Војводе Путника 1, као суоснивач на основу Одлуке о суоснивању Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме („Сл. лист општина Срема „ број 38/2022).

Уговор о приступању суоснивача и повећању основног капитала Јавног предузећа, закључиће се између Општине Рума као већинског оснивача и Општине Ириг као суоснивача Јавног предузећа, који ће у име већинског оснивача потписати Председник општине Рума, а у име суоснивача Председник општине Ириг.

Јавно предузеће је уписано у Регистар привредних субјеката у Агенцији за привредне регистре решењем број БД 3295/2021 од 20.01.2021. године и број БД 93494/2022 од 26.10.2022.године и наставља да ради под истим пословним именом.

Матични број Јавног предузећа је 21648027, ПИБ 112313132.

Члан 2.

Јавно предузеће као заједничко јавно предузеће основано је ради трајног обављања стручних послова из области просторног и урбанистичког планирања, заштите животне средине

и обављања других стручних послова из делокруга делатности за коју је Јавно предузеће основано као делатности од општег интереса од значаја за развој општине Рума и општине Ириг.

На основу ове одлуке и Одлуке о суоснивању Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума из Руме („Сл. лист општина Срема“, број 38/2022), Јавно предузеће је носилац искључивог права за обављање послова из става 1. овог члана на територији општине Рума и територији општине Ириг, у смислу прописа којима се уређују јавне набавке.

Члан 3.

Оснивач Јавног предузећа је Општина Рума, Рума, Главна 155, матични број 08026106 као већински оснивач (у даљем тексту: Већински оснивач) у чији име оснивачка права врши Скупштина општине Рума.

Суоснивач Јавног предузећа као заједничког јавног предузеће је Општина Ириг, Ириг, Војводе Путника 1, матични број 08032165, у чије име права суоснивача врши Општинско веће Општине Ириг, уколико овом одлуком није другачије одређено.

Општина Рума је власник 99,95 % удела у основном капиталу Јавног предузећа.

Општина Ириг је власник 0,05 % удела у основном капиталу Јавног предузећа.

II.ПОСЛОВНО ИМЕ, СКРАЋЕНО ПОСЛОВНО ИМЕ И СЕДИШТЕ

Члан 4.

Јавно предузеће послује под пословним именом:

Јавно предузеће урбанизам и изградња Рума из Руме.

Скраћено пословно име Јавног предузеће је:

ЈП Урбанизам и изградња Рума.

О промени пословног имена одлучује Надзорни одбор Јавног предузећа, уз сагласност Скупштине општине Рума и Општине Ириг као суоснивача.

Члан 5.

Седиште Јавног предузећа је у Руми, улица 27 октобар број 7а.

О промени седишта Јавног предузећа одлучује Надзорни одбор Јавног предузећа, уз сагласност Скупштине општине Рума и Општине Ириг као суоснивача.

III. ДЕЛАТНОСТ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА

Члан 6.

Претежна делатност Јавног предузећа јесте:

- шифра делатности : 71.11;
- назив делатности: Архитектонска делатност.

Поред делатности из става 1.овог члана, Јавно предузеће обавља и следећу делатност:

- шифра делатности : 71.12;
- назив делатности: инжењерске делатности и техничко саветовање.

Јавно предузеће може без уписа у регистар да врши и друге делатности које служе обављању претежне делатности, уколико за те делатности испуњава услове предвиђене законом.

Делатности из става 3. овог члана утврђују се Статутом Јавног предузећа.

О промени делтности Јавног предузећа из става 1.и 2. овог члана одлучује Надзорни одбор Јавног предузећа, уз сагласност Скупштине општине Рума и Општине Ириг као суоснивача.

Члан 7.

У оквиру делатности из члана 6.ове одлуке Јавно предузеће обавља следеће стручне послове:

1. архитектонске и инжењерске услуге и техничко саветовање;
2. пружа архитектонске и инжењерске услуге, пројектовање, израду планова, надзор, премеравање, картографију и сличо;
3. прати и проучава промене у простору и обавља предходне радове за израду планске и урбанистичке документације;
4. израђује програме, студије, анализе и другу документацију у области планирања, уређења и коришћења простора и заштите животне средине;
5. израђује просторне и урбанистичке планове;
6. израђује урбанистичко-техничке документе у циљу спровођења планских докумената;
7. израђује урбанистичке и друге техничке услове;
8. израђује урбанистичке,техничке и друге услове за потребе оснивача на основу планске документације за потребе издавања информације о локацији, локацијских услова и других потреба на захтев органа јединице локалне самоуправе и других корисника услуга;
9. израђује техничку документацију за потребе оснивача и за потребе директних и индиректних корисника буџетских средстава;
10. врши геодетске радове који су у функцији делатности;
11. врши друге стручне и аминистративно-техничке послове везане за урбанистичко планирање
12. прикупља, сређује, обрађује, чува и публикује податке од значаја за уређење простора

13. врши друге стручне и административно-техничке послове везане за архитектонске и инжењерске делатности и техничко саветовање;
14. врши стручне послове везане за одржавање, адаптацију и унапређење објеката и инсталација јавног осветљења на територији општине Рума;
15. врши стручне послове управљања општинским, некатегорисаним путевима и улицама на територији општине Рума;
16. учествује у припреми програма уређења грађевинског земљишта;
17. врши стручне послове управљања непокретностима у јавној својини општине Рума;
18. води поступак отуђења и давања у закуп грађевиснког земљишта у својини општине Рума;
19. организује израду техничке документације и техничке контроле;
20. обавља послове стручног надзора;
21. врши обрачун доприноса за уређивање грађевинског земљишта;
22. обавља све стручне, административне и техничке послове у поступцима јавних набавки у оквиру послова из своје надлежности;

Јавно предузеће може без уписа у регистар да врши и друге послове које служе обављању претежне делатности, уколико за те послове испуњава услове предвиђене законом.

Члан 8.

Јавно предузеће је дужно да делатност за чије је обављање основано, обавља континуирано и квалитетно, у складу са усвојеним стандардима за обављање те делатности, ради уредног задовољавања потреба корисника производа и услуга Јавног предузећа, обезбеђивања техничког и економског јединства система и усклађивање његовог развоја, стицање добити и остваривање другог законом утврђеног интереса.

Јавно предузеће може да обавља делатности из члана 6. ове одлуке кад надлежни државни орган утврди да су испуњени услови за обављање те делатности у погледу:
1. техничке опремљености;
2. кадровске оспособљености;
3. безбедности и здравља на раду;
4. заштите и унапређења животне средине;
5. и других услова прописаних законом.

Члан 9.

Поред послова из члана 7. ове одлуке Јавно предузеће може да обавља и следеће послове:
1. израда инвестиционих програма, за остале наручиоце;
2. стручне и техничко-економске услуге сходно прописима из области изградње објеката, за остале наручиоце;
3. надзор над изграњом објеката, за остале наручиоце;
4. израда планских докумената за остале наручиоце;
5. израда техничке документације за остале наручиоце;
6. друге послове који произилазе из регистроване делатности Јавног предузећа за остале наручиоце.

Послове из става 1. овог члана Јавног предузећа обавља самостално, на начин и под условима који обезбеђују несметано обављање послова из члана 7. ове одлуке.

Члан 10.

Јавно предузеће се као заједничко јавно предузеће за обављање своје делатности, утврђене овом одлуком, уписује у регистар у складу са законом којим се уређује правни положај привредних друштава и поступак регистрације, у складу са законом.

IV. ЗАСТУПАЊЕ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА

Члан 11.

Јавно предузеће заступа и представља Директор, без ограничења.

Директор може, у оквиру својих овлашћења, дати другом лицу писано пуномоћје за заступање Јавног предузећа.

Директор, уз сагласност Надзорног одбора, може дати и опозвати прокуру, у складу са законом.

V. ИЗНОС ОСНОВНОГ КАПИТАЛА, ОПИС И ВРСТА И ВРЕДНОСТ НЕНОВЧАНОГ УЛОГА, ЦЕНЕ УСЛУГА

Члан 12.

Основни капитал Јавног предузећа који је унет као регистрациони податак у Регистру привредних субјеката код Агенције за привредне регистре, износи:

Новчани капитал
- Уписан новчани капитал 360.981.870,00 РСД
- Уплаћен новчани капитал 360.981.870,00 РСД

Неновчани капитал
- Уписан неновчани капитал 2.186.000,00 РСД
- Унет неновчани капитал 2.186.000,00 РСД.

Члан 13.

Основни капитал Јавног предузећа повећава се новим улозима оснивача.

По основу улагања у капитал, суоснивачи стичу удео у основном капиталу Јавног предузећа.

Оснивачки удео Општине Ириг као суоснивача Јавног предузећа наведеног у члану 1. ове одлуке износи 180.490,94 динара, што чини 0,05% од вредности уписаног и уплаћеног капи-

тала Јавног предузећа евидентираног у Агенцији за привредне регистре.

Укупан износ основног капитала Јавног предузећа, након повећања по основу улагања суоснивача из става 3. овог члана, износи:

Новчани капитал

- Уписан новчани капитал361.162,360,94,00 РСД
-Уплаћен новчани капитал361.162,360,94,00РСД

Неновчани капитал

- Уписан неновчани капитал 2.186.000,00 РСД
- Унет неновчани капитал 2.186.000,00 РСД.

Члан 14.

Општина Рума је власник 95,95% удела у основном капиталу Јавног предузећа, као већински оснивач.

Општина Ириг је власник 0,05% удела у основном капиталу Јавног предузећа, као суоснивач, у складу са овом одлуком.

Члан 15.

Јавно предузеће, стиче приходе обављањем послова из својих делатности, и то:

- из буџета оснивача по основу закључених уговора,
- пружањем услуга на тржишту другим корисницима услуга из оквира своје делатности;
- из кредита;
- из субвенција, донација, поклона и
- из осталих извора, у складу са законом.

Члан 16.

Елементи за образовање цена услуга Јавног предузећа уређују се посебном одлуком, коју доноси Надзорни одбор, уз сагласност надлежног органа оснивача, у складу са законом.

Цене услуга одређују се на основу следећих начела, и то:

1. применом начела „потрошач плаћа“,
2. начелом довољности цене да покрије пословне расходе;
3. начелом усаглашености цена услуга са начелом приступачности;
4. начелом не постојања разлике у ценама између различитих категорија корисника услуга, сем ако се разлика заснива на различитим трошковима обезбеђења услуге.

Ако се за различите категорије корисника услуга примењују различити методи обрачуна, водиће се рачуна да цена буде сразмерна са трошковима пружања те услуге.

Члан 17.

Елементи за одређивање цена услуга Јавног предузећа су:

1. препоруке струковних удружења о критријумима за обрачун услуга израде планске и урбанистичко-техничке документације;
2. планирани пословни расходи исказани у пословним књигама и финансијским извештајима;
3. расходи за набавку опреме, према усвојеним програмима и плановима на које су оснивачи дали сагласност;
4. добит.

VI. ОДГОВОРНОСТ ЗА ОБАВЕЗЕ

Члан 18.

Јавно предузеће има статус правног лица с правима, обавезама и одговорностима утврђеним законом.

Јавно предузеће у правном промету с трећим лицима иступа у своје име и за свој рачун.

У правном промету с трећим лицима, Јавно предузеће за своје обавезе одговара целокупном својом имовином.

Оснивачи за своје обавезе одговарају у складу са законом и овом одлуком.

VII. ОРГАНИ ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА

Члан 19.

Органи Јавног предузећа су:

1. Надзорни одбор;
2. Директор.

Члан 20.

Надзорни одбор Јавног предузећа има председника и два члана који се именују на период од четири године, под условима, на начин и по поступку утврђеним законом и овом одлуком.

Један члан Надзорног одбора именује се из реда запослених.

Један члан Надзорног одбора именује се на предлог суоснивача Општине Ириг.

Председника и чланове Надзорног одбора именује и разрешава Скупштина општине Рума.

Члан 21.

За председника и чланове Надзорног одбора Јавног предузећа именује се лице које испуњава следеће услове:

1. да је пунолетно и пословно способно;
2. да има стечено високо образовање на основним студијама у трајању од најмање четири године, односно на основним академским студијама у обиму од најмање 240 ЕСПБ бодова, мастер академским студијама, мастер струковним студијама, специјалистичким струковним студијама;
3. да има најмање пет година радног искуства на пословима које захтева високо образовање из тачке 2. овог члана;

4. да има најмање три године радног искуства на пословима који су повезани са пословима Јавног предузећа;
5. да познаје област корпоративног управљања или област финансија;
6. да није осуђивано на казну затвора од најмање шест месеци;
7. да му нису изречене мере безбедности у складу са законом којим се уређују кривична дела, и то:
- обавезно психијатријско лечење и чување у здравственој установи;
- обавезно психијатријско лечење на слободи;
- обавезно лечење наркомана;
- обавезно лечење алкохоличара;
-забрана вршења позива,делатности и дужности.

Надзорни одбор и директор не могу предлагати представника запослелних у Надзорном одбору Јавног предузећа.

Председник и чланови Надзорног одбора дужни су да се додатно стручно усавршавају у области корпоративног управљања у складу са законом.

Члан 22.

Мандат председнику и члановима Надзорног одбора престаје истеком периода на који су именовани, оставком или разрешењем.

Председник и чланови Надзорног одбора разрешавају се пре истека периода на који су именовани, уколико:
- Јавно предузеће не достави годишњи, односно трогодишњи програм пословања у роковима прописаним законом;
- Надзорни одбор пропусти да предузме неопходне мере пред надлежним органима у случају постојања основане сумње да одговорно лице Јавног предузећа делује на штету Јавног предузећа несавесним понашањем или на други начин;
- се утврди да делује на штету јавног предузећа несавесним понашањем или на други начин;
- у току трајања мандата буде осуђен на условну или безусловну казну затвора.

Председник и чланови Надзорног одбора којима је престао мандат, дужни су да врше своје дужности до именовања новог Надзорног одбора, односно именовање новог председника или члана Надзорног одбора, а најдуже шест месеци.

Члан 23.

Надзорни одбор:
1. доноси дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја и одговоран је за њихово спровођење;
2. доноси годишњи, односно трогодишњи програм пословања, усклађен са дугорочним и средњорочним планом пословне стратегије и развоја;
3. усваја извештај о степену реализације годишњег односно трогодишњег програма пословања;
4. усваја тромесечни извештај о степену усклађености планираних и реализованих активности;
5. усваја финансијске извештаје;
6. надзире рад директора;
7. доноси Статут Јавног предузећа;
8. доноси одлуку о промени пословног имена, седишта и делатности Јавног предузећа;
9. утврђује ценовник услуга које пружа Јавно предузеће;
10. одлучује о статусним променама;
11. одлучује о оснивању других правних субјеката и улагању капитала;
12. доноси одлуку о расподели добити, односно начину покрића губитка;
13. доноси одлуку о повећању и смањењу основног капитала;
14. закључује уговоре о раду са директором, у складу са законом којим се уређују радни односи;
15. доноси општа акта Јавног предузећа за која законом или Статутом није утврђена надлежност другог органа;
16. врши друге послове у складу са законом, овом одлуком и Статутом.

Надзорни одбор не може пренети право одлучивања о питањима из своје надлежности на директора или дуго лице у Јавном предузећу.

На одлуке из става 1. тачка 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 овог члана прибавља се сагласност оснивача, у складу са овом одлуком.

Члан 24.

Председник и чланови Надзорног одбора имају право на одговарајућу накнаду за рад у Надзорном одбору.

Висину накнаде из става 1. овог члана, односно критеријуми и мерила за њено утврђивање, одређују се у складу са законом и подзаконским актима.

Члан 25.

Директора Јавног предузећа именује и разрешава Скупштина општине Рума, на период од четири године, на основу спроведеног јавног конкурса по поступку утврђеним законом.

Именовање директора врши се на начин и по условима утврђеним Законом о јавним предузећима.

Акт о именовању директора објављује се у складу са законом.

Директор Јавног предузећа је функционер који обавља јавну функцију.

Директор не може имати заменика.

Члан 26.

За директора Јавног предузећа може да буде именовано лице које испуњава следеће услове:

1. да је пунолетно и пословно способно;
2. да има стечено високо образовање на основним студијама у трајању од најмање четири године, односно на основним академским студијама у обиму од најмање 240 ЕСПБ бодова, мастер академским студијама, мастер струковним студијама, специјалистичким академским студијама или специјалистичким струковним студијама;
3. да има најмање пет година радног искуства на пословима које захтева високо образовање из тачке 2. овог члана;
4. да има најмање три године радног искуства на пословима који су повезани са пословима Јавног предузећа;
5. да познаје област корпоративног управљања;
6. да има радно искуство у организовању рада и вођењу послова;
7. да није члан органа политичке странке, односно да му је одређено мировање у вршењу функције у органу политичке странке;
8. да није осуђивано на казну затвора од најмање шест месеци;
9. да му нису изречене мере безбедности у складу са законом којим се уређују кривична дела и то:

- обавезно психијатријско лечење и чување у здравственој установи;
- обавезно психијатријско лечење на слободи;
- обавезно лечење наркомана;
- обавезно лечење алкохоличара;
-забрана вршења позива,делетности и дужности.

Члан 27.

Директор Јавног предузећа:

1. представља и заступа Јавно предузеће;
2. организује и руководи процесом рада;
3. води пословање Јавног предузећа;
4. одговара за законитост рада Јавног предузећа;
5. предлаже дугорочни и средњорочни план пословне стратегије и развоја и одговоран је за њихово спровођење;
6. предлаже годишњи односно трогодишњи програм пословања и одговоран је за његово спровођење;
7. предлаже финансијске извештаје Јавног предузећа;
8. предлаже доношење посебног програма коришћења средстава из буџета оснивача (субвенције, гаранције или коришћење других средстава);
9. извршава одлуке Надзорног одбора;
10. бира представнике Јавног предузећа у скупштини друштва капитала чији је власник Јавно предузеће, по предходно прибављеној сагласности оснивача;
11.предлаже Надзорном одбору доношење одлука и других аката које нису у делокругу рада директора;
12. доноси акт о систематизацији послова Јавног предузећа;
13. одлучује о појединачним правима, обавезама и одговорностима запослених у складу са законом, Статутом и општим актима Јавног предузећа;
14. доноси план јавних набавки за текућу годину;
15. доноси одлуке у поступцима јавних набавки и набавкама на које се не примењује Закон о јавним набавкама;
16. врши друге послове утврђене законом, овом одлуком и Статутом Јавног предузећа.

Члан 28.

Директор има право на зараду, а може имати и право на стимулацију, у складу са законом и подзаконским актом.

Одлуку о исплати стимулације директора доноси Надзорни одбор Јавног предузећа, уз сагласност Скупштине општине Рума.

Члан 29.

Мандат директора престаје истеком периода на који је именован, оставком или разрешењем.

Поступак за именовање директора покреће се шест месеци пре истека периода на који је именован, односно у року од 30 дана од дана подношења оставке или разрешења.

Директор подноси оставку у писаној форми и доставља је Скупштини општине Рума.

Предлог за разрешење директора Јавног предузећа подноси Општинско веће Општине Рума.

Предлог за разрешење може поднети и Надзорни одбор Јавног предузећа преко надлежне Општинске управе

Предлог за разрешење мора бити образложен, са прецизно наведеним разлозима због којих се предлаже разрешење и доставља се директору који има право да се у року од 20 дана изјасни о разлозима због којих се предлаже разрешење.

Пошто се директору пружи прилика да се изјасни о постојању разлога за разрешење и утврди потребне чињенице, Општинско веће, предлаже Скупштини општине Рума доношење одговарајућег решења.

Против решења о разрешењу жалба није допуштена, али се може водити управни спор.

Члан 30.

Скупштина општине Рума разрешава или може разрешити директора под условима предвиђеним законом.

Члан 31.

Уколико у току трајања мандата против директора буде потврђена оптужница, Скупштина општине Рума доноси решење о суспензији.

Суспензија траје док се поступак правоснажно не оконча.

На сва питања о суспензији директора сходно се примењују одредбе о удаљењу са рада прописане законом којим се уређује област рада.

Члан 32.

Скупштина општине Рума може именовати вршиоца дужности директора Јавног предузећа до именовања директора Јавног предузећа по спроведеном јавном конкурсу или у случају суспензије директора.

Период обављања функције вршиоца дужности директора не може бити дужи од једне године.

Вршилац дужности директора мора испуњавати услове за именовање директора Јавног предузећа.

Вршилац дужности директора има сва права, обавезе и овлалшћења која има директор јавног предузећа.

VIII ОДНОС ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА И ОСНИВАЧА

Члан 33.

Ради обезбеђивања заштите општег интереса у Јавном предузећу Скупштина општине Рума као већински оснивач даје сагласност на:

1. статут,
2. давање гаранција, авала, јемства, залога и других средстава обезбеђења за послове који нису из окира делатности од општег интереса;
3. располагање (прибављање и отуђење) средствима у јавној својини која су пренета у сојину јавног предузећа, велике вредности, која је у непосредној функцији обављања делатности од општег интереса, утврђених оснивачким актом;
4. акт о општим условима за испоруку производа и услуга;
5. улагање капитала;
6. статусне промене;
7. акт о процени вредности капитала, као и на програм и одлуку о својинској трансформацији;
8. дугорочне и средњорочне планове пословне стратегије и развоја;
9. годишњи, односно трогодишњи програм пословања;
10. извештај о степену реализације годишњег, односно трогодишег програма пословања;
11. одлуку о расподели добити, односно начину покрића губитка;
12. друге одлуке, у складу са законом којим се одређује обављање делатности од општег интереса и оснивачким актом.

На одлуку о улагању капитала из става 1. тачке 6 и 7 овог члана Скупштина општине Рума као већински оснивач даје претходну сагласност.

Сагласност на акт о унутрашњој организацији и систематизацији радних места и претходну сагласност на повећање броја запослених даје Председник општине Рума.

Члан 34.

Права која Општина Ириг, као суоснивач, остварује према Јавном предузећу су:

- даје сагласност на промену пословног имена и промену седишта;
- даје сагласност на промену делатности;
- даје сагласност на статусне промене;
- разматра извештаје о извршењу послова уговорених за општину Ириг;
- даје предлог за именовање члана Надзорног одбора.

Члан 35.

Јавно предузеће је дужно да делатност за који је основано обавља у складу са законом , подзаконским актима,овом одлуком, Статутом и општима актима.

Јавно предузеће је дужно да организује рад и пословање на начин којим се обезбеђује трајно и несметано пружање услуга због којих је организовано, а у складу са програмом пословања.

Динамика извршавања послова за већинског оснивача и суоснивача међусобно ће се усклађивати.

Члан 36.

Директор Јавног предузеће ће, у случају поремећаја пословања Јавног предузећа, обавестити оснивaче.

У случају поремећаја у пословању Јавног предузећа Скупштина општине Рума као већински оснивач, ће предузети мере којима ће обезбедити услове за несметан рад, пословање и управљање у складу са законом, а нарочито:

1. промена унутрашње организације;
2. разрешење постојећих органа и именовање привремених органа;
3. ограничење у погледу права располагања појединим средствима у јавној својини;
4. друге мере предвиђене законом којим се уређују услови и начин обављања делатност од оп-

штег интереса, другим законом и овом одлуком.

Члан 37.

Јавно предузеће ради обезбеђивања јавности у раду дужно је да на својој интернет страници објави:
- радне биографије чланова Надзорног одбора и директора;
- организациону структуру;
- годишњи односно трогодишњи програм пословања, као и све измене и допуне;
- тромесечне извештаје о реализацији годишњег односно трогодишњег програм пословања;
- годишњи финансијски извештај са мишљењем ревизора;
- друге информације од значаја за јавност.

IX УСЛОВИ И НАЧИН УТВРЂИВАЊА И РАСПОРЕЂИВАЊА ДОБИТИ И НАЧИН ПОКРИЋА ГУБИТАКА И СНОШЕЊЕ РИЗИКА

Члан 38.

Добит Јавног предузећа утврђује се и распоређује у складу са законом, другим прописом који уређује расподелу добити и покриће губитка, Статутом Јавног предузећа,програмом пословања и годишњим финансијским извештајем.

Одлуку о расподели добити и одлуку о начину покрића губитка, доноси Надзорни одбор Јавног предузећа, уз сагласност Скупштине општине општине Рума, као већинског оснивача.

Јавно предузеће дужно је да део остварене добити уплати у буџет Општине Рума, по завршеном рачуну за претходну годину.

Висина и рок за уплату дела добити из става 3. овог члана утврђује се одлуком о буџету општине Рума за наредну годину.

X УСЛОВИ И НАЧИН ЗАДУЖЕЊА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА

Члан 39.

Јавно предуеће се може задуживати само под условима да је финансијски и кредитно способно да преузме отплату зајма.

Јавно предузеће се може краткорочно задуживати само за обезбеђење текуће ликвидности под условом да је намереа задуживања дефинисана у планским документима.

Одлуку о задуживању из става 2. овог члана доноси Надзорни одбор, уз сагласност Општинског већа Општине Рума.

Јавно предузеће се може дугорочно задуживати за финансирање капиталних инвестиционих расхода, под условом да су инвестиције које Јавно предузеће намерава да финансира задуживањем дефинисани у планским актима.

Одлуку из става 4. овог члана доноси Надзорни одбор, уз сагласност Скупштине општине Рума.

У циљу задужења по најповољнијим тржишним условима, набавка финансијских услуга вршиће се у отвореном поступку јавних набавки, у складу са законом којим се уређују јавне набавке.

XI ИМОВИНА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА

Члан 40.

Јавно предузеће има своју имовину којом управља и располаже у складу са законом и овом одлуком.

Имовину Јавног предузећа може да чини право својине на покретним и непокретним стварима, новчана средства и хартије од вредности и друга имовинска права, која се пренесу у својину Јавног предузећа у складу са законом, укључујући и право коришћења на стварима у јавној својини.

Јавно предузеће може бити корисник ствари у јавној својини, у складу са законом, овом одлуком и уговором закљученим на основу акта надлежног органа којим се средства у јавној својини дају на коришћење Јавном предузећу.

Члан 41.

Јавно предузеће не може да отуђи објекте, друге непокретности и опрему који су у функцији обављања делатности од општег интереса, осим ради њихове замене због дотрајалости, модернизације или техничко-технолошких унапређења.

Члан 42.

Прибављање и отуђење имовине веће вредности која је у непосредној функцији обављa делатности од општег интереса врши се уз сагласност Скупштине општине Рума као већинског оснивача.

Под прибављањем и отуђењем имовине веће вредности сматра се пренос или више повезаних преноса, чији је предмет прибављање или отуђење имовине чија тржишна вредност у моменту доношења одлуке представља најмање 30% од књиговодствене вредности имовине Јавног предузећа исказане у последњем годишњем билансу стања.

XII ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Члан 43.

Јавно предузеће је дужно да у обављању своје делатности обезбеђује потребне услове за заштиту и унапређење животне средине и да

спречава узроке и отклања последице које угрожавају животну средину.

Начин обезбеђивања услова из става 1. овог члана утврђује Јавно предузеће у зависности од утицаја делатности које обавља на животну средину.

XIII ДРУГА ПИТАЊА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ОБАВЉАЊЕ ДЕЛАТНОСТИ

Члан 44.

Јавно предузеће је дужно да у случају штрајка обезбеди обављање минимум процеса рада у складу са законом и актима оснивача.

У случају да се у Јавном предузећу не обезбеде услови за остваривање минимума процеса рада, у Јавном предузећу ће се спровести мере утврђене законом којим се уређује правни положај јавних предузећа.

Члан 45.

Јавно предузеће је дужно да Статут и друга општа акта усклади са овом одлуком у року од 60 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 46.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општина Срема".

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-10/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

14

На основу члана 111. и члана 209. Закона о социјалној заштити ("Службени гласник РС", број 24/2011), као и члана 37. став 1. тачка 6. Статута општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), Скупштина општине Рума, на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

ОДЛУКУ
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ОДЛУКЕ О СОЦИЈАЛНОЈ ЗАШТИТИ ОПШТИНЕ РУМА

Члан 1.

У Одлуци о социјалној заштити општине Рума ("Сл. лист општина Срема", бр. 18/2022; у даљем тексту: Одлука), члан 7. мења се и гласи:

"Услуге социјалне заштите су активности пружања подршке и помоћи појединцу и породици (у даљем тексту: корисник) ради побољшања, односно очувања квалитета живота, отклањања или ублажавања ризика неповољних животних околности, као и стварање могућности да самостално живе у друштву.

Услуге које се утврђују овом Одлуком су:

1. помоћ и нега у кући,
2. клуб за стара лица;
3. дневни боравак за стара лица;
4. дневни боравак за децу и младе са сметњама у развоју, као и дневни боравак за одрасле са сметњама у развоју;
5. привремени смештај у прихватилиште или сигурну кућу;
6. саветодавно-терапијске и социјално-едукативне услуге;
7. социјално становање у заштићеним условима;
8. персонални асистент;
9. лични пратилац детету са сметњама у развоју.
10. педагошка подршка у образовању.
11. мобилни тим за Роме;
12. клуб за лица са сметњама у развоју.

Члан 2.

Члан 47. Одлуке, мења се и гласи:

„4.1. ДНЕВНИ БОРАВАК ЗА ДЕЦУ И МЛАДЕ СА СМЕТЊАМА У РАЗВОЈУ

Члан 47.

Ова услуга дневног боравка је намењена деци и младима са сметњама у развоју (телесним, интелектуалним, менталним, сензорним, говорно-језичким, социјалним, емоционалним, вишеструким), ако њихове потребе за негом превазилазе могућности породице, под условом да имају пребивалиште на територији Општине Рума, да су старости од 5 до 26 година, односно да су лица са сметњама у развоју са процењеним степеном подршке од I до III степена потребне подршке, те да не постоји други начин ванинституционалне заштите.

Услуга дневног боравка из претходног става обухвата: превоз, смештај, исхрану, васпитно образовни рад, као и радни третман, све у циљу стицања нових знања и радних способности у зависности од степена потребе за пружањем додатне образовне, здравствене и социјалне подршке деци и младима са сметњама у развоју.

Услугу дневног боравка деце и младих са сметњама у развоју пружа Установа „Солидарност“, по упуту Центра за социјални рад.

Услуга дневног боравка деце, младих и одраслих са сметњама у развоју реализује се упућивањем корисника у Дневни боравак.

Посебним правилником се утврђују начин, услови и други елементи од значаја за реализацију ове услуге.

Правилник из претходног става доноси Установа за пружање услуга социјалне заштите „Солидарност“, а на њега сагласност даје Општинско веће.“

Члан 3.

Члан 48. Одлуке, мења се и гласи:

„4.2. ДНЕВНИ БОРАВАК ЗА ОДРАСЛЕ СА СМЕТЊАМА У РАЗВОЈУ

Члан 48.

Ова услуга дневног боравка је намењена одраслима са сметњама у развоју (телесним, интелектуалним, менталним, сензорним, говорнојезичким, социјалним, емоционалним, вишеструким), ако њихове потребе за негом превазилазе могућности породице, под условом да имају пребивалиште на територији Општине Рума, да су старости од 27 до 60 година, односно да су лица са сметњама у развоју са процењеним степеном подршке од I до III степена потребне подршке, те да не постоји други начин ванинституционалне заштите.

Услуга дневног боравка из претходног става обухвата: превоз, смештај, исхрану, васпитно образовни рад, као и радни третман, све у циљу стицања нових знања и радних способности у зависности од степена потребе за пружањем додатне образовне, здравствене и социјалне подршке.

Услугу дневног боравка одраслих са сметњама у развоју пружа Установа „Солидарност“, по упуту Центра за социјални рад.

Услуга дневног боравка одраслих са сметњама у развоју реализује се упућивањем корисника у Дневни боравак.

Посебним правилником се утврђују начин, услови и други елементи од значаја за реализацију ове услуге.

Правилник из претходног става доноси Установа за пружање услуга социјалне заштите „Солидарност“, а на њега сагласност даје Општинско веће.“

Члан 4.

Члан 60. Одлуке, мења се и гласи:

„11. МОБИЛНИ ТИМ ЗА РОМЕ

Члан 60.

Мобилни тим за Роме спроводи заједничке и координиране активности усмерене на побољшање положаја Рома и то пре свега:

1. Пружа заједничку и координирану подршку и помоћ појединцима и породицама;
2. Испитује потребе ромске заједнице у општини, посебно у области образовања, здравства и социјалне заштите, запоишљавања, становања, као и по мпитању родне равноправности у циљу заштите људских и мањинских права;
3.Доприноси побољшању информисаности Рома и Ромкиња о друштвеном животу локалне заједнице;
4. Предлаже активности за унапређење положаја Рома и Ромкиња надлежним органима, установама и организацијама;
5. Пружа подршку у спровођењу програма и пројеката инклузије Рома који спроводе друге институције, организације, међународне организације;
6. Оснажује ромску заједницу да активно учествује у планирању и спровођењу мера инклузије рома на локалном нивоу.

Мобилни тим образује се као посебно радно тело у циљу управљања стратешким мерама за социјално укључивање Рома и Ромкиња предвиђено националним и локалним стратешким документима и остваривање координираног приступа и и интегрисаног пружања зслуга Ромима и Ромкињама који живе и бораве на територији општине Рума.

Чланове Мобилног тима решењем именује Општинско веће.

Координатор Мобилног тима је задужен да општинском већу подноси годишњи извештај о раду тима и реализацији свих активности.“

Члан 5.

Члан 61. Одлуке, мења се и гласи:

„12. КЛУБ ЗА ЛИЦА СА СМЕТЊАМА У РАЗВОЈУ

Члан 61.

Услуга клуба за лица са сметњама у развоју се организује и спроводи у Клубу за лица са сметњама у развоју (у даљем тексту: Клуб).

У Клубу се обезбеђује боравак лица са сметњама у развоју сваког радног дана, осим недеље, а суботом само ако су предвиђене активности.

У Клубу се задовољавају свакодневне животне потребе корисника, а нарочито: дружење, социјална интеграција и рехабилитација, развијање солидарности, односно самопомоћи, културно-забавне, рекреативне, духовне и друге потребе.

Право на услуге Клуба имају лица са сметњама у развоју, на основу критеријума утврђених правилником.

Средства за рад Клуба се обезбеђују из буџета Општине, или на други начин, у складу са Законом, као услуге коју обезбеђује локална заједница.

Све послове везане за пружање ових услуга спроводи надлежна стручна служба Установе „Солидарност“ Рума.

Ближи елементи за утврђивање поступка и начина остваривања ове услуге се уређују посебним правилником, који доноси Установа „Солидарност“ Рума, а сагласност на исти даје Општинско веће.“

Члан 6.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општина Срема”.

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-13/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

15

На основу члана 17. став 3. и члана 21. Закона о јавним предузећима ("Службени гласник РС", бр. 15/2016 и 88/2019) и члана 37. став 1. тачка 12. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), Скупштина општине Рума на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

РЕШЕЊЕ
О РАЗРЕШЕЊУ ЧЛАНОВА НАДЗОРНОГ ОДБОРА ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

Разрешавају се дужности члана Надзорног одбора ЈП урбанизам и изградња Рума, пре истека мандата Одлуком Скупштине општине Рума:

1. Јелена Стојанац Мрачевић – председник
2. Наташа Станић– члан

II

Ово Решење ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у "Службеном листу општина Срема".

Образложење

Имајући у виду да је Јелена Стојанац Мрачевић у међувремену именована за вршиоца дужности директора Дома Здравља Рума, као и чињеницу да је Општина Ириг на основу приступања као суоснивача овом јавном предузећу стекла право да предложи једног члана Надзорног одбора, а све у циљу бољег унапређења и рационализације пословања, то је на основу свега наведеног одлучено као у изреци.

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-15/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

16

На основу члана 17. став 3. и члана 21. Закона о јавним предузећима ("Службени гласник РС", бр. 15/2016 и 88/2019) и члана 37. став 1. тачка 12. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), Скупштина општине Рума на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

РЕШЕЊЕ
О ИМЕНОВАЊУ ЧЛАНОВА НАДЗОРНОГ ОДБОРА ЈП УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

I

У састав Надзорног одбора ЈП урбанизам и изградња Рума именују се:

1. Никола Ђуричић – председник
2. Ивана Рушпај– члан на предлог суоснивача општине Ириг

II

Мандат именованих чланова трајаће до истека мандата Надзорног одбора именованог Решењем Скупштине општине Рума посл.бр. 06-108-20/2020-III од 18.12.2020. године

III

Ово Решење ступа на снагу даном доношења а објавиће се у "Службеном листу општина Срема".

Образложење

Имајући у виду да је Јелена Стојанац Мрачевић у међувремену именована за вршиоца дужности директора Дома Здравља Рума, као и чињеницу да је Општина Ириг на основу приступања као суоснивача овом јавном предузећу стекла право да предложи једног члана Надзорног одбора, а све у циљу бољег унапређења и рационализације пословања, то је на основу свега наведеног одлучено као у изреци.

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-16/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

17

На основу члана 116. и 117. Закона о основама система образовања и васпитања ("Службени гласник РС", бр. 88/2017, 27/2018 - др. закон, 10/2019, 27/2018 - др. закон, 6/2020 и 129/2021) и члана 37. став 1. тачка 70. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), Скупштина општине Рума на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

РЕШЕЊЕ
О РАЗРЕШЕЊУ ЧЛАНА ШКОЛСКОГ ОДБОРА ОСНОВНЕ ШКОЛЕ "23. ОКТОБАР" КЛЕНАК

I

Разрешава се дужности члана Школског одбора Основне школе "23. октобар" Кленак, и то:

1. Душица Кекерић - Лазаревић - члан из реда запослених

II

Ово Решење ступа на снагу даном доношења а објавиће се у "Службеном листу општина Срема".

Образложење

Чланом 117. став 3. тачка 5. Закона о основама система образовања и васпитања ("Службени гласник РС" бр. 88/2017, 27/2018 - др. закон, 10/2019, 27/2018 - др. закон, 6/2020 и 129/2021), предвиђа се да ће Скупштина јединице локалне самоуправе разрешити пре истека мандата поједине чланове укључујући и председника или орган управљања у случају да наступи из чл. 116 ст. 9 тач. 7 односно и у другим случајевима утврђеним законом.

На основу свега наведеног, а с обзиром да је именована преминула, у смислу члана 116. и 117. Закона о основама система образовања и васпитања ("Службени гласник РС" бр. 88/2017, 27/2018 - др. закон, 10/2019, 27/2018 - др. закон, 6/2020 и 129/2021) и члана 37. став 1. тачка 70. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), одлучено је као у изреци.

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-17/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

18

На основу члана 116. и 117. Закона о основама система образовања и васпитања ("Службени гласник РС", бр. 88/2017, 27/2018 - др. закон, 10/2019, 27/2018 - др. закон, 6/2020 и 129/2021) и члана 37. став 1. тачка 70. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), Скупштина општине Рума на седници одржаној 30. јануара 2023. године, донела је

РЕШЕЊЕ
О ИМЕНОВАЊУ ЧЛАНА ШКОЛСКОГ ОДБОРА ОСНОВНЕ ШКОЛЕ "23. ОКТОБАР" КЛЕНАК

I

У састав Школског одбора Основне школе "23. октобар" Кленак, именује се:

1. Милица Ножанић - члан из реда запослених,

II

Мандат именованом члану траје до истека мандата Школског одбора Основне школе "23. октобар" Кленак.

III

Ово Решење ступа на снагу даном доношења а објавиће се у "Службеном листу општина Срема".

Образложење

Основна школа "23. октобар" Кленак је дана 29.12.2022. године обавестила Скупштину општине Рума да је на седници Наставничког већа дана 28.12.2022. године усвојен предлог да члан из реда запослених буде Милица Ножанић уместо Душица Кекерић - Лазаревић, која је изненада преминула.

На основу свега наведеног, а у смислу члана 116. и 117. Закона о основама система образовања и васпитања ("Службени гласник РС" бр. 88/2017, 27/2018 - др. закон, 10/2019, 27/2018 - др. закон, 6/2020 и 129/2021) и члана 37. став 1. тачка 70. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019), одлучено је као у изреци.

Скупштина општине Рума

Број: 06-6-18/2023-III
30. јануара 2023. године
Рума

Председник
Стеван Ковачевић, с.р.

19

На основу члана 59. Статута Општине Рума ("Службени лист општина Срема", бр. 06/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) и члана 20. Правилника о суфинансирању енергетске санације породичних кућа и станова путем уградње соларних панела за производњу електричне енергије за сопствене потребе и унапређење термотехничког система путем уградње калориметара, циркулационих пумпи, термостатских вентила и делитеља топлоте по основу јавног позива за суфинансирање програма енергетске санације стамбених зграда, породичних кућа и станова, ЈП1/22 („Службени лист општина Срема“, број 10/22), (у даљем тексту: Правилника) и расписаним Јавним конкурсом за учешће привредних субјеката у спровођењу мера енергетске санације у домаћинствима путем уградње соларних панела за производњу електричне енергије за сопствене потребе и унапређење термотехничког система путем уградње калориметара, циркулационих пумпи, термостатских вентила и делитеља на територији општине Рума број 06-101-9-1/2022-II од 22.07.2022. године, Општинско веће општине Рума на седници одржаној 26. јануара 2023. године, донело је

ОДЛУКУ
О ИЗБОРУ ПРИВРЕДНИХ СУБЈЕКАТА (ДИРЕКТНИХ КОРИСНИКА) У СПРОВОЂЕЊУ МЕРА ЕНЕРГЕТСКЕ САНАЦИЈЕ

I

У поступку избора директних корисника у спровођењу мера енергетске санације за учешће привредних субјеката у спровођењу мера енергетске санације у домаћинствима путем уградње соларних панела за производњу електричне енергије за сопствене потребе и унапређење термотехничког система путем уградње калориметара, циркулационих пумпи, термостатских вентила и делитеља на територији општине Рума, на основу јавног позива, изабрани су следећи привредни субјекти, и то:

ЗА МЕРУ 1. Набавка и уградња соларних панела, инвертера и пратеће инсталације за породичне куће за производњу електричне енергије за сопствене потребе, уградње двосмерног мерног уређаја за мерење предате и примљене електричне енергије, и израде неопходне техничке документације и извештаја извођача радова на уградњи соларних панела и пратеће инсталације за производњу електричне енергије који су у складу са законом неопходни приликом прикључења на дистрибутивни систем:

1. MLS EXING доо Београд из Београда, улица Трстењакова 3, e-mail:office@mlsexing.com, бр. телефона: 063/8988594 и 011/2660120

2. Бетатрон доо Нова Пазова из Нове Пазове, улица Цара Душана 41, e-mail: office@betatrondoo.com, бр. телефона: 063/211383 и 022/323493

3. РД Солар систем доо Крагујевац из Крагујевца, улица Солунска 21 а, e-mail: office@rdsolar.rs, бр. телефона 069/658510 и 034/326529

4. Смарт Центар доо Нови Сад из Новог Сада, улица Далматинска 27, office@smartcentar.co.rs, бр. телефона 065/8786003 и 021/3015931

5. Петро Солар Пројект доо Нови Сад из Новог Сада, улица Паје Марковића Адамова 9/23, e-mail: petrosolarprojekt@gmail.com, бр. телефона 062/760339

6. Телефон инжењеринг доо Земун из Земуна, улица Угриновачки пут 22 део броја 52, e-mail: office@telefon-inzenjering.co.rs, бр. телефона 062/296280 и 011/3169599

II

Са изабраним корисницима биће закључен уговор, који ће у име општине закључити председница општине, а којим ће се регулисати међусобна права и обавезе.

III

Одлука ступа на снагу даном доношења и биће објављена на званичном сајту општине Рума, огласној табли Општинске управе општине Рума и у „Службеном листу општина Срема“.

Општинско веће општине Рума
Број: 06-9-15/2023-II
26. јануара 2023. године
Рума

Председница
Александра Ћирић, с.р.

20

На основу члана 8. став 2. Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/2009, 53/2010, 101/2011, 32/2013-одлука УС, 55/2014, 96/2015 - др. закон, 9/2016-одлука УС, 24/2018, 41/2018, 41/2018- др. закон, 87/2018, 23/2019 и 128/2020 - др. закон) и члана 59. Статута општине Рума (“Службени лист општина Срема”, бр. 6/2009, 32/12, 28/14 и 15/2019), Општинско веће општине Рума, на седници одржаној 26. јануара 2023. године, донело је

РЕШЕЊЕ
О РАЗРЕШЕЊУ И ИМЕНОВАЊУ КОМИСИЈЕ ЗА БЕЗБЕДНОСТ САОБРАЋАЈА ОПШТИНЕ РУМА

I

Разрешавају се дужности председник, заменик председника, чланови и секретар Комисије за безбедност саобраћаја општине Рума (у даљем тексту: Комисија) и то:

1. Душан Љубишић - председник,
2. Небојша Чергић - заменик председника,
3. Вера Стојанац - чланица,
4. Драган Филиповић - члан,
5. Драган Тодоровић - члан,
6. Брана Којић - члан,
7. Крум Васев - члан,
8. Стојша Јовановић - секретар Комисије.

II

У састав Комисије именују се председник, заменик председника, чланови и секретарка и то:

1. Стојша Јовановић - председник,
2. Небојша Чергић - заменик председника,
3. Небојша Костић - члан,
4. Драган Филиповић - члан,
5. Драган Тодоровић - члан,
6. Брана Којић - члан,
7. Крум Васев - члан,
8. Мирослава Паунић - секретарка Комисије

III

Председник, заменик председника, чланови и секретарка Комисије за свој рад имају право на накнаду у износу од 3.000,00 динара по одржаној седници.

IV

Ово решење ступа на снагу даном доношења, а објавиће се у “Службеном листу општина Срема”.

Општинско веће општине Рума

Број: 06-9-17/2023-II
26. јануара 2023. године
Рума

Председница
Александра Ћирић, с.р.

С А Д Р Ж А Ј

Број акта	Назив акта	Страна
	ОПШТИНА РУМА	
	Скупштина општине	
5	Одлуку о оснивању установе Градска библиотека у Руми (пречишћен текст)	17
6	Одлука о изгледу униформе и ознака, боји и начину означавања возила и пловила и посебној опреми комуналне милиције	20
7	Одлука о доношењу измена и допуна Плана генералне регулације Руме	23
8	Одлука о доношењу Плана детаљне регулације „За део блока 4-1-2 у зони мешовитог становања” у Руми	29
9	Одлука о доношењу Плана детаљне регулације „За блок 4-5-2 и део блока 1-3-3” у Руми	55
10	Одлука о доношењу Плана детаљне регулације „За део блокова 4-1-5 и 4-2-3 у централној зони” у Руми	86
11	Одлука о измени Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Добринци	108
12	Одлука о накнадама за коришћење јавних површина на територији општине Рума	114
13	Одлука о организовању Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума	117
14	Одлука о изменама и допунама Одлуке о социјалној заштити општине Рума	125
15	Решење о разрешењу чланова Надзорног одбора Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума	127
16	Решење о именовању чланова Надзорног одбора Јавног предузећа урбанизам и изградња Рума	127
17	Решење о разрешењу члана Школског одбора Основне школе „23. октобар"Кленак	128
18	Решење о именовању члана Школског одбора Основне школе „23. октобар" Кленак	128
	Општинско веће	
19	Одлука о избору привредних субјеката (директних корисника) у спровођењу мера енергетске санације	129
20	Решење о разрешењу и именовању Комисије за безбедност саобраћаја општине Рума	129

CIP - Каталогизација у публикацији
Библиотека Матице српске, Нови Сад

34(497.113) (094.5)

СЛУЖБЕНИ лист општина Срема / главни и одговорни уредник Драгица Радосављевић. - Год. 1, бр. 1 (1971) - . - Сремска Митровица : Сремске новине, 1971-. - 30 cm

По потреби.
ISSN 1451-8740

COBISS.SR-ID 19814402

Издавач: Новинско - издавачко привредно друштво "Сремске новине"
д.о.о. Сремска Митровица, ул. Светог Димитрија 2/II. Директор: Драган Ђорђевић.
Главни и одговорни уредник: **Драгица Радосављевић.** Телефон: 022/610-144. Факс: 022/610-144.
Матични број: 08013969. ПИБ: 100795364. Текући рачун: 355-1000163-43.
Штампа "Графо" д.о.о. Рума, Улица Владимира Назора 61и. Телефон/факс: 022/471-750.