

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА "БЛОК 2-11-1"
У РАДНОЈ ЗОНИ У РУМИ**

Рума, октобар 2011.године

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА "БЛОК 2-11-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ..... САДРЖИ :

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

	УВОД	
1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА "БЛОК 2-11-1" У РАДНОЈ ЗОНИ У РУМИ.....	5
2.	ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	5
	2.1 СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	6
3.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	6
4.	НАМЕНА ЗЕМЉИШТА.....	6
5.	РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ.....	6
6.	НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	7
7.	ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	7
8.	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	9
9.	ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	10
	<i>1 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ</i>	
	<i>2 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА</i>	
	<i>3 КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</i>	
	<i>4 САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ</i>	
	<i>5 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ</i>	

ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА:

1.1	КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ	11
1.2	ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	12
1.3	ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ, САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	12
1.4	СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	13
1.5	УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	15
1.6	МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	18
1.7	СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА:

2.1 УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	20
2.2 ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ	20
2.3 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	20
2.4 ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА	21
2.5 ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ	21
2.6 НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА	22
2.7 НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ	22
2.8 НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА	22
2.9 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ	22
2.10 УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА	23
2.11 АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ	23
2.12 УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА	25
2.13 ПРАВИЛА ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ ДЕЦЕ, СТАРИХ, ХЕНДИКЕПИРАНИХ И ИНВАЛИДНИХ ЛИЦА	25
2.14 ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА.....	26
2.15 ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА	27
3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА	28
4. САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈЕ	29

ГРАФИЧКИ ДЕО

- 1 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ
- 2 КАТАСТРАСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
- 3 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 4 КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 5 САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 6 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 7 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА
- 8 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА
- 9 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА "БЛОК 2-11-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

УВОД:

Планом детаљне регулације "блока 2-11-1 у радној зони" у Руми, обухваћен је део грађевинског подручја Руме (планско подручје обухвата простор између Железничке улице, Ул. Аугуста Цесарца, коридора државног пута II реда Р103 и сабирне саобраћајнице која путем петље повезује радну зону са државним путем I реда бр.21).

Овим планом, а на основу смерница из Генералног плана Руме, се утврђује намена простора, регулација саобраћајница и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, као и одређивање површина за јавне намене.

Планом се утврђују правила и услови уређења и грађења, парцелације и инфраструктурног опремања којим се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1.) ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА "БЛОК 2-11-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (Сл.гласник РС ,бр.72/09, 81/09, 64/10, 24/11)
- 2.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА (Сл. Гласник РС бр. 31/10, 69/10, 16/11)
- 3.) ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ (Сл. лист Општина спрема бр. 35/08)
- 4.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА БЛОК 2-11-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ (Сл. лист општина Срема бр. 20/10)

2.) ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од П= 22.89ha.

Граница планског подручја има следећи ток :

Почетна тачка 1 налази се у југоисточном темену к.п.6095. Од тачке 1 граница сече државни пут другог реда Р103 до тачке 2 која се налази у североисточном темену к.п.6097.

Од тачке 2 граница иде западном регулацијом Улице Аугуста Цесарца до тачке 3 која се налази у јужном темену к.п.7093/3.

Од тачке 3 граница прати јужну границу к.п.7093/4 до тачке 4 на међи к.п.7093/4 и 7093/5 и то у јужном темену к.п.7093/4.

Од тачке 4 граница сече под правим углом пут к.п.7119/3 у дужини од око 33.19м до тачке 5 која се налази на северној граници к.п.7119/5.

Од тачке 5 граница иде у правцу истока дужином од око 653.34м, паралелно са постојећим коловозом и то на растојању од око 652.23м до тачке 6 на међи к.п.12634/2.

Од тачке 6 граница иде у правцу севера, сече постојећу саобраћајницу до тачке 7 која се налази у југозападном темену к.п.12661/2.

Од тачке 7 граница иде у правцу севера, прати западне међе од к.п.12661/2 до к.п.6069/3 у дужини од око 527.68м до тачке 8 на међи к.п.6069/3.

Од тачке 8 граница у правцу севера сече државни пут другог реда Р103 до тачке 9 на јужној граници к.п.6069/1.

Од тачке 9 граница у правцу запада прати северну регулацију државног пута другог реда Р103 до тачке 10 у југозападном углу к.п.6069/9.

Од тачке 10 граница иде у правцу запада, сече Ул. Аугуста Цесарца до тачке 1 описа границе.

2.1. СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА ЗА "БЛОК 2-11-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ :

6069/6, 7366/3 (део парцеле), 7378/3, 7365/2, 7365/3, 7366/5, 7378/5, 7390/1 (део парцеле), 7118/2, 7118/3, 7118/4, 7119/9, 7119/5 (део парцеле), 7119/1, 7119/7, 7119/3 (део парцеле), 7119/8, 11067/1, 11068/1, 11069/1, 11072/2, 11072/7, 11072/8, 11072/16, 11072/15, 11072/14, 11072/17, 11071/3, 11071/2, 11071/1, 11072/11, 11070, 11072/12, 11072/13, 11066/4, 11067/5, 11068/5, 11069/5, 6069/5, 6069/4 (део парцеле), 12661/1, 12661/4, 12634/1 (део парцеле), 12634/2 (део парцеле) и 11072/7.

Парцеле у обухвату плана су приватна и државна / друштвена својина.

3.) ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Подручје обухваћено планом представља већим делом изграђено грађевинско земљиште. Просторна организација планског подручја је израђена на основу смерница из Генералног плана Руме, анализе свих елемената постојећег стања, прикупљених података од надлежних предузећа која газдују инфраструктуром као и на основу могућности и потенцијала простора у односу на новонастале трендове и потребе. На тај начин је простор у планском подручју формиран у једну целину, односно један блок и то:

БЛОК 2-11-1

Успостављена шема саобраћајница формира јединствен блок намењен за радну зону.

Делатности у овом блоку радне зоне (блок 2-11-1), биле би следеће: производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа и сл. Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у својој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и његову околину, било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних или прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и сл.

4.) НАМЕНЕ ПОВРШИНА :

- 1. РАДНА ЗОНА (блок 2-11-1)**
- 2. ГАБАРИТИ УЛИЦА**

ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ** ...а чине га улични габарити, са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, мелиорациони канали, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре.

Планиране површине за јавне намене заузимају површину од 6.77 ha.

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

У простору обухвата Плана детаљне регулације за "Блок 2-11-1 у радној зони" у Руми формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, које су Планом разграничене од осталог грађевинског земљишта у планском подручју. Ове површине сачињавају улични коридори и

канал Јеленци. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина.

Планиране регулационе линије су дате у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким прилозима.

Грађевинске линије постављене су на растојању од мин 5м за пословне објекте, а за објекте производње, складиштења и прераде на растојању од мин 10м у односу на регулациону линију. Планиране грађевинске линије су дате у односу на регулационе линије, у графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација површина за јавне намене".

Списак парцела јавних површина у планском подручју:

-целе парцеле: 11072/7, 11069/5, 11068/5, 11067/5, 11072/8, 7118/3, 7365/3, 7378/5, 7366/5, 6069/5, 7378/3

-делови парцела: 7119/5, 7390/1, 12634/2, 12634/1, 12661/1, 12661/4, 7119/3, 6069/4, 7366/3, 6069/6

Парцеле за површине за јавне намене су такође дате у графичком приказу "Саобраћај, нивелација и регулација површина за јавне намене".

6.) НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Подручје обухваћено Планом се налази на терену који има благ пад ка југу, са висинским котама од 98.59мнв на југу до 103.01 на северу. Нивелациони план улица и површина јавне намене представља слику постојећих и планираних нивелета, јер је подручје обухваћено Планом већим делом изграђено осим у делу планиране секундарне саобраћајнице. Планом се не планирају значајније интервенције на терену у односу на постојеће стање.

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

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу "Саобраћај, нивелација и регулација површина за јавне намене".

7.) ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ У ПЛАНСКОМ ПОДРУЧЈУ:

САОБРАЋАЈНИЦЕ

Друмске саобраћајнице. Саобраћајно решење простора у обухвату плана засновано је на задржавању постојећих индустријских саобраћајница које се пружају у правцу исток-запад и север-југ.

Око блока је формиран ободни прстен саобраћајница *примарног значаја* који чине :

1. Са севера, Улица Индустријска/Р-103 без саобраћајних прикључака
2. Са истока, сабирна саобраћајница у оквиру система државног пута М-21 са највише два саобраћајна прикључка
3. Са југа, улица Железничка са више прикључака на постојеће индустријске/сервисне капацитете
4. И са запада Улица А.Цесарца са главним приступом пословном комплексу *Боровица*

У правцу југ-север, са прикључком на Ул. Железничку у дубину блока планира се секундарна индустријска саобраћајница у сврху повезивања парцела које немају излаз на ободне примарне саобраћајнице.

Ширина уличних коридора је од 25,0м до 35,0м са коловозом у осовини (мин ширине 6,0м) и обостраним тротоарима уз регулационе линије (ш=1,5м). Путна канализација је типа отворених путних јаркова. Преостали простор у путном коридору предвиђен је за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре и дрвореда.

ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ

Водовод

У делу Ул. Аугуста Цесарца која припада предметном блоку постоји водоводна мрежа АС Ø80 са западне стране улице.

За потребе блока 2-11-1 неопходно је планирати продужетак водоводне мреже кроз планиране улице, и то прикључењем новог огранка на постојећи цевовод у Ул. Аугуста Цесарца.

Фекална канализација

Због преоптерећености колектора фекалне канализације кроз Ул. Драгиње Никшић на коју је повезана фекална канализација из Ул. Аугуста Цесарца (чести проблеми са загушењем објекта аутобуске станице и пуни и неприступачни шахтови на делу Источног колектора поред Борковачког канала па кроз Ул. Д. Никшић), треба изнаћи техничко решење за санацију постојеће канализације изградњом новог колектора од предметног блока до постојећег колектора у Ул.Владимира Назора чиме ће се растеретити постојећи колектор.

Атмосферска канализација

Атмосферска канализација за евакуацију падавина са површине која је обухваћена Планом детаљне регулације треба да буде предвиђена тако да се секундарним отвореним каналима прикупе атмосферске воде и одведу до најближег реципијента односно мелиорационог канала.

У Улици Аугуста Цесарца постојећи атмосферски канал је довољан за евакуацију падавина у овом уличном коридору, док су у Индустријској улици, сабирној саобраћајници пута М-21, Железничкој улици и новоформираној секундарној саобраћајници, на основу постојећих попречних профила, планирани једностранни отворени канали за прикупљање атмосферске воде.

Атмосферска вода ће се из планираних путних јаркова одводити у мелиорациони канал Јеленци или Борковачки канал, а тамо где је потребно извршиће се повезивање планиране мреже (цевоводима одговарајућег профила) на постојећу мрежу атмосферске канализације.

Забрањено је у канал Јеленци и Борковачки канал испуштати непречишћене отпадне воде осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које одговарају **III** класи. Уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у отворене канале, исте се морају комплетно пречистити (примарно и секундарно) тако да задовољавају критеријуме **III** класе.

Електроенергетика

Повезивање будућих објеката на електроенергетску мрежу вршиће се из постојећих трафостаница : МБТС 10/0,4 KV/KV "Аутобаза" снаге 400 KVA и МБТС 10/0,4 KV/KV "Борковац", подземно, НН каблом одговарајућег пресека, сходно снази потрошача. Уколико се у оквиру постојећих комплекса укаже потреба за ангажовањем веће снаге од тренутно расположиве, могућа је и изградња нових трафостаница, а на парцели корисника. Јавна расвета се изводи посебном НН мрежом у делу блока где не постоји, са посебно изведеним стубовима, одговарајуће висине.

Гасовод

У делу Улице А. Цесарца која припада овом блоку изведен је гасовод ниског притиска, као и гасовод средњег притиска за део потрошача предметне зоне. Постоји могућност проширења гасоводне мреже сходно потребама будућих потрошача, те је резервисан коридор за њено проширење.

Телекомуникације

Постојећу телекомуникациону мрежу је могуће доградити, сходно потребама потрошача, отуда су предвиђени и коридори за њено проширење. Мрежа се обавезно изводи као подземна.

У оквиру комплекса могуће је и постављање објеката мобилне телефоније, на посебном простору, или на производним објектима, тамо где прописи, с обзиром на ниво зрачења, то дозвољавају.

Биланс површина:

Број блока	Намена површина	Укупна површина [ha]
Блок бр. 2-11-1	Радна зона	16.12
	Мелиорациони канали	0.25
	Планиране саобраћајнице	0.33
	Постојеће саобраћајнице	6.19
УКУПНО:		22.89
ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ		6.77
ПОВРШИНА ПОД БЛОКОМ 2-11-1		16.12

8.) ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА СА ЗАКЉУЧИЦИМА

Простор у границама планског подручја се налази у југоисточном делу КО Рума. Лоциран је, северно од комплекса железничке станице Рума која уједно представља јужну границу планског подручја. Простор се са источне стране наслања на блок 2-11-2 (намена-радна зона), са запада на блок 2-10-2 (намена- породично становање), а са севера на блок 2-9-2 (намена- ватрогасна служба).

Планско подручје обухвата простор површине од 22.89 ha грађевинског земљишта и према Генералном плану Руме (Сл.лист општина Срема 35/08) је намењен за радну зону.

Земљиште у обухвату плана је већином изграђено грађевинско земљиште на којима су затечени изграђени објекти, односно независни комплекси (склоп комплекса Аутобазе "Боровица-транспорт", "Симића", "Сирмијум Агрорума", "Симпа превоз" доо Рума и "НИС"-а).

Терен је раван, са благим падом од севера ка југу, са висинским котама од 102.12мнв на северу до 99.94 мнв на југу.

Капацитети електроенергетске, телекомуникационе, водоводне и гасне мреже нису довољни за опскрбљивање постојећих и будућих потрошача па је неопходно проширење поменуте инфраструктуре.

Кроз планско подручје пролази значајан мелиоративни канал Јеленци од североистока ка југозападу, који се улива у Кудошки поток.

Према документацији Завода за Регистар заштићених природних добара, утврђено је да у планском подручју нема евидентираних заштићених природних добара, али су свакако од великог значаја близина водотокова (Борковачки, Кудошки и Јеленачки) који представљају еколошки коридор од регионалног значаја.

У зони обухвата Плана нема евидентираних и регистрованих непокретних културних добара са аспекта архитектуре.

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

Концептом су дефинисани елементи за уређење простора и рационално привођење планираној намени. Планско подручје је формирано у једну урбанистичку целину-блок са наменом радна зона.

Концептом су прописани показатељи за изградњу мрежа нове инфраструктуре. Саобраћајним решењем у планском подручју планира се задржавање постојеће саобраћајне мреже и формирање секундарне индустријске саобраћајнице. У уличним коридорима се планира сва потребна комунална инфраструктура према прибављеним посебним условима од стране надлежних предузећа.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА:

- 2 *ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ***
- 3 *ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА***
- 4 *КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ***
- 5 *САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ***
- 6 *ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ***

ПЛАНСКИ ДЕО

1.) ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА:

1.1) КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

- **Концепција уређења простора**

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

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

- а) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Сачињавају га коридори планираних саобраћајница и канал Јеленци. Коридори су регулисани регулационим линијама. Након реализације овог плана површине које су планиране као површине за јавне намене постају државна својина.

- б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Сачињавају га све остале површине које нису под саобраћајницама, тј. површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења површина за јавне намене од осталог грађевинског земљишта), тј. површина блока радне зоне. За ово земљиште се врши даља израда Пројекта парцелације и препарцелације.

- **Типологија карактеристичних грађевинских зона**

Основна подела зоне за изградњу и уређење извршена је формирањем јединственог блока и то:

- Блок бр.2-11-1 - има намену радна зона

Табела: Блок - површина и намена земљишта

		Намена површина	Укупна површина (ha)
1.	БЛОК 2-11-1	Радна зона	16.12

1.2) ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

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

Преостало земљиште остаје за блок који чине целе или делови катастарских парцела, тј. остало грађевинско земљиште.

Блок радне зоне се може користити за изградњу према планираним наменама и то као:

1. Парцеле са наменом радна зона:
површина парцеле и њена улична ширина могу бити следеће:
 - за услужне делатности : min ш=20m / min P=1000m²
 - за производњу и прераду: min ш=25m / min P=1500m²
2. Парцеле за габарите улица
3. Парцела за канал Јеленци

Парцелација је у блоку радне зоне планирана у складу са правилима парцелације одређеним планом вишег реда.

Правила уређења грађевинске парцеле

Дефинишу се основне смернице уређења на појединачној локацији и то:

- На једној грађевинској парцели могућа је изградња главног објекта (пословни, производни, прерађивачки, складишни и сл.) према ком је одређена намена локације и пратећи објекти у функцији главног (један или више).
- Свака парцела мора имати директан приступ на јавни пут.
- Свака парцела мора бити инфраструктурно опремљена, а све према потребама будућих садржаја (обавезна струја, вода, фекална канализација).
- Облик новоформиране парцеле треба да буде правилна геометријска форма, што приближније правоугаонику, како би било могуће што рационалније коришћење и организовање простора парцеле.
- У оквиру сваке дефинисане грађевинске парцеле (будуће к.п.) сви садржаји морају бити организовани на властитој локацији: приступ, главни објекат, пратећи садржаји...
- Грађевински објекти граде се на дефинисаним грађевинским линијама
- У зонама између грађевинске и регулационе линије могу да се појаве саобраћајне површине, паркинзи за сопствене потребе и обавезно зеленило
- Све неангажоване површине (слободне површине које нису заузеле објектима и саобраћајем) озеленити према жељи инвеститора (затравњене површине, засади ниског и високог растиња...)
- Део радне зоне који се налази северно од канала Јеленци се може прикључити (парцелацијом, препарцелацијом...) преосталом делу радне зоне, уз услов да се изврши зацевљење мелиорационог канала у овом појасу, а све у складу са могућностима и уз сагласност надлежног водопривредног предузећа.

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

Списак парцела површина за јавне намене у обухвату Плана:

-целе парцеле: 11072/7, 11069/5, 11068/5, 11067/5, 11072/8, 7118/3, 7365/3, 7378/5, 7366/5, 6069/5, 7378/3, 7365/2

-делови парцела: 7119/5, 7390/1, 12634/2, 12634/1, 12661/1, 12661/4, 7119/3, 6069/4, 7378/8, 7366/3, 6069/6

На простору обухвата Плана јавне површине чине улични коридори и мелиорациони канал Јеленци.

1.4) СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Стратешка процена утицаја на животну средину је урађена за потребе израде Плана детаљне регулације за блок 2-11-1 у радној зони у Руми. За сваки појединачни будући пројекат у оквиру ове зоне за који надлежни орган утврди да је то потребно, мора се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину (Сл. Гласник РС бр.135/04, 36/09) и подзаконским актима, Уредба о утврђивању листе пројеката (Сл. Гласник РС бр. 114/08), израдити **Студија о процени утицаја на животну средину** и прописати одговарајуће мере заштите.

Стратешка процена утицаја плана никако не може бити замена за Студије о процени утицаја. Контекст и садржај процеса доношења одлука о плановима у много чему је различит од доношења одлука о реализацији појединачних пројеката. Због тога се не може сматрати да је Стратешка процена утицаја директна трансформација процедуре и поступка за процену утицаја пројеката, за ниво планова.

Током израде стратешке процене предметног плана на животну средину, која је текла паралелно са израдом плана, разматрана су питања везана за заштиту животне средине и услови под којима се планиране активности могу реализовати у областима за које постоји могућност да буду изложене значајном утицају.

Мере заштите животне средине дефинисане су у контексту заштите основних чинилаца животне средине (воде, ваздуха, и земљишта), што је у фази стратешке процене утицало на избор релевантних показатеља (индикатора).

- Да би се очувао квалитет животне средине у фази будуће изградње и експлоатације предметних објеката, потребно је усагласити решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађења са савим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода
- Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа
- Планом су предвиђене активности и мере за смањење потенцијалних негативних утицаја на животну средину која се односе на заштиту земљишта, воде, ваздуха, вибрација, јонизујућих и нејонизујућих зрачења
- На основу резултата извршене стратешке процене на животну средину, уколико се буду спроводиле прописане мере заштите и праћења стања одабраних индикатора стања животне средине, обезбедиће се не само заштита животне средине него и унапређење постојећег стања животне средине

Да би се негативни утицаји смањили на најмању могућу меру морају се континуирано предузимати одређене мере заштите. Она ће се остваривати кроз:

- Заштиту ваздуха
- Заштиту подземних вода
- Заштиту површинских вода
- Заштиту од поплава
- Заштиту тла
- Ветробрану заштиту
- Заштиту пољопривредног земљишта
- Заштиту од трусних померања тла

Одређене делатности и мере предвиђене планом, које су усмерене на **заштиту вадуха од загађења** су:

- Реконструкција и модернизација саобраћајне мреже
- Адекватно одлагање комуналног отпада
- Формирањем радних комплекса у оквиру блока радне зоне превасходно бирајући локације повољне у односу на ружу ветрова

- Формирањем свих категорија зеленила и заштитног зеленила дуж саобраћајница, око комуналних објеката, радних комплекса и на сеградираним површинама

Одређене делатности и мере предвиђене планом, које су усмерене на **заштиту воде од загађења** су:

- Изградња канализационе мреже и пречишћавање технолошких, зауљених атмосферских отпадних вода и других отпадних материја пре испуштања у реципијент
- Изградњом дренажног система за одбрану од подземних вода
- Спровођење неопходне заштите површинских токова контролисањем квалитета испуштених отпадних вода у реципијент
- Изградњом атмосферске канализације
- Спречавање неконтролисаног црпљења воде из подземља што ће се повољно одразити на режим подземних вода

Заштиту земљишта од загађења могуће је смањити и свести на минимум уз:

- Организовано сакупљање, селекцију и изношење смећа на уређено сметлиште, како би се спречило неконтролисано разношење чврстог отпада
- Контролисана употреба соли, ризле и сл. у току зимских месеци дуж саобраћајница јер њихова прекомерна употреба изазива деградацију земље и вода као природних ресурса а има и негативан утицај и на биљни свет
- Праћење и мерење нивоа загађења земљишта тешким металима који настају као продукт неправилног одлагања отпада
- Поштовање прописаних агротехничких мера у пољопривреди кроз правилну примену хемијских средстава за заштиту биља и вештачких ђубрива
- Прописно извођење земљаних радова на изградњи инфраструктуре да се битно не наруши слојевита структура земљишта.

Заштиту од ветра је могуће смањити и свести на минимум формирањем заштитног зеленог појаса који ће уједно представљати и филтер радне зоне. Посебно обратити пажњу да зелени масиви буду више заступљени на правцима јаких ветрова (западни ветра, кошава).

Заштита од трусних померања обезбедиће се уз спровођење мера заштите које прописује надлежни орган за угроженост подручја од 8³ MCS скале. Сеизмичке карактеристике за ово подручје нису нарочити степен ограничења у планирању. Мере заштите се уклапају у опште законске поставке и прописе који регулишу режим изградње објеката.

Одређене делатности и мере предвиђене планом, које су усмерене на **заштиту природних добара** подразумевају коришћење простора у близини еколошких коридора од регионалног значаја (Борковачки, Кудошки и Јеленачки поток са приобалном зоном и просторима на којима је остала аутохтона вегетација) у складу са потребама опстанка природних вредности.

При изградњи индустријских објеката који загађују животну средину неопходно је дефинисати мере заштите и услове за функционисање предвиђених објеката, без негативних утицаја на околину.

Мерама заштите чинилаца животне средине ће се обезбедити:

- Непосредна контрола спровођења прописаних мера заштите животне средине
- Израда планова заштите у случају хаварија, акцидентата и других удеса
- Праћење утицаја вршења разних делатности на режим вода и на животну средину
- Давање предлога за предузимање мера заштите и унапређивања животне средине и режима вода.

Према свему наведеном, закључак Извештаја о стратешкој процени утицаја на животну средину Плана детаљне регулације за блок 2-11-1 у радној зони у Руми, је да је план предвидео све потребне мере како би планиране активности имале што мањи негативни утицај на квалитет животне средине, што је у функцији циљева одрживог развоја на предметном простору.

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

Правила и услови за уређење површина за јавну употребу су:

- Пешачке стазе се планирају уз регулациону линију, паралелно са коловозом;
- У јавном простору, у ширини фронта парцеле може се одобрити уређење површине за паркирање возила посетилаца односно странака, ако услови локације то дозвољавају;
- У блоку радне зоне, у појасу ширине најмање 5,0m дуж обале канала Јеленци не могу се садити вишегодишњи засади, градити надземни објекти и шахтови нити постављати ограде како се не би ометао континуитет саобраћаја тешке грађевинске механизације која ради на одржавању водних објеката; дуж приобалног појаса канала Јеленци у ширини од 10m не може се депоновати материјал, нити се могу кретати утоваривачи, камиони и сл., јер надлежно водопривредно предузеће задржава право манипулације у овом појасу;
- Производни и пословни комплекси и локације морају да садрже просторе односно објекте за смештај сопствених радних и службених возила.

Услови прикључења и опремања простора инфраструктуром:

За реализацију простора обухваћеног ПДР-е неопходно је извођење планиране инфраструктуре у планском подручју као и планиране секундарне саобраћајнице, чиме би се омогућило прикључење и опремање појединачних локација свом потребном инфраструктуром.

Правила и услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

За саобраћајнице постојећег ободног прстена и постојеће саобраћајне прикључке за поједине пословне комплексе утврђују се следећа правила :

- Редовно одржавање коловоза, тупа пута, опреме пута и уређаја за одводњавање
- Појачано одржавање(санација,адаптација) које подразумева пресвлачење-ојачање коловозног застора или интервенције на елементима ситуационог и нивелационог плана услед промене саобраћајног оптерећења, меродавног возила и сл.

За секундарну саобраћајницу и нове саобраћајне прикључке утврђују се следећа правила :

- Изградња новог објекта са следећим улазним параметрима:
 1. Ситуационо решење (путна геометрија) за рачунске брзине прилагођене саобраћају у насељу
 2. Нивелационо решење са уклапањем у коте постојећих раскрсница и прикључака, нивелету са минимумом земљаних радова
 3. Попречни профил са ширинама возних трака и осталих елемената попречног профила према важећим правилницима
 4. Одводњавање отвореном/затвореном путном канализацијом применом принципа рационалности за сваки појединачни случај и финансијским могућностима инвеститора
 5. Радиусе лепеза нових саобраћајних прикључака формирати на основу криве трагова точкова меродавног возила
 6. Саобраћајно оптерећење планирати у класи тешког јер се ради о радној зони
 7. У подручју раскрсница и саобраћајних прикључака обезбедити прегледност коришћењем нумеричких модела
 8. На крају секундарне саобраћајнице планирати окретницу димензионисану према техничким стандардима

Правила и услови прикључења на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта се врши подземно из постојећих ТС, или из сопствених ТС.За изградњу планиране мреже и објекта електроенергетске инфраструктуре придржавати се следећих правила и услова:

- укрштање електричног вода са путем извршити подземно , кроз заштитну цев , под углом од 90° , 1м испод дна одводног канала
- каблове високонапонске и нисконапонске мреже полагати у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње) или испод пешачких стаза , на растојању минимално 1м од регулационе линије
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта.
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10КВ , односно 1м за више напоне од 10 КВ ;угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м ,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.
- стубови јавне расвете постављају се тако да својим положајем не угрожавају приступ објектима , нити да сметају уличним саобраћајницама.

Трафостанице ће се градити као зидане , или монтажнобетонске , на сопственим парцелама .Минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

Правила и услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Телекомуникациона мрежа се изводи подземно, доградњом постојеће телекомуникационе мреже.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ТТ,КДС ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА МОБИЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ

Прикључење објекта се врши искључиво подземно преко слободностojeћих разводних ормана.

Прикључење на објекта КДС вршиће се надземно преко мреже постављене по нисконапонским стубовима (за шта дозволу даје надлежна електродистрибуција), или подземно по коридорима ТТ мреже.

Каблови ТТ мреже , као и каблови КДС-а постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње)

Слободностojeћи ормани који служе за прикључење објекта постављају се поред пешачке стазе, тако да не сметају приступу објекта.

Укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90° .

При укрштању са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће 0,3м а при паралеленом вођењу веће од 0,5м.

Паралелно вођење телекомуникационих каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м .

Каблови КДС-а треба да буду положени подземно на дубини 0,8м .

Самоносиви каблови КДС-а поставити на стубове НН мреже само уз дозволу и под условима надлежне Електродистрибуције.

Одстојање кабла КДС-а од тла зависи од прописне висине потребне за приступ објекту или прописане висине преласка преко одређених саобраћајница, за шта су потребни услови надлежних установа и јавних предузећа.

За каблове КДС-а важе исти услови паралеленог вођења и укрштања са другом инфраструктуром као и за ТТ каблове,

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС , мобилних централа , базних радио станица, радиорелејних станица , антене и антенских носача , могу се поставити у дну парцела намењених за изградњу објекта, али само ако не угрожавају ове, или суседне објекте (било у случају рушења, било зрачењем опасним по здравље)

Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу, увек у дну парцеле.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице.

Правила и услови прикључења на водоводну мрежу

За потребе блока 2-11-1 у Руми, неопходно је извести прстенасту водоводну мрежу PVCØ80 и PVCØ100 кроз планиране улице скидањем огранка водоводне мреже са постојећег цевовода у Ул. Аугуста Цесарца, са којег ће се потом скидати прикључци за будуће кориснике.

При проширењу водоводне мреже неопходно је водити рачуна да се обезбедити прописана дубина укопавања исте (мин 1,0м).

Приликом извођења радова неопходно је водити рачуна о постојећим прикључцима (аутобуске станице, железничке станице, асфалтне базе...), подеоним затварачима и хидрантима да не би дошло до оштећења постојећег водовода.

Прикључење будућих корисника на водоводну мрежу ће се вршити у свему према условима надлежног предузећа.

Правила и услови прикључења на мрежу фекалне канализације

Фекална канализација ће бити решена изградњом новог колектора од предметног блока до постојећег колектора у Ул. Владимира Назора.

Канализација употребљених вода је само за санитарне отпадне воде пословних и индустријских објекта (производних, складишних и др.), док индустријски објекти за технолошке воде морају примењивати одговарајући предтретман да би квалитет ових вода задовољио санитарно-техничке услове за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (пре пречишћавања на УПОВ-у тако да не ремети рад пречистача).

Ситуациони положај канализације у профилу улице предвиђен је осовином улице (у новопланираној секундарној индустријској саобраћајници), са обе стране улице (у делу Ул. Аугуста Цесарца) или једнострано (у делу Железничке улице), а висински положај је одређен условом да се приликом укопавања колектора мора обезбедити минималним дубина укопавања не мања од 1 м.

Сви радови на пројектовању, извођењу фекалне канализације, као и прикључење на исту, ће се извести у свему према прописима и условима датим од надлежних предузећа и установа.

Услови за одвођење атмосферских вода

За воде са замашћених и зауљених површина предвидети сепаратни систем пречишћавања пре упуштања у реципијент (сепаратор уља, таложник). Квалитет еуфлента мора обезбедити одржавање IIб класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода (Сл.гласник СРС бр.5/68) и Правилника о опасним материјама у водама (Сл. Гласник СРС бр.31/82).

Правила и услови прикључења на гасну мрежу

Гасовод ниског, а по потреби и средњег се изводи у зеленом појасу са следећим правилима:

-Паралелно вођење гасовода са електроенергетским и телекомуникационим кабловима изводи се на растојању 0,5м, а укрштање 0.3м,

-Паралелно вођење гасовода са цевима водоводне мреже је на 1 м, а укрштање на 0,5 м,

- Пролазак испод канала, на дубини, минимално, 0,8м,

Правила и услови за уређење слободних и зелених површина

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре. Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања. За озелењавање површина унутар радног комплекса могуће је коришћење примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Формирати више спратова зеленила са

учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака.

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

Поставка дрвореда мора бити прилагођена садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине саобраћајница, дрвореди ће бити једностранни или двострани.

Нижа вегетација (шибње, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке.

Паркинг простор требало би покрити крошњама листопадног дрвећа. За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрвеоредне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде 8-10м, у зависности од врсте дрвећа. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту.

Услови за депоновање отпада

Депоновање отпада вршиће се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (сопственом комплексу) или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. 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.

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

Услови за ограђивање грађевинске парцеле

За ограђивање парцела примењују се следећи услови :

- ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа, или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,
- простор на парцели, посебно оној где је дозвољена нека друга делатност (прерађивање, производња), може се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда,
- Комплекс се ограђује *индустријском* (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2,2м по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

1.6) 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 радне зоне. 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 ;

-Адекватна 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 енергије и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу. Тамо где је то могуће применити у објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најчешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

- У објектима производње и прераде посебно је потребно применити : когенерацију-спрегнуту производњу топлотне и електричне енергије, тригенерацију-спрегнуто грејање, хлађење и производња електричне енергије, уградњу савремених котлова (контролни уређаји, економајзер, побољшана изолације, уградња регенеративних горионика, аутоматско одмуљивање и сл.), замену старих котлова на гас новим кондензационим котловима, рехабилитацију система за развод паре, уградњу система за рекуперацију-искоришћење отпадне топлоте из технолошких процеса, рехабилитацију система компримованог ваздуха , рехабилитацију система за развод електричне енергије (замена старих или предимензионисаних трансформатора, уградња кондензатора са циљем да се смањи потрошња реактивне електричне енергије и сл.);

- Улични простор осветлити штедљивим светилка, са контролом нивоа осветљености , с обзиром на прометност.

1.7) СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације и исправке границе за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцела за саобраћајнице, мелиорационе канале, парцеле за трафостанице, гасну мерно регулациону станицу и сл.

- Локацијском дозволом за пројектовање и изградњу објеката инфраструктуре и објеката планиране намене. Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

- Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, односно према специфичности захтева за изградњу објеката за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом.

2.) ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА :

.....

2.1) УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

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

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

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

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

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

2.2) ОПШТА ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

А) ВРСТЕ ПАРЦЕЛА:

- 1) У радној зони могу бити следеће:
 - Парцеле за услужне делатности
 - Парцеле за производне и прерађивачке делатности
- 2) За потребе саобраћаја и инфраструктурних система

Б) ОПШТИ УСЛОВИ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПАРАМЕТРИ ЗА ПАРЦЕЛЕ:

- 1) Парцеле намењене за услужне делатности морају имати следеће параметре:
 - излаз на јавни пут (улицу)
 - min ширина уличног фронта $w=20m$ / min површина парцеле $P=1000m^2$, индекс заузетости $i_z=50\%$; индекс изграђености $i_n=2,0$
- 2) Парцеле за производњу и прераду морају имати следеће параметре:
 - излаз на јавни пут (улицу)
 - min ширина уличног фронта $w=25m$ / min површина парцеле $P=1500m^2$,
 - Индекс заузетости на парцелама је 60%, индекс изграђености 2,0, а за парцеле преко 5 ha индекс заузетости је 50%, а индекс изграђености 1,5.

2.3) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

У радној зони могу се градити:

- **Пословни објекат** (помоћни објекти су у функцији главног)
- **Производни, прерађивачки објекти и складишта** (помоћни објекти су у функцији главног) који ни на који начин не смеју да угрожавају човекову околину (за све оне објекте за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на животну средину неопходна је израда **Студије о процени објеката на животну средину**).

- **Помоћни (пратећи) објекти и објекти за потребе инфраструктуре**

2.4) ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у блоку са одређеном наменом није могућа изградња објеката друге, непланиране намене, димензија и спратности.

На парцелама мањих површина и мањих уличних фронтова није могућа изградња објеката производње и прераде (min ширина уличног фронта за производне и прерађивачке делатности је $w=25m$ и min површина парцеле је $P=1500m^2$).

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

2.5) ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

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

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

Успостављају се грађевинске линије (Г.Л.):

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

Правила која важе за блок радне зоне:

-Предња грађевинска линија (осим код постојећих - затечених објекта) за пословне објекте (управне, административне зграде) је утврђена на мин.5.0м, а макс. 10,0м од регулационе линије, док се за објекте производне и прерађивачке делатности предња грађевинска линија се утврђује на мин.10,0м од регулационе линије.

-Бочне грађевинске линије се утврђују на 5.0м суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10м.

-Задња грађевинска линија за све парцеле је 5м удаљена од границе са суседом.

-Пратећи (помоћни) се постављају уз главни објекат или самостално у дубини парцеле. Уколико објекат није лоциран у дну парцеле поред објекта или кроз сам објекат се мора обезбедити колски пролаз у дну парцеле, у ширини од мин 5,0м.

-Уз државни пут другог реда Р 103 је установљен заштитни појас и појас контролисане градње, тако да први садржаји објеката високоградње морају бити удаљени минимално 10,0м од ивице земљишног појаса државног пута другог реда бр. Р103.

- Дуж обале канала Јеленци у појасу ширине најмање 5,0м не могу се градити надземни објекти и шахтови нити постављати оgrade нити садити вишегодишњи засад, како се не би ометао континуитет саобраћаја тешке грађевинске механизације која ради на одржавању водних објеката;

2.6) НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА

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

Код производних и прерађивачких комплекса међусобна удаљеност објеката зависиће од величине и облика парцеле, функционалне организације и технолошке повезаности објеката, а мора да задовољи (прописано) рушење (случајно или намерно) објеката, као прописе о успостављању противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже заависно од намене објеката.

2.7) НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

За парцеле намењене за услужне делатности морају имати следеће параметре:

- индекс заузетости $i_z = 50\%$;
- индекс изграђености $i_n = 2,0$

За парцеле намењене производњи и преради морају имати следеће параметре:

- парцеле површине до 5ha
 - индекс заузетости $i_z = 60\%$;
 - индекс изграђености $i_n = 2,0$
- парцеле површине веће од 5ha
 - индекс заузетости $i_z = 50\%$;
 - индекс изграђености $i_n = 1,5$

2.8) НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА

- мах спратност за пословне објекте (управне, административне зграде) је П+3 (са или без подрума или сутерена)
- мах спратност за производне, прерађивачке и складишне објекте је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша), изузетно П+1 уколико то технологија захтева
- мах спратност за помоћне објекте је П+0

2.9) УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно, или посредно преко друге парцеле а према уговору о службености пролаза преко те парцеле. Приступ парцели се мора остварити и у дну парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, санитетско возило) и посебне - везане за делатност на парцели.

Приступ на јавни пут за парцеле које садрже пословне (услужне) објекте је мин 3,0м, док је повезивање на јавни пут за комплексе производње и прераде мин ширина $ш=6,0м$ (уколико се приступ користи као јединствен улаз-излаз тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5м).

Предња ограда производног комплекса може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван оградe, односно производног комплекса, али на простору властите парцеле.

На слободним површинама, где се планирају комплекси производње и прераде фомираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.30-2.50м, а дужина 4.60-5.0м. 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 2.5м.

2.10) УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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.

2.11) АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

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

- пословни објекти (услужни објекти)
- производни, прерађивачки и складишни
- пратећи (помоћни) објекти

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 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° MCS скале.

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

Кровне равни, уколико је кров кос, имају нагиб ка улици или ка бочним странама властите парцеле.

Кишна вода са кровних равни води се обавезно на властиту парцелу.

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

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

Пратећи (помоћни) објекти су објекти који се граде као други објекат уз главни, у функцији главног објекта.

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

Овакви објекти морају у естетском смислу бити у складу са главним објектом на парцели.

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

- 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, начелно аутохтоних материјала, 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 (као и великих отвора) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту,
- кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависе од технолошко-техничких захтева производње;
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј. 0,20м а зависе 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)

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- Пословни, производни, прерађивачки и складишни објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиб је максимално до 30° 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 нагиб око 10°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

Помоћни објекти

- Помоћни објекти зависно од своје намене лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом 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 одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м.

2.12) УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на објектима који постају постојећи у времену трајања плана:

- **ДОГРАДЊА** постојећих објеката је могућа до дозвољеног степена изграђености и степена заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације; доградња над главним објектом на парцели је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења)
- **ПОТПУНА И ДЕЛИМИЧНА РЕКОНСТРУКЦИЈА** објеката односно инсталација одобраваће се у сврху враћања објекта у првобитно стање или побољшања функционално-техничких карактеристика објекта; делимична реконструкција може се по захтевима одобрити у више наврата, с тим да се код достигнутог обима предвиђеног за потпуну реконструкцију, подразумева да се последњи захтев односи на потпуну реконструкцију,
- **АДАПТАЦИЈА** ће се одобравати у сврху промене намене (дела) простора у објекту, укључујући промене у обликовној структури и уградњу или реконструкцију инсталација,
- **РЕНОВИРАЊЕ** се односи на обнову унутрашњих и спољашњих елемената објекта (фасаде и кров) и спада у текуће одржавање објекта ; радови којима се мењају одређени елементи сматрају се реконструкцијом,
- **РУШЕЊЕ** објеката је могуће због: дејства више силе -природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената) , услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

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

Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности:

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС, бр. 18/97), као и другим прописима и стандардима који регулишу ову област:

- на свим пешачким прелизима висинску разлику између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 цм и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%)
- уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са смањеним могућностима кретања - окно лифта минимум 110/140цм, излазни подест минимум 140 цм.
- На паркиралиштима уз пословање планирати према закону и правилнику одређен број паркинг места за инвалидна лица.

2.14) ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ И ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Заштита животне средине

Функционисање производних објеката унутар зоне има потенцијално негативан утицај на опште стање квалитета животне средине. Из тог разлога процес планирања у планском подручју усмеравати према видовима коришћења који не оптерећују средину и омогућавају обнављање природних ресурса у складу са принципима одрживог развоја. Складишна технологија може имати значајан негативан утицај на животну средину, па се овом делу мора посветити посебна пажња са аспекта заштите.

Изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру. Инфраструктурно решење мора бити усаглашено са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха. Индустријске отпадне воде морају бити претходно третиране до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у канализациони систем. Забрањено је директно или индиректно испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода (испод II класе квалитета воде) у еколошки коридор, што је неопходно узети у обзир при избору типа пречистача, за индивидуално пречишћавање отпадних вода.

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° MCS 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.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја

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

Поред обавезне примене општих услова који су напред наведени ова група садржи и посебне услове заштите животне средине од негативних утицаја.

Ови услови ће се односити на намене, везане за пословање тј. производњу, за које постоји сумња да би се конкретном делатношћу на било који начин угрозила човекова околина. У том случају за **све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на стање животне средине неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.**

За овакве објекте инвеститор ће бити дужан да уз захтев за прибављање Услови приложи Идејно решење планираних објеката и технолошки пројекат израђен од предузећа овлашћеног за израду истих.

Заштита од елементарних непогода

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 8°MCS.

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, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/20050, Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91)

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 односно сутерена будућих објеката.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода отвореним уличним каналима и даљим свођењем у мелиорациони систем.

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

Према прибављеним условима Министарства одбране, Управа за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица, Канцеларија за ванредне ситуације Рума, на поменутој локацији нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

3.6. Заштита природних добара

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

3.7. Заштита грађитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе у простору обухваћеном планом нису евидентирани археолошки локалитети, али се у ширем окружењу налазе два евидентирана археолошка локалитета: место звано "Код барутане" и "Велике ледине" које потичу из античког и праисторијског периода.

Приликом извођења земљаних радова, уколико се наиђе на предмете археолошке природе, радови се обустављају и о нађеном извештава општински орган надлежан за културу, односно Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

2.14) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

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

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

3. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајних површина и изградњу јавне комуналне инфраструктуре у планском подручју:

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. Мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Електроенергетика				
1.1	Изградња електроенергетске мреже	м	1564	3.500	14.402.500
Укупно за електроенергетику:					14.402.500
2.	Саобраћајна инфраструктура				
2.1.	Коловози (6,0м): 190м x 6,0м= 1140м ²	м ²	1140	5000	5.700.000
2.2	Тротоари (1.5м) 184м x1,5м=276м ²	м ²	276	1.800	496.800
Укупно за саобраћајну инфраструктуру:					6.196.800
3.	Водовод и мрежа фекалне канализације				
3.1	Изградња водоводне мреже	м	338	4.000	1.352.000
3.2	Изградња канализационе мреже	м	901	5.000	4.505.000
Укупно за водоводну и мрежу фекалне канализације:					5.857.000
4	Телекомуникациона мрежа				
4.1	Изградња претплатничке мреже	м	1623	2.500	4.057.500
Укупно за телекомуникациону мрежу:					4.057.500
5	Гасоводна мрежа				
5.1	Изградња гасоводне мреже	м	1640	3.000	4.920.000
Укупно за гасоводну мрежу:					4.920.000
6	Атмосферска канализација				
6.1	Изградња мреже атмосферске канализације	м	1437	2.500	3.592.500
Укупно за атмосферску канализацију:					3.592.500
УКУПНО:				39.026.300	

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

Од надлежних ЈП која управљају одређеним инфраструктурама прибављене су, за израду Концепта плана детаљне регулације за "блок 2-11-1" у радној зони у Руми, сагласности и

технички услови. Поменути услови су уграђени у План кроз правила и услове за уређење изградњу, као и кроз мере заштите.

1.	ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд	бр.953-9651/10-3 од дана 22.10.2010.
2.	ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ Нови Сад	бр.І-1018/4-10 од дана 02.11.2010.
3.	Електровојводина, ЕД "Рума" Рума	бр.УТД-203/2010 од дана 14.09.2010.
4.	ЈП "Водовод" Рума	бр.1262/1 од дана 13.08.2010.
5.	Телеком Србија Извршна јединица Ср. Митровица	бр.5035-202243/1 од дана 16.07.2010.
6.	ЈП "Гас Рума" Рума	бр.31.41/1 од дана 14.07.2010.
7.	ЈП за грађ.земљиште и путеве Рума	бр.498/10 од дана 19.07.2010.
8.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици	бр.217-590/10 од дана 27.07.2010.
9.	РС Министарство одбране, Управа за инфраструктуру	бр.2536-5 од дана 17.08.2010.
10.	Завод за заштиту споменика културе	бр.400-07/2010-3 од дана 22.10.2010.
11.	ЈП "Железнице Србије"	бр.102/10-2229 од дана 20.12.2010.
12.	АД "Срем-пут", Рума	бр.1558 од дана 27.07.2010.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

- 1 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ**
- 2 КАТАСТРАСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН**
- 3 ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА**
- 4 КОНЦЕПТ ПЛАНА - НАМЕНА ПОВРШИНА И ОДВАЈАЊЕ ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 5 САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**
- 6 ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- 7 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА**
- 8 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА**
- 9 ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА**