

ОПШТИНА РУМА



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РУМСКА ПЕТЉА ЗАПАД" У РУМИ

Рума, јун 2016.године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"РУМСКА ПЕТЉА ЗАПАД" У РУМИ**

Председник СО РУМА

Рума, јун 2016.године



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail: jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РУМСКА ПЕТЉА ЗАПАД" У РУМИ

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ РУМА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :
ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.
МАРИЈА ЗЕЦ, саобр.инж.мастер
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.

Рума, јун 2016.године

САДРЖАЈ :

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД	2
I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА	2
1.1. Правни и плански основ за израду Плана	2
1.2. Извод из плана вишег реда	2
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	3
2.1. Попис катастарских парцела у границама обухвата плана	4
3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	4
3.1. Опис постојећег стања	4
3.2. Оцена расположивих подлога за израду плана	5
4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА	5
II <u>ПЛАНСКИ ДЕО</u>	6
5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	6
5.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ	6
5.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	6
5.3.1. Регулационе линије улица, површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	8
5.3.2. Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене	8
5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	8
5.4.1. Трасе саобраћајница	8
5.4.2. Трасе комуналне инфраструктуре	9
5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	10
5.5.1. Саобраћајнице	10
5.5.2. Правила и услови за изградњу комуналне инфраструктуре и правила прикључења	11
5.5.3. План уређења слободних и зелених површина	16
5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	16
5.6.1. Заштита животне средине	16
5.6.2. Заштита од елементарних непогода	17
5.6.3. Заштита природних добара, флоре и фауне	17
5.6.4. Заштита градитељског наслеђа	18
5.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	18

6.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	20
6.1.	Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела	20
6.2.	Врста и намена објеката који се могу градити на парцелама	20
6.3.	Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	21
6.4.	Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле	21
6.5.	Највећа дозвољена спратност и висина објеката	21
6.6.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	21
6.7.	Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	21
6.8.	Услови заштите суседних објеката	21
6.9.	Архитектонски услови	22
6.10.	Инжењерско-геолошки услови за изградњу објеката	23
6.11.	Услови за приступ парцели и паркирање	24
6.12.	Услови за обнову и реконструкцију објеката	24
6.13.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	26
6.14.	Услови за ограде, зеленило и слободне површине	26
6.15.	Депоноване и евакуација отпада	26
7.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	27
8.	ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	27
9.	ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	29

ГРАФИЧКИ ДЕО:

1.1.	ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА	
1.2.	ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "РУМСКА ПЕТЉА" У РУМИ	
2.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	1 : 2500
3.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	1 : 2500
4.	ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА	1 : 2500
5.	ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 2500
6.	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА (са карактеристичним профилима јвних саобраћајних површина)	1 : 2500
7.	ИНФРАСТРУКТУРА – СИНХРОН ПЛАН	1 : 2500
8.	ПЛАН ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА (са смерницама за спровођење)	1 : 2500

САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА И УСТАНОВА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "РУМСКА ПЕТЉА ЗАПАД" у Руми, обухвата простор у атару Руме у непосредној близини саобраћајног чвора државног ранга на укрштању ДП IА3 (Е70), Београд-Шид и ДП IБ21, Рума-Шабац. Простор радне зоне се ослања на постојећу РЗ "Румска петља" и у обухвату има, сем пољопривредног земљишта, и јавно путно, јавно водопривредно и грађевинско земљиште.

Планом детаљне регулације, а на основу смерница из Просторног плана Општине Рума, утврђује се намена простора, затим правила уређења и правила грађења према одређеној намени, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, врши регулација земљишта за јавне намене и даје се средњорочни програм уређивања земљишта за јавне намене.

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

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са наменом простора, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, врши подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште и даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

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 и 145/2014).

2. Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС, бр. 64/15)

3. Одлука о изради Плана детаљне регулације "Румска петља запад" у Руми (Сл.лист општина Срема, бр, 18/15)

4. Просторни план општине Рума ("Сл.лист општина Срема", бр.7/2015),

5. Просторни план подручја инфраструктурног коридора границе Хрватске - Београд (Добановци), ("Сл.гласник РС" бр. 69/2003, 147/2014),

6. Просторни план подручја инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 (Нови Сад-Рума-Шабац) и државног пута првог реда број 19 (Шабац-Лозница) ("Сл.гласник РС" бр. 40/2011).

1.2. ИЗВОД ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА

.....1.4.3.3. РАДНЕ ЗОНЕ

Опште пропозиције за обезбеђење просторних услова за изградњу објеката привреде су:

- *изградњу вршити у оквиру постојећих радних зона формираних изван граница грађевинских подручја насеља када су у питању капацитети са већим просторним захтевима,*
- *изградњу капацитета са истим или сличним захтевима у погледу инфраструктурне опремљености усмеравати у радне зоне насеља,*
- *изградња капацитета са специфичним локацијским захтевима (потенцијални загађивачи) мора се вршити првенствено у оквиру радних зона у насељима и у атарима које немају некомпатибилне садржаје и уз строго поштовање прописаних мера заштите,*
- *изградња у оквиру насељског ткива на појединачним локацијама мође се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу*

негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла), као и уколико просторне могућности парцеле омогућавају изградњу свих потребних садржаја у складу са прописаним условима и стандардима.

Радне зоне изван граница грађевинских подручја формирају се ради груписања објеката односно комплекса који, у погледу простора, саобраћаја, инфраструктуре или радног процеса, могу потенцијално да угрозе стање животне средине у насељима или су локацијски везани за сировине:

- *радна зона мора имати довољно простора за потребе одвијања производног процеса, одговарајућу комуналну инфраструктуру и мора задовољити услове заштите животне средине (земље, воде и ваздуха);*
- *у оквиру парцеле могу се планирати пословни објекти, производни, складишни и економски;*
- *основна правила уређења, коришћења и заштите у радним зонама биће дефинисана израдом урбанистичког плана, а разрађена одговарајућом урбанистичком документацијом или одговарајућим урбанистичким планом за саму зону;*
- *правила уређења, коришћења и заштите у радним зонама могу бити дефинисана и Урбанистичким пројектом, уколико је парцела директно повезана на јавни пут и уколико се парцела налази на грађевинском земљишту утврђеним просторним планом*

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планско подручје обухвата простор од око 120ха.

Граница обухвата ПЛАНА има следећи ток :

Граница обухвата почиње од тачке 1 која се налази на северозападном темену к.п. 12659/4. Наставља према истоку, прати северну границу парцела 11765/1, 12618/4, 12642/3 до тачке 2 која се налази на северној међи к.п. 12117/3.

Од тачке 2 граница обухвата креће према југу. Сече парцеле 12117/3, 12117/2, 12117/1, 12116/2, 12115/1, 12114/1, 12618/3, до тачке 3 која се налази на к.п. источној међи к.п. 11764/1.

Даље наставља према истоку до тачке 4 која се налази на североисточном темену к.п. 11763/3.

Од тачке 4 наставља према југу источном границом парцела 12118/3 и 12156/2 до тачке 5 која се налази на тремеђи парцела 12118/3, 12156/8 и 12156/2.

Граница обухвата даље наставља на запад међом к.п. 12156/2 и 12156/8 до тачке 6.

Од тачке 6 иде на југ преко парцела 12156/8, 12156/1 и 12156/21 до тачке 7. Тачка 7 се налази на северној међи парцеле 12619/4.

Наставља према југу, преко парцела 12619/4, 12158/5 и 12158/1, прелази преко парцеле 12158/4, 12158/3 и 12158/2, иде западном границом парцеле 12158/2 до тачке 8, која је на источној међи између парцела 12158/1 и 12621.

Даље наставља према западу, јужном границом парцела 12158/1, 12154, 12780 и 12152/1 до тачке 9 на југозападном темену парцеле 12152/1.

Граница обухвата даље наставља према северу, прати границу парцеле 12152/1, 12152/2, сече парцелу 12616 и западну границу парцеле 12151 до тачке 10 на северозападном темену парцеле 12777.

Од тачке 10 наставља на исток северном границом парцеле 12777 до тачке 11 која се налази на југоисточном темену парцеле 12129/14.

Потом наставља према северу, западном границом 12129/2 до тачке 12 која је на југозападном темену парцеле 11732.

Од тачке 12, наставља према истоку северном границом парцеле 12774, сече парцелу 12617/1 и иде северном границом парцеле 12775/1 до тачке 13.

Тачка 13 се налази на северној граници парцеле 12775/1 на око 120 метара западно од парцеле 12775/2.

Граница обухвата од тачке 13 се ломи ка северу, сече парцеле 11762/1, 11761/1, 11760/1, 11759/1, 11757/1 и 11756/1 до следеће тачке број 14, која се налази на источној међи између парцела 11756/1 и 11755/3.

Даље наставља према северу источном границом парцела 11755/3, 11755/2, 11755/1, 11754/2, 11754/1, 11753/2, 11753/1 и 11752/1 до тачке 15 на североисточном темену 11752/1.

Од тачке 15 до почетне тачке 1 граница обухвата иде северном границом парцеле 11752/3.

2.1. Списак катастарских парцела у обухвату планског подручја "Румска петља запад" у Руми:

11752/2, 11752/3, 11753/3, 11753/4, 11754/3, 11754/4, 11755/4, 11755/5, 11755/6, 11756/1(део), 11756/2, 11757/1(део), 11757/2, 11759/1(део), 11759/2, 11759/3(део), 11760/1(део), 11760/2, 11761/1(део), 11761/2, 11762/1(део), 11762/2, 11763/1, 11763/2, 11763/3, 11763/4, 11763/5, 11764/1, 11764/2, 11764/3, 11765/1, 11765/2, 11765/3, 11765/4, 12114(део), 12115/1(део), 12116/1(део), 12117/1(део), 12117/2(део), 12117/3(део), 12118/2, 12118/3, 12119/1, 12119/2, 12120, 12121/1, 12121/2, 12122/1, 12122/2, 12123/1, 12123/2, 12124/1, 12124/2, 12125, 12126, 12127, 12128, 12129/2, 12129/16, 12151, 12152/1, 12152/2, 12153, 12154, 12155, 12156/1(део), 12156/2, 12156/21(део), 12156/3, 12156/6, 12156/7, 12156/8(део), 12158/1(део), 12158/2(део), 12158/3(део), 12158/4(део), 12158/5(део), 12616, 12617/1, 12618/3(део), 12618/4, 12619/1, 12619/2, 12619/3, 12619/4, 12642/3, 12642/4, 12659/1, 12659/2, 12659/3, 12659/4, 12774, 12775/1(део), 12775/2, 12776, 12777 и 12780.

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор у границама планског подручја се налази у јужном делу атара Руме (ко Рума). Планом је обухваћен простор између коридора аутопута ДП 1А3 (Е70) са севера и границе са општином Ср.Митровица на југу. Са истока планско подручје се преклапа са обухватом ПДР "Радна зона Румска петља" а са запада се поклапа са границом комплекса државног земљишта која је детаљно описана у тачки 2.

Земљиште у планском подручју је пољопривредно коме се мења намена у грађевинско земљиште изван грађевинског подручја, ако се изузму парцеле јавног путног земљишта - постојећа траса ДП 1Б21, Рума-Шабац и парцеле јавног водног земљишта. Терен је прилично раван, са благим падом од севера ка југу, са висинским kotaма од 90,50мнв на северу до 88,05 мнв на југу. Изразита денивелација постоји на траси ДП 1Б21, Рума-Шабац на делу навоза на мост преко аутопута А3 (Е70), 99.30 мнв. Парцеле у обухвату овог плана су већином неизграђене и веома разноликих површина, од 1.22а до чак 41.17ха. Подземне воде, осим у изузетно кишним периодима, не угрожавају у већој мери ово подручје.

Планирано подручје није опремљено комуналним инфраструктурним системима потребним за прикључење објеката радне зоне. Отуда је потребно изградити потпуно нову инфраструктурну мрежу на подручју обухваћеном планом.

Од затечених објеката и инфраструктуре у овом подручју су државни путеви ДП 1А3 (Е70), Београд-Шид и ДП 1Б21, Рума-Шабац, затим траса магистралног водовода АЦ Ф500 који повезује фабрику воде "Фишер салаш" и ЦС "Борковац" и прикључак ПВЦ Ф150 за потребе водоснабдевања РЗ "Румска петља исток".

У планском подручју се налазе и мелиоративни канали путем којих је до сада вршено одвођење вишка и општа регулација атмосферских и површинских вода са пољопривредног земљишта.

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 (Кудошки и Јеленачки) који представљају еколошки коридор од регионалног значаја.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је "УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "РУМСКА ПЕТЉА" У РУМИ и констатовао да се у

зони обухвата Плана не налазе археолошки локалитети тако да за предметно подручје важе опште мере заштите археолошког наслеђа. Северно од обухвата Плана налази се део трасе античког пута Sirmium-Bassiana.

3.2. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана детаљне регулације коришћен је катастарско-топографски план израђен од стране геодетског предузећа ГЕО-СФЕРА РУМА и оверен од стране Службе за катастар непокретности Рума 06.11.2015.

4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

1.	<i>РС МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Ср.Митровици, Одсек за превентивну заштиту</i>	бр.217-5695/15 од 14.05.2015.
2.	<i>Завод за заштиту споменика културе</i>	бр.242-07/15 од 22.05.2015.
3.	<i>РС, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру</i>	бр.1725-2 од 29.05.2015.
4.	<i>ЕПС, ЕВ, Електродистрибуција Рума</i>	бр.7.30.4.-104/15 од 12.06.2015.
5.	<i>ЈП "Гас-Рума" Рума</i>	бр.36.10.1 од 16.06.2015.
6.	<i>ЈП "Водовод" Рума</i>	бр.1027/1 од 15.06.2015.
7.	<i>ЈП "Путеви Србије" Београд</i>	бр.953-10178/15-1 од 07.07.2015.
8.	<i>"Телеком Србија", а.д.</i>	Бр.7069-251915/1-2015 од 14.07.2015.
9.	<i>ЈВП "Воде Војводине" Нови сад</i>	Бр.І-577/8-15 од 23.12.2015.

II ПЛАНСКИ ДЕО

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

План просторне организације је израђен на основу анализе свих елемената постојећег стања, прикупљених података од надлежних организација које газдују инфраструктуром као и могућности и потенцијала простора у односу на новонастале трендове и потребе.

Окосница за опредељење просторне организације је ситуационо решење из Главног пројекта деонице државног пута првог реда број 21 (Нови Сад-Рума-Шабац) као и диспозиција изграђене саобраћајне везе РЗ "Румска петља" и дела интразонске мреже саобраћајница.

У западном делу радне зоне успостављене су: везна саобраћајница С-1 и две интразонске С-2 и С-3. Коридор С-1 се пружа од кружног тока ивицом радне зоне, паралелно са новом трасом четворотрачног државног пута у правцу од севера према југу. Саобраћајнице С-2 и С-3 повезују се на С-1 правцем исток - запад у дубину радне зоне.

У југоисточном делу радне зоне формира се приступ блоку 4 на месту кориговане саобраћајне везе са коридором С-3 из обухвата Плана "РЗ Румска петља".

Овако установљена саобраћајна шема дели простор у 5 подцелина, односно блокова намењених радној зони.

Простор у планском подручју формира се у целине и то:

Блокови од 1-5 (намењени радној зони)

Планом се дефинише 5 блокова за формирање привредних комплекса, односно за изградњу наменских функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђених у складу са важећим законима из свих области примењивих на конкретну намену, а нарочито законима који штите човека и његову околину. Блокови су опремљени интерним саобраћајницама, потребном комуналном инфраструктуром, са уређеним партерним површинама прилагођеним потребама лица која се крећу уз помоћ техничких помагала, те оплеменењени хортикултурним елементима.

Делатности у блоковима, односно у новоформираним комплексима биле би следеће:

- производња,
- прерада,
- трговина на велико,
- складиштење сировина и готових производа, као и
- објекти туризма, спорта и рекреације 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.

Један део планског подручја (део блока бр.4) се налази у ужој, а цело планско подручје у широј зони санитарне заштите изворишта "Фиширов салаш", што ће у великој мери определити намене будућих радних капацитета у свим блоковима у планском подручју и обавезу израде Анализе утицаја објеката на животну средину за сваки појединачан случај.

Табеларни приказ просторних целина - блокова у планском подручју

БРОЈ БЛОКА	НАМЕНА	САОБРАЋАЈНА ПОВЕЗАНОСТ	ПОВРШИНА
БЛОК БР.1	Производња, прерада, складиштење и други видови пословања	на саобраћајнице С-1 и С-2 и (преко С-1 веза на државну путну мрежу - кружни ток)	14ха47а85м ²
БЛОК БР.2	Производња, прерада, складиштење и други видови пословања	веза на саобраћајницу С-1 , С-2 и С-3	37ха73а81м ²
БЛОК БР.3	Производња, прерада, складиштење и други видови пословања	веза на саобраћајницу С-3	26ха94а81м ²
БЛОК БР.4	Производња, прерада, складиштење и други видови пословања	преко кориговане саобраћајне везе са коридором С-3 из обухвата Плана "РЗ Румска петља"	5ха65а78м ²
БЛОК БР.5	Објекти терцијарних делатности и други пословни садржаји, објекти туризма, спорта и рекреације	веза на саобраћајницу С-1	1ха27а09м ²
УКУПНА ПОВРШИНА ПОД БЛОКОВИМА			86ха09а34м ²

5.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине их:

- улични габарити са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре,
- јавно путно земљиште у саставу државног путног коридора и
- водно земљиште - коридори мелиоративних канала.

СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

11752/2, 11752/3, 11753/3, 11753/4, 11754/3, 11754/4, 11755/4, 11755/5, 11755/6, 11756/1(део), 11756/2, 11757/1(део), 11757/2, 11759/1(део), 11759/2, 11759/3(део), 11760/1(део), 11760/2, 11761/1(део), 11761/2, 11762/1(део), 11762/2, 11763/1, 11763/2, 11763/3, 11763/4, 11763/5, 11764/1, 11764/2, 11764/3, 11765/1, 11765/2, 11765/3, 11765/4, 12114(део), 12115/1(део), 12116/1(део), 12117/1(део), 12117/2(део), 12117/3(део), 12118/2, 12118/3, 12119/1(део), 12121/1, 12121/2, 12122/1(део), 12122/2, 12123/1(део), 12123/2(део), 12124/1(део), 12124/2(део), 12125(део), 12126(део), 12127(део), 12128(део), 12129/2, 12129/16(део), 12151(део), 12152/1(део), 12153(део), 12154(део), 12155(део), 12156/1(део), 12156/2, 12156/21(део), 12156/3, 12156/7, 12156/8(део), 12158/2(део), 12158/3(део), 12158/4(део), 12616 (део), 12617/1 (део), 12618/3(део), 12618/4, 12619/1, 12619/2, 12619/3, 12642/3, 12642/4, 12659/1, 12659/3, 12659/4, (део), 12659/2, 12775/1(део), 12775/2, 12776 (део) и 12780(део) к. о. Рума.

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	коридор државног пута ДП ИБ 21	26ха96а35м ²
	габарити улица	12ха34а16м ²
	водно земљиште	5ха72а04м ²
Укупно површина за јавне намене		45ха02а55м²

У односу на укупну површину планског подручја радне зоне Румска петља - запад (120х11а73 м²) земљиште за јавне намене заузима 37,4% укупне површине.

5.3.1. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА, ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

У планском подручју формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ које су регулационим линијама разграничене од осталог грађевинског земљишта. Ове површине сачињавају улични коридори, првенствено коридор државног пута ДП ІБ 21, у оквиру ког се планирана и јавни паркинг, као и коридори приступних саобраћајница.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком прилогу лист бр. 6 "Саобраћај, регулација и нивелација" приказан у размери Р 1 : 2500. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Списак парцела, односно делова парцела планираних за површине јавне намене дат у тачки 5.2.

5.3.2. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 90.30мнв на северу до 87.57мнв на крајњем југу планског подручја.

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 будућих улица за минимум 0,5м у односу на околни терен.

Планом нивелације, постојећа нивелета прикључка на ДП ІБ 21 (Рума-Шабац), преко планираног кружног тока, се задржава и у односу на њу су планиране нивелете нових саобраћајница. На графичком листу бр. 6. Регулација, нивелација и саобраћај, дате су нивелационе коте на раскрсницама планираних улица као и подужни нагиби саобраћајница.

5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Саобраћајно решење простора у обухвату плана који припада државним путним коридорима А3 и ДП ІБ 21 произашло је из надлежних инфраструктурних просторних планова, а повезивање државних путева са радним зонама "Румска петља" и "Румска петља-запад" усаглашено је са надлежним службама ЈП Путеви Србије.

Систем саобраћајница у оквиру саобраћајног чвора "Румска петља-југ" чине :

- државни пут - брза саобраћајница (четворотрачни пут) Нови Сад-Рума-Шабац-Лозница
- државни пут (тренутно недефинисане категорије) Рума-Јарак
- прикључци радних зона "Румска петља" и "Румска петља-запад"

Прикључак радне зоне у целини на државну/регионалну путну мрежу успоставиће се преко кружног тока у оквиру саобраћајног решења прикључка на ДП ІБ 21 на стациономи км 36+200 (Ген.пројект инфраструктурног коридора ДП ІБ 21), а прикључци појединих индустријских улица преко саобраћајнице (С-1)

Простор између границе експропријације уз леву страну брзе саобраћајнице (четворотрачни пут) Нови Сад-Рума-Шабац-Лозница и границе водног земљишта (мелиорациони канал бр.34) планира се за намену: саобраћајна површина за мирујући саобраћај - јавни паркинг за транспортне потребе радне зоне у целини. Овај простор имаће

још и функцију појаса заштитног зеленила уз државни пут по стандарду - на свака четири паркинга једно дрво.

Саобраћајно решење простора у ужем обухвату плана (простор радне зоне) засновано је, генерално, на успостављању система (по шеми - "чешаљ") индустријских улица. То подразумева саобраћајницу паралелну државном путу ДП ИБ 21 са правцем пружања север-југ на коју се прикључују саобраћајнице које се пружају у правцу исток-запад у дубину радне зоне ка западу. Тако се обезбеђује приступ и опслуживање блокова на рационалан начин али и економичан због будуће парцелације. Блок 4. има приступ са раскрснице на старој траси ДП ИБ 21 која је уједно и приступ за блокове из обухвата Плана детаљне регулације "РЗ Румска петља" (2010.)

Саобраћајнице унутар ужег обухвата РЗ "Румска петља-запад" су:

- (С-1) паралелна државном путу ИБ реда бр.21 са правцем пружања север-југ на коју се прикључују саобраћајнице (С-2) и (С-3)
- (С-2) и (С-3) које се пружају у правцу исток-запад у дубину радне зоне ка западу третирају се као "примарне" саобраћајнице.

Уколико се укаже потреба за уситњавањем суперблокова као "секундарне" саобраћајнице могу се успоставити неке нове саобраћајнице које ће се наслонити на поменуте примарне саобраћајнице у функцији повезивања блокова са осталим делом индустријске зоне а преко ње и транзитном регионалном путном мрежом.

Ширина уличних коридора је 25м са коловозом у осовини (ширине 7,0м) и обостраним/ једностраним 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.

Приликом успостављања саобраћајне матрице водило се рачуна о томе да се постојећи атарски путеви укључе у коридоре будућих саобраћајница.

5.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

МЕЛИОРАЦИОНИ КАНАЛИ

У катастарском стању у планском подручју налазе се мелиорациони канали који су у надлежности су ДВП Хидросрем из Сремске Митровице. Стање на терену показује да је већина тих канала затрпана. Према подацима ЈВП Воде Војводине трасе постојећих мелиорационих канала су прегруписане тако да се на подручју обухваћеном планом налазе мелиорациони канали бр.34 и "Јарачка Јарчина 3" који припадају сливу канала "Јарачка Јарчина", а дуж јужне и дела западне границе обухвата су мелиорациони канали К482- и 3-2, који припадају сливу канала "Кудош".

Просторни захтеви који произилазе из овог Плана не подразумевају никакву нову прекомпозицију каналске мреже.

ВОДОВОДНА МРЕЖА

Да би се обезбедило водоснабдевање радне зоне "Румска петља-запад", неопходно је изградити нови цевовод пречника 700 мм, од фабрике воде "Фишеров салаш" ка Руми, паралелно постојећем водоводу, са огранком одговарајућег пречника цеви. Овај огранак би се користио за снабдевање водом радне зоне. Даље се мрежа разводи по улицама радне зоне и то једнострано, или обострано, а према потребама потрошача.*

Трасе планиране водоводне мреже заузимају простор зеленог појаса, на растојању 3,2 м од регулационе линије. Око водовода на растојању 1м, са обе стране, није предвиђено паралелно постављање других инсталација.

Сем изградње транзитног водовода Ф700 а да би се решио проблем водоснабдевања радних зона на укупном простору РЗ "Румска петља" потребно је зановити главна изворишта "Фишеров салаш" и "Сава I" у Јарку са по два нова бунара.

КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

За потребе нових блокова изградити засебан систем сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода. Систем ће се изградити у складу са квалитетом и количином отпадних вода које ће се упуштати у канализацију придржавајући се при томе Правилника о упуштању отпадних вода у канализациони систем, односно Општинске Одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних вода града Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 14/98).

Систем фекалне канализације биће повезан на пречистач који се планира у блоку бр.4. Радне зоне "Румска петља". За потребе нових блокова изградити се колектори фекалне канализације лоцирани у банкени због приоритета градње (најпре ће се градити коловози а потом остала инфраструктура).

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Снабдевање електричном енергијом радне зоне "Румска петља запад " извешће се преко постојећег 20 КВ каблова , које је положен од трафостаница "Рума 1" (на Инђијском путу) до радне зоне "Румска петља". Поред планираних МБТС-а (на графичком прилогу) могућа је изградња и других на појединачним парцелама, а према потреби будућих потрошача.

За осветљење улица радне зоне предвиђена је изградња посебне НН мреже јавне расвете. Правилан избор светиљки и стубова јавне расвете треба да обезбеди ефикасну расвету уз минималну потрошњу енергије.

Траса каблова средњенапонске мреже удаљена је 1,7 м од регулационе линије, а нисконапонских каблова је максимално 2,2 м од регулационе линије. Нисконапонски каблови мреже јавне расвете биће положени на растојању 1 м од ивице коловоза.

Трасе средњенапонских каблова, који служе за повезивање радне зоне на електроенергетску мрежу, полажу се од постојећег кабла 20 КВ испод путне и остале инфраструктуре, на законски прописаном растојању.

ГАСОВОД

Гасна мрежа се повлачи од МРС "Румска петља". Дистрибутивни гасовод биће изведен у уличном коридору, са једне, или обе стране улице, где је резервисан простор на 4,8м од регулационе линије и на даље према каналској мрежи и саобраћајници.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Телекомуникациона мрежа се изводи продужењем постојећих оптичких каблова, који су положени за потребе радне зоне "Румска петља". Телекомуникационе каблове треба подземно положити, и то једнострано или обострано, у новоформираним улицама. Каблови ће се полагати у кабловску канализацију, чији пречник цеви и број окана зависи од потенцијалних корисника и биће дефинисан према динамици изградње. За потребе кабловске канализације дефинисан је коридор, са једне или обе стране улице, према графичком прилогу, на 4,2 м од регулационе линије. За развођење се користе слободностојећи ормари, које треба лоцирати у зеленом појасу, поред трасе телекомуникационе мреже.

5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.5.1. САОБРАЋАЈНИЦЕ

Саобраћајнице (С-1, С-2 и С-3) пројектовати и извести са ширином коридора од 25.0м и ширином коловоза од 7.0м за двосмерни саобраћај (две возне траке 2х3.50м) у складу са режимом вожње и габаритом меродавних возила. Попречни профил на плитком

насипу (сем деоница трасе уз кружни ток) са попречним нагибом од 2% и максималним падом нивелете од 2% за рачунску брзину од 50км/х.

Саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за тешко саобраћајно оптерећење и максимални осовински притисак 11.5т какав се одвија у радним зонама.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин $R=15.0\text{м}$, односно одговарају кривој трагова точкова меродавног возила - ТПП;

Ширина уличног коридора од 25.0м произилази из захтева за обезбеђењем простора за смештај пешачко-бициклическе стазе $2 \times 1.50\text{м}$ и водова јавне комуналне инфраструктуре.

У граф. листу бр. 6 се налазе сви потребни елементи за хоризонталну и вертикалну регулацију исте.

У коридору се успоставља земљишни појас у који се смештају инфраструктурни водови и путни канали. Такође, на графичком листу бр.6 дат је приказ попречних профила будућих саобраћајница са положајем планираних инфраструктурних коридора унутар истих.

Пројектни услови за саобраћајнице у оквиру саобраћајног чвора "Румска петља-југ" дефинисани су кроз израду Главног пројекта предметне деонице у оквиру Просторног плана подручја инфраструктурног коридора државног пута првог реда број 21 (Нови Сад-Рума-Шабац) и државног пута првог реда број 19 (Шабац-Лозница) ("Сл.гласник РС" бр. 40/2011).

Пројектне услове за саобраћајну површину за мирујући саобраћај у оквиру коридора ДП ИБ 21 преузети, сем из Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл.гласник РС, бр.50/2011.) и из Техничких упутстава за пројектовање паркиралишта (ПГС-П/08) проф.Малетина.

Остали непоменути елементи усвајају се из Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута (Сл.гласник РС, бр.50/2011.).

5.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА

Прикључење објекта се врши подземно из неке од планом предвиђених трафостаница или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене.

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

- средњепонску мрежу градити подземно, на 1,7 м од регулационе линије,
- нисконапонску мрежу градити подземно, на максимално 2,2м од регулационе линије ,
- нисконапонску мрежу јавне расвете градити подземно, на 1 м од ивице коловоза,
- укрштање електричног вода са путем извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90° , 1м испод дна одводног канала
- укрштање електричног вода са мелиорационим каналом извршити подземно , кроз заштитну цев , под углом од 90° , 1,5 м испод дна одводног канала ,
- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта,
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања 90° ,
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10kV , односно 1м за више напоне од 10 kV ;угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м ,

- електроенергетски кабл моће да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.
- паралелно вођење електроенергетских каблова са мелиорационом каналом је на минималном растојању 3м од границе парцеле канала.
- јавну расвету изградити светиљкама са натријумовим високопритисним сијалицама снаге 150w(250w), живиним високопритисним сијалицама снаге 250w (400w) или одговарајућим металхалогеним изворима. Светиљке се монтирају на прописно уземљене металне канделаберске стубове висине 8.0-10.0м, директно или на носачима са отклоном од 1.0м.

Канделаберски стубови се постављају на растојању 0,75 м од ивице коловоза. У графичком прилогу елабората, предложена је диспозиција светиљки на попречном профилу улице. Главним пројектима треба одредити број , а могуће је кориговати и положај светиљки у складу са резултатом фотометријског прорачуна.

Потребно је остварити осветљај од минимално Б1 (А2). Препоручује се уградња система за редукцију осветљења у касним ноћним сатима. Напајање јавне расвете планирано је подземним ел.ен.кабловима јавне расвете (0.4kV) са поља јавне расвете у и будућим трафостаницама 20/0.4kV.

- У графичком прилогу елабората, опредељени су коридори за изградњу подземних ел.ен. кабловских водова.

Ел.ен. каблови 20kV и 0.4 kV се постављају на дно земљаног рова дубине 0.8м (испод пројектованих кота зелених површина). Изнад каблова се постављају пластични штитници и траке за упозорење. У заједничком кабловском рову, чисто ("светло") растојање од високонапонског кабла 20 kV мора бити 0.2м, а између нисконапонских каблова 0.7м.

-Трафостанице градити као зидане стубне или монтажнобетонске. Трафостанице се могу градити на за то формираним парцелама, на парцелама радног комплекса, а њихова минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м .

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ , КДС ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА МОБИЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

Прикључење објекта се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних ормана.

Каблови телкомуникационе мреже, постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м, кроз кабловску канализацију. Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње), на растојању 4,2 м од регулационе линије, на дубини најмање 0,8м

Слободностојећи ормани који служе за прикључење објекта постављају, 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 .

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ , мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица , антене и антенских носача , могу се поставити у оквиру објекта или на слободном простору,

Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу, постављен на јавном простору или у оквиру парцеле предвиђене за смештај стамбених или пословних објекта, као и на другим слободним површинама.

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

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВОДНУ МРЕЖУ

Прикључке планираних објеката извести повезивањем на планирану водоводну мрежу у уличном коридору на који је парцела оријентисана. Будући објекти/комплекси морају имати шахт са водомером, за сваки радни/пословни комплекс, затим засебан водомер за хидрантску воду. Шахт лоцирати на доступном месту, на минималном растојању од 1,5м од суседне парцеле.

Сви прикључци морају бити изведени према важећим прописима и стандардима, и према условима датим овим Планом, а уз услове водоснабдевања који тада буду на снази.

У радним комплексима предвидети спољне и унутрашње хидранте према потребама будућих објеката (или целог блока) и свим важећим прописима и стандардима. Вода за потребе хидрантске мреже се обезбеђује искључиво из водовода у радној зони. Изузетно, у оправданим случајевима, је дозвољено бушење бунара на појединачним локацијама по процедури прописаној Законом о водама.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСОВОДНУ МРЕЖУ

Дистрибутивни гасовод 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 0,5 м, а укрштање на 0,5 м,
- Пролазак испод канала, на дубини, минимално, 0,8м,
- Минимална удаљеност будуће МРС од објеката је 10м,
-

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИЈУ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Отпадне воде санитарно - хигијенског порекла могу се испуштати у уличну канализациону мрежу. До изградње уличне канализације користити септичке јаме са водонепропусним дном.

За технолошке отпадне воде, будући инвеститори морају изградити засебне уређаје за предтретман отпадних вода да би квалитет ових вода свели на ниво квалитета дефинисан Правилником односно Општинском одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл.лист општина Срема бр. 14/98), пре упуштања у канализациони систем.

За воде са замашћених и зауљених површина предвидети сепаратни систем пречишћавања пре упуштања у рецепијент (сепаратор уља, таложник). Квалитет еуфлента мора обезбедити одржавање II б класе воде у рецепијенту, а у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седиментацији и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр.50/2012) и Правилника о опасним материјама у водама (Сл. Гласник СРС бр. 31/82).

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале у улицама, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

ВОДОПРИВРЕДНИ УСЛОВИ

Услови за водопривредне објекте

Подаци о водним објектима

На подручју обухваћеном планом налазе се мелиорациони канали бр.34 и "Јарачка Јарчина 3" који припадају сливу канала "Јарачка Јарчина", а дуж јужне и дела западне

границе обухвата су мелиорациони канали K482- и 3-2, који припадају сливу канала "Кудош".

Мелиорационим каналом бр.34 се сувишне воде са припадајућег сливног пољопривредног подручја северно од аутопута одводе у новоформирану деоницу канала "Јарачка јарчина 3" која је пројектована за прихватање атмосферских вода дела подручја радне зоне "Румска петља". Воде из предметне деонице мелиорационог канала "Јарачка Јарчина 3" (од км 3+694 до км 5+250) се, преко низводне деонице истог канала (од км 0+000 - км 3+694) одводе у мелирациони канал "Јарачка Јарчина".

Садашња функција мелиорационих канала K-482-1 и 3-2 је одвођење сувишних вода са припадајућих сливног пољопривредног подручја у канал Кудош.

При разматрању уређења предметног планског подручја, морају се уважити задате пројектне карактеристике канала.

Планом се обезбеђује да предвиђено уређење парцела и њихово коришћење ни на који начин неће реметити могућност и услове одржавања и функцију водних објеката.

Планска решења обезбеђују: слободан протицајни профил канала, стабилност дна и косина канала, несметан пролаз службеним возилима и механизацији у зони водних објеката.

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ВОДА

Приликом изградње објеката морају се предвидети адекватна техничка решења, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде.

Израда техничке документације мора бити у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Општине Рума.

Планом предвиђа поштовање свих услова и решења у вези са напред наведеним концептом, уз уважање следећег :

- У водотоке и мелиорационе канале, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и комплетно пречишћених отпадних вода (предтретман, примарно, секундарно или терцијарно) које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/2011), задовољавају прописане вредности и не ремете одржавање еколошког статуса водотока у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седиментацији и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр.50/2012). Концентрације штетних и опасних материја у ефуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр. 31/82).

- Водоснабдевање предметног подручја се може остварити формирањем планиране водоводне мреже. Услове и сагласност за трасирање планиране водоводне мреже радне зоне прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа.

- Канализациону мрежу предвидети сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне воде и посебно за санитарно - фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде.

- Атмосферске воде, расхладне и сл., чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорационе канале, околне површине, ригол и др., путем уређених испуста, који су осигурани од ерозије.

- За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинске станице, манипулативне површине, паркинзи сл.) предвидети одговарајући контролисани прихват и третман на објекту за издвајање масти, минералних и других уља и брзоталоживих честица (сепаратор-таложник) пре испуста у канал. Квалитет ефуента мора обезбедити одржавање минимално доброг еколошког статуса воде у реципијенту (II класа воде). Издвојена уља и седимент из сепаратора масти и уља уклонити на безбедан начин уз обезбеђење површинских и подземних вода од загађења.

- Санитарно - фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде прикључити на јавну канализациону мрежу и њоме одвести на планирани УПОВ радне зоне "Румска петља", а у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције

отпадних вода на нивоу Општине Рума. Условe и сагласност за трасирање планиране канализационе мреже прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа.

- Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно - техничке услове за испуштање у јавну канализацију а у складу са уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр 67/11).

- Уважити и све друге услове које, за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних вода, пропише надлежно јавно комунално предузеће.

- Локација и уређење депоније отпадних материја мора бити у складу са одредбама Закона о управљању отпадом (Сл.гласник РС, бр. 36/09, 88/10, 14/16), Закона о заштити земљишта (Сл.гласник РС, бр. 112/15) и других прописа који регулишу ову област.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И ИЗВОЂЕЊЕ РАДОВА У ЗОНИ МЕЛИОРАЦИОНИХ КАНАЛА :

- положај свих објеката и уређаја у зони водотока дефинисати тако да њихово одстојање од ивице обале канала износи мин. 10,0м

- дуж обала мелиорационих канала мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно инспекциона стаза ширине минимум 5,0м (у ванграђевинском рејону 10.0м) за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом појасу се не смеју градити никакви објекти, постављати ограде и сл.

- У случају да се планира постављање инфраструктуре на земљишту изван зоне експропријационог појаса канала, по траси која је паралелна са каналом инсталацију положити по линији експропријације канала, односно на мин. одстојању од исте до 1.0м тако да међусобно (управно растојање између трасе и ивице обале канала буде минимум 5,0 м односно 10,0м (у ванграђевинском рејону).

- Уколико се планира постављање подземне инфраструктуре на земљишту изван зоне експропријационог појаса мелиорационог канала, (када је поред канала ширина експропријације мања од 5.0м), по траси која је паралелна са каналом инсталацију положити тако да међусобно управно растојање између трасе и ивице обале канала буде минимум 5,0 (члан 133.ЗОВ, тачка 8).

Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1.0 испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешка грађевинске механизације којом се одржавају водни објекти, а саобраћа приобалним делом. Кота терена је кота обале у зони радно-инспекционе стазе. Сва евентуална укрштања инсталација са каналом, планирати под углом од 90 степени.

- Саобраћајне површине планирати изван зоне експропријације мелиорационог канала. Уколико је потребна саобраћајна комуникација повезивања леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу пропуста-мостова.

Пројектним решењем пропуста-моста мора се обезбедити статичка стабилност истог и потребан протикај у профилу пропуста моста у свим условима на терену и очекиваном саобраћајном оптерећењу.

- У мелиорационе канале се могу упуштати атмосферске и друге пречишћене воде уз услов да се дефинишу укупне количине вода која ће се упуштати и изврши анализа да ли и под којим условима постојећи канали могу да приме додатну количину вода, а да не дође до преливања из корита канала по околном терену. Упуштање мора да буде у складу са капацитетом канала, не сме да се наруши његов пројектован водни режим.

- На месту улива атмосферских вода мелиорациони канал предвидети уливне грађевине које својим габаритом не залазе у протикајни профил канала и не нарушавају стабилност обале,. Испред улива атмосферских вода у канал предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа.

5.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У оквиру планираних блокова, све слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање, а нарочито према суседним комплексима.

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. За заштитни појас према пољопривредним површинама препоручује се примена високих шикара аутохтоних врста (мешавина трњине *Prunus spinosa*, глога *Crataegus monogina*, дивље руже *Rosa* sp., клена *Acer campestre*, јавора *Acer tataricum* и сл.).

У складу са урбанистичким параметрима за одговарајући ниво озелењености блока у привредним зонама, препорука у вези минималне заступљености озелењених површина (без паркинга) на простору предвиђеном за развој пословних делатности треба да буде: 20% на парцели до 1ха, 25% на парцелама 1-5ха и 30-50% на парцели већој од 5ха.

5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

5.6.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских праћњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања објекта, а за сеизмичке утицаје 8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објекта на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитетским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др. Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

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.

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 објекта на животну средину.

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати одредбе Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, одлука УС, 14//16) и друге прописе којима је регулисана ова област.

5.6.2. 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°МЦС.

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. 111/09, 20/2015) и друге прописима којима је регулисана ова област.

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 хидротехничку изолацију објеката, поготово подрума односно сутерена будућих објеката.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода измештеним мелиорационим каналима, пројектованим према водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа, као и сакупљањем воде у отворене путне канале уз саобраћајнице 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.

5.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ

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.

Функционисање производних објеката унутар зоне има потенцијално негативан утицај на опште стање квалитета животне средине. Постојање зоне од значаја за заштиту подземних вода у циљу водоснабдевања насеља "Фишеров салаш", у зони потенцијалног утицаја предметног простора, указује се на еколошки осетљиво подручје (ЕСА – Environmentally Sensitive Area). 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 мође имати значајан негативан утицај на љивотну средину, па се овом делу мора посветити посебна пађња са аспекта заштите (не планирати складиштење опасних материја и постављање подземних складишта, нпр. резервоара за гориво).

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати одредбе Закона о заштити природе (Сл. Гласник РС бр. 36/09, 88/11, 91/10-исправка, 14/16) и друге прописе којима је регулисана ова област.

- свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини;
- начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (best available technologies -BAT);
- природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела;
- непостојање пуне научне поузданости не мође бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

5.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је "УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "РУМСКА ПЕТЉА ЗАПАД" У РУМИ и констатовао да се у зони обухвата Плана не налазе археолошки локалитети тако да за предметно подручје важе опште мере заштите археолошког наслеђа.

- Обавезан археолошки надзор од стране стручне службе Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица током извођења земљаних радова на изградњи објеката и инфраструктуре;

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова дужан је да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. Став. 1. Закона о културним добрима;

- Уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење радова се мора наставити ручно;

- 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.*

5.7. 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 комптибилних 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 окупираним земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива);
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије - сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.
- изградњом пешачких и бициклистичких површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;

- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања 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 објекта 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.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

На простору обухваћеном планом извршено је одвајање земљишта за јавне намене које је прецизно дефинисано у поглављу 5.2.

На осталом грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела. У простору плана појављују се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **Парцеле радне зоне (производња, прерада, складиштење, пословање)** имају следеће параметре: минимална површина парцеле 1,0ха, најмања ширина уличног фронта износи 60,0м. Максимална величина парцеле није ограничена, односно могућа величина парцеле је величина сваког појединачног блока. Изузетно, за парцеле у приватном власништву, ово ограничење не важи већ се прихвата затечено стање.

- **Парцеле туризма, спорта и рекреације**

У блоку 5 могуће је развијање туристичких садржаја.

Величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева и потребе према потребним садржајима и могу бити и мање од напред утврђених.

Ако се монтажно бетонске трафостанице и гасне мерно регулационе станице постављају на посебну парцелу димензије те парцеле максимално могу бити 10х10 м. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

На графичком приказу бр.9 дат је предлог парцелације за формирање парцела за радне садржаје, с тим да парцелација мође бити и другачија од предложене уз поштовање минималних утврђених параметара.

Све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

6.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

На парцелама је могућа изградња производних, складишних и пословних објекта и пратећих објеката уз рад и пословање и објеката за потребе инфраструктуре. Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности.

Објекти туризма, спорта и рекреације

У блоку 5 могуће развијање садржаја из домена туризма, спорта и рекреације и других сродних намена и садржаја. Правила и услови ће се утврђивати према конкретном захтеву и реалним потребама, а кроз израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде за планирану изградњу.

Помоћни објекти

Помоћни објекти зависно од своје намене (тзв."прљави" и "чисти") лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главних објеката (радни део, економски 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 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.

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

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

Предња грађевинска линија утврђена је на 10м од регулационе линије.

Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5м од 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. Од ивице мелиорационих канала грађевинска линија је утврђена на растојању од 5.0м.

6.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Индекс заузетости на парцелама до 10ха је 50%, индекс изграђености 2,0; за парцеле преко 10 ха индекс заузетости је 30%, а индекс изграђености 1,2.

6.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Максимална спратност производних, прерађивачких и сл. објеката 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 технологија то захтева.

За објекте као што су : управне, административне зграде и сл.намене макс. спратност је П+3 (са или без подрума или сутерена)

Максимална спратност пословних објеката је П+3 (са или без подрума или сутерена), с тим да висина објекта не прелази висину од 16.0м.

Спратност помоћних објеката је максимално П+0.

6.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Објекти се могу градити као слободностојећи и у низу у оквиру парцеле (тј. у продужетку слободностојећег објекта).

Ако се објекат гради као слободностојећи међусобни размак објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да не мође бити мањи од 5,0м

Ако се објекти граде у низу у оквиру парцеле (уколико то захтева архитектонско урбанистичка концепција) међусобни размак је 0.0м (тј. за ширину дилатације) уколико су задовољени услови противпожарне заштите (као и санитарни и други технички услови).

6.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Пратећи (помоћни) објекти у радној зони су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, спортско-рекреативни терени, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.

Пратећи (помоћни) објекти постављају се иза главног објекта, могу бити дограђени уз основни објекат или самостални у дубини парцеле и то на одстојању од најмање 2,50м од граница суседне парцеле.

Изузетно, уколико преостала ширина парцеле по постављању главног објекта то омогућава, пратећи (помоћни) објект се може поставити и поред главног на растојању од 5,0м, уз поштовање минималних параметара за одмицање у односу на регулацију и границе суседне парцеле.

6.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

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.

Нови објекат са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин. растојању од 5,0м од истог а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (односно за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

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 пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.Гласник РС 22/2015)

6.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

- 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 слођеније 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,

- 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 зависиће 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 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)

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 2,80 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 (радни) 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, нагиба је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја

објекта 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 10° ,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

6.10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

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

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

На основу раније извршене макроскопске класификације узорака тла и резултата теренских и лабораторијских испитивања, утврђено је да је тло састављено од следећих слојева испод површине терена:

- Хумус тамне боје површински слој је хумусирана прашина местимично мало заглињен. Дебљина слоја износи 0,50-0,90м мада је тешко прецизно одредити границу између овог слоја и слоја хумусиране лесоидне глине;
- Хумусирана лесоидна глина представља прелаз од хумусног прекривача ка лесоидној глини 2,0МПа, дебљина слоја износи 0,80-1,00м;
- Лесоидна глина жуте боје, тврде конзистенције, средње порозна.
- Прашинаста глина жуте боје са појавом CaCO_3 конкреција. Дебљина слоја износи 1,80-3,50м.
- Прашинаста глина жуте боје, са песковитим примесима Cl, Cl . У подини овог слоја јавља се песак крупнозрног састава, заглињен, жуте боје у релативно малој дебљини од 0,50-1,00м. Укупна дебљина овог слоја износи 2,10- 3,60м.
- Прашинаста глина мрко жуте боје са појавом CaCO_3 . У принципу овај слој се распростире и преко дубине сондирања од 25,00м тј у дебљини од преко 11,00м, с тим да на дубини између 17,00- 19,00 м се налази слој прашинасте глине са тенденцијом исклињавања измеу пенетрационих опита Р1 и Р2.

Ниво подземне воде у период сондирања, средина 1980. год налазио се на дубини 1,60-1,80м испод површине терена.

На основу извршених теренских истражних радова, лабораторијских испитивања, као и свих потребних прорачуна, константовано је да се може фундирати плитко на тракастим темељима ширине "В" и темељима самцима димензија "В/Л" на претпостављеној дубини фундирања $D_f=1,50\text{м}$ испод површине терена на природном тлу или на замени тла песковитим шљунком дебљине $d_t=0,50\text{м}$. Дозвољено оптерећење темељног тла " q_a " користити до граница.

Извршити димензионисање новог флексибилног коловоза за тешко саобраћајно оптерећење $T_u=4,0 \times 10^6$, стандардних осовина 82кN у укупном пројектном периоду од 20 година, као и за претпостављен квалитет (индекс дебљине) и састав слојева. У главном пројекту морају се проверити и упоредити параметри уз обавезно коришћење детаљних

података из одговарајућих српских стандарда о квалитету појединих врста предвиђених материјала.

Веома је битно да се у пројекту саобраћајних површина предвиди добро прихватање и одвођење кишних падавина што даље од саобраћајних површина, као и одвођење воде која продире у постелјицу и слојеве коловозне конструкције од неvezаног зрнастог каменог материјала. Хидролошки услови су повољни јер ниво воде није регистрован до дубине 1,75м.

6.11. УСЛОВИ ЗА ПРИСТУП 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 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 6.0 м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7.5 м). 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 зацењвање канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

На слободним површинама, где се планирају нови радни простори формираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2.30-2.50 м, а дужина од 4.60 м до 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 2.5 м.

Приликом даље разраде појединих просторних сегмената (радних комплекса), конкретизованих пројектних задатака (капацитета и сл.), за пројектовање и изградњу, поред наведених услова, обавезно ће се поступати према условима надлежних предузећа уз прибављање допунских или прецизнијих (конкретнијих) услова уколико надлежно Јавно предузеће закључи за неопходно или исте обнови након истека рока важности.

6.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима у времену важења овог Плана.

Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата.

Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину;

Доградња постојећих објеката је могућа до дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

Доградња над објектом (надзиђивање) је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).

Доградња уз објекат оријентисан према улици се по правилу врши са задње, дворишне стране, може и са бочне стране ако има простора за остављање прописаних размака према бочним границама парцеле, изузетно и са предње стране уколико је објекат

одмакнут од регулационе линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације.

Дограђени део уз постојећи објекат мође бити исте или ниже спратности објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности, али искључиво до дозвољене максималне спратности утврђене за ту врсту објекта.

Доградња објекта мође се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним индексом заузетости, изграђености...).

Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката.

Доградња над постојећим објектом (надградња) мође бити потпуна или делимична, а дозволиће се највише до дозвољене спратности.

Адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пођара и ђивотне средине. У оквиру адаптације дозвољена је промена намене у свему према утврђеним параметрима за одређену намену прописану овим Планом.

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 м може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова.

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

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

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских и конзерваторских радова и радова на ревитализацији.

Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.

Уклањање објекта или његовог дела јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта.

Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, угрођености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала и другачије организације на парцели, код објекта 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.

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

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката) јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.) применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

Обавезни елементи приступачности (за горе наведене објекте) су:

1. елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...)
2. елементи приступачности кретања и боравка у простору (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, оgrade на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)
3. елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

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

6.14. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Комплекс се оgraђује *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 мође наћи ван оgrade, односно производног 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 оgrade буду на парцели која се оgraђује.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се оgraђује при чему су сви елементи оgrade на парцели власника оgrade.

Простор једне грађевинске парцеле, мође се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те оgrade не могу бити више од спољних оgrade 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 отворати ван регулационе линије.

Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се у складу са жељом власника (корисника), док је за комплексе садржаја туризма, угоститељства, спорта, рекреације обавезна израда пројекта пејзажног уређења

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.

6.15. ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Депонованье смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунковима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на градску 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.

7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

За изградњу у блоку бр.5 (садржаји из домена туризма, спорта, рекреације и сл.) обавезна је израда Урбанистичког пројекта. урбанистичко архитектонске разраде локације.

Урбанистички пројекат моће да се ради и 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), за чију изградњу нису довољни параметри утврђени овим планом.

8. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

<i>Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле</i>	<i>површина парцеле</i>	<i>улични фронт</i>
за објекте радне зоне	10000м ²	60,0м
за садржаје у блоку бр.5 (туризам, угоститељство, спорт, рекреација)	12700м ²	50,0м
<i>Максимална дозвољена спратност</i>		
за производне објекте	П+0 (сутерен, подрум по потреби - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе), изузетно, П+1	
за пословне, административне објекте	П+3 (сутерен, подрум по потреби - уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе)	
за помоћне објекте	П+0	
(за изградњу у блоку бр.5 утврдиће се кроз израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде за планирану изградњу)		

<i>Максимални индекс изграђености на парцели</i>	
на парцелама до 10ха	2.0
за парцеле преко 10 ха	1.2
(за изградњу у блоку бр.5 утврдиће се кроз израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде за планирану изградњу)	
<i>Максимални индекс заузетости на парцели</i>	
на парцелама до 10ха	50%
за парцеле преко 10 ха	30%
(за изградњу у блоку бр.5 утврдиће се кроз израду Урбанистичког пројекта архитектонске разраде за планирану изградњу)	
<i>Минимални проценат зеленила</i>	
на парцели до 1ха	20%
на парцелама 1-5ха	25%
на парцели већој од 5ха.	30-50%

<i>Грађевинске линије</i>	
уз саобраћајнице - С-1, С-2, С-3 и државни пут Рума-Јарак	10.0м
<i>Ширина попречног профила планираних саобраћајница</i>	
приступне саобраћајнице - С-1, С-2, С-3	25.0м

9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијских услова.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације, за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцела за саобраћајнице, измештање мелиорационих канала, парцела за будући пречистач, парцеле за трафостанице, гасну мерно регулациону станицу и сл.

- Локацијским условима 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.

- За изградњу у блоку бр.5 (садржаји из домена туризма, спорта, рекреације и сл.) обавезна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко архитектонске разраде локације.

- Изузетно се Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонске разраде локације израђује 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.

- Ступањем на снагу овог плана престају да важе одредбе Плана детаљне регулације "Румска петља" у Руми ("Сл.лист општина Срема", бр.7/2010, 10/2010, 24/2015) за део простора који је уређен овим Планом.

Одговорни урбаниста
Драган Филиповић, дипл.инж.графј.