

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA
*DEO BLOKA BR.3-14-2 *
(U INDUSTRIJSKOJ ZONI)
U RUMI**

OPŠTINA RUMA

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA
*DEO BLOKA BR.3-14-2 *
(U INDUSTRIJSKOJ ZONI)
U RUMI**

PLAN DONOSI : **SO RUMA**

PREDSEDNIK :

Ruma, mart, 2007. godine

**JAVNO URBANISTIČKO PREDUZEĆE ZA URBANIZAM
PLAN OPŠTINA RUMA I PEĆINCI**

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA
*DEO BLOKA BR.3-14-2 *
(U INDUSTRIJSKOJ ZONI)**

U RUMI

PLAN DONOSI : SO RUMA
PREDSEDNIK

**NARUČILAC IZRADE PLANA : JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I
LOKALNE PUTEVE RUMA**

DIREKTOR JUP *PLAN* OPŠTINA RUMA I PEĆINCI
TATJANA MARKOVIĆ,dipl.pravnik

NOSILAC IZRADE PLANA :
DRAGAN FILIPOVIĆ,dig

SARADNICI:
JOVAN CVEJIĆ, ing.geod.
TATJANA KOVAČEVIĆ, a.arh.
PETAR ĐURIČIĆ, die
SOFIJA PETAKOVIĆ, dia

Ruma, mart, 2007. godine

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA *DEO BLOKA, BR.3-14-2* (INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI SADRŽI :

TEKSTUALNI DEO :

Nº UVOD

MOTIVI ZA PRISTUPANJE IZRADI URBANISTIČKOG PLANA

- 1 PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA
- 2 OPIS GRANICE PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM
- 3 PODACI I DOKUMENTACIJA OD ZNAČAJA ZA IZRADU PLANA
 - 3.1 PLANSKA DOKUMENTACIJA OD UTICAJA NA PODRUČJE OBUHVATA PLANA POLOŽAJ, KARAKTERISTIKE, ULOGA I ODNOS PODRUČJA PLANA SA OKRUŽENJEM
 - 3.2 OSNOVNI CILJEVI UREĐENJA I GRAĐENJA PROSTORA
- 4 ANALIZA I PRIKAZ STANJA PRIRODNIH I STVORENIH VREDNOSTI U PROSTORU OBUHVATA PLANA
 - 4.1 PRIRODNE KARAKTERISTIKE
 - 4.2 STVORENE VREDNOSTI U PODRUČJU PLANA
 - OSVRT NA ISTORIJSKI RAZVOJ I KULTURNO NASLEĐE
 - GLOBALNA NAMENA PROSTORA SA KARAKTERISTIKAMA PARCELACIJE I POSTOJEĆIH GRAĐEVINSKIH OBJEKATA I OSTALI UTICAJI STVORENIH VREDNOSTI

OCENA STANJA U KONTEKSTU RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI I IZRADE PROGRAMA ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

----- P L A N -----

- 5 PROSTORNO UREĐENJE U ZONI PLANA SA PRIKAZOM FORMIRANJA PROSTORNIH CELINA (PODBLOKOVA)
 - 5.1 NAMENE POVRŠINA,
 - 5.2 PODELA NA : *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
 - 5.3 PODELA NA GRAĐEVINSKE CELINE (ZONE), PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- 6 PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA
- 7 PLANIRANA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

----- P R A V I L A I U S L O V I -----

8 PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 8.1 PODELA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- 8.2 PODELA NA ZONE PO VRSTAMA USLOVA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE
- 8.3 PRAVILA PARCELACIJE
- 8.4 URBANISTIČKA REGULACIJA UREĐENJA PROSTORA
- 8.5 PRAVILA UREĐENJA U RADNOM KOMPLEKSU
- 8.6 SAOBRAĆAJNE, ENERGETSKE, VODOPRIVREDNE, KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURE
- 8.7 USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽE INFRASTRUKTURE PO PROSTORNIM CELINAMA
- 8.8 OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I NEGATIVNIH DEJSTAVA
- 8.9 OGRANIČENJA ZA IZVOĐENJE ODREĐENIH VRSTA RADOVA, ODNOSNO GRAĐENJA PO PROSTORNIM CELINAMA
- 8.10 SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORE FINANSIRANJA PREDVIĐENIH PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA
(SA PRIKAZOM APROKSIMATIVNE PROCENE POTREBNIH SREDSTAVA)

9 PRAVILA GRAĐENJA

- 9.1 VRSTE I NAMENE OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI
- 9.2 VRSTE I NAMENE OBJEKATA KOJA JE ZABRANJENA ZA IZGRADNJU NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA
- 9.3 POLOŽAJ OBJEKATA NA PARCELAMA
- 9.4 NAJMANJA MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA
- 9.5 NAJVEĆI DOZVOLJENI INDEKSI ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOSTI GRAĐ.PARCELE (I-K)
- 9.6 USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI
 - 9.6.1 ARHITEKTONSKO-ESTETSKI I OBLIKOVNI IZRAZ OBJEKTA POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA
 - 9.6.2 NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA
 - 9.6.3 USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA
 - 9.6.4 POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA -OBJEKTI SPECIFIČNE SADRŽINE
 - 9.6.5 USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
- 9.7 USLOVI I NAČIN OBEZBEĐENJA PRISTUPA PARCELI ZA PARKIRANJE
- 9.8 USLOVI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
- 9.9 USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

10 OSTALI ELEMENTI SPROVOĐENJA PLANA

PODACI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA, ORGANIZACIJA I SL.

11 SAGLASNOSTI I TEHNIČKI USLOVI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH JAVNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA I ORGANIZACIJA

GRAFIČKI DEO :

N0 IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA :

0/1 IZVOD IZ GP RUMA

1. POSTOJEĆE STANJE

1/1 POSTOJEĆE STANJE SA PRIKAZOM GRANICE OBUHVATA
PLANA R-1:1.500

2. PLAN :

2/1 PROSTORNA ORGANIZACIJA - KONCEPCIJA
NAMENA POVRŠINA R1:1.500

2/2 PROSTORNA ORGANIZACIJA, FORMIRANJE I NUMERACIJA
PODBLOKOVA, PRIKAZ JAVNOG I OSTALOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA R-1:1.500

2/3 PREDLOG ZA PARCELACIJU I USLOVI PREPARCELACIJE..... R-1:1.500

2/4 SAOBRAĆAJ I HORIZONTALNA REGULACIJA R-1:1.500

2/5 INFRASTRUKTURA R-1:1.500

PRILOZI

PLAN DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA, BR. 3-14-2 U RUMI (U INDUSTRIJSKOJ ZONI)

N^o UVOD:

MOTIV ZA PRISTUPANJE IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA, BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

Izradi **PLANA DETALJNE REGULACIJE (PDR, u daljem tekstu PLAN) ZA DEO BLOKA, BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** pristupa se na osnovu iskazanih potreba **JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I LOKALNE PUTEVE OPŠTINE RUMA** (naručilac izrade plana) za detaljnom regulacijom i definisanjem uslova izgradnje i uređenja u delu prostora građevinskog reona i dela industrijske zone u Rumi, određenoj **GP RUMA** (*Sl.list opština Srema*br.13/02), a takođe na inicijativu građana, korisnika zemljišta u toj zoni kao potencijalnih investitora.

Iskazano veliko interesovanje potencijalnih investitora za ulaganje u izgradnju privrednih kapaciteta u ovom delu industrijske zone Rume, kao i hitnost rešavanja pomenutih zahteva, nemoguće je realizovati usled nedostatka urbanističkog plana kojim se regulišu neophodni prostorni elementi : saobraćajne, komunalne, infrastrukturne i imovinsko-pravne prirode;

Takođe izrada PLANA je naznačena obavezom u važećem **GP RUMA** (*Sl.list opština Srema*br.13/02), odnosno, pre svega je neophodno izvršiti razgraničenje ***JAVNOG*** i ***OSTALOG*** građevinskog zemljišta što je moguće odrediti, prema **Zakonu o planiranju i izgradnji** (*Sl.glasnik RS*br.47/03), **PLANOM DETALJNE REGULACIJE** .

Za Izrađivača PLANA određen je : **JUP *PLAN* OPŠTINA RUMA I PEĆINCI**

1.) PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA, BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

- 1.) **ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI** (*Sl.glasnik RS*br.47/03) ..naročito članovi : 35, 38-tačka 1.,čl.45...i ostali primenjivi članovi i **ZAKON-a O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI** (*Sl.glasnik RS*br.34/06);
- 2.) **PRAVILNIK O SADRŽINI, NAČINU IZRADE, NAČINU VRŠENJA STRUČNE KONTROLE URBANISTIČKOG PLANA , KAO I USLOVIMA I NAČINU STAVLJANJA PLANA NA JAVNI UVID** (*Sl.glasnik RS*br.12/04)...Poglavlje br.1.4... čl.br.11; 12; 13; 14; 15; (članovi koji se odnose na izradu PROGRAMA ZA IZRADU PLANA.... od br.15 - 22; čl.27 tačka 2.i stav 8.) i drugi primenjivi članovi;
- 3.) **GP RUMA** (*Sluzbeni list opština Srema*br.13/02)
- 4.) **ODLUKA O IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA, BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** (Sl.list opština Srema, br.) u čijem je sastavu **PROGRAM ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA, BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** izrađen u skladu sa napred navedenim članovima u tačkama 1.), 2.) i 3.).

2.) OPIS GRANICE PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

PLAN * ZA DEO BLOKA 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI, obuhvata prostor od oko P=20 ha u jugozapadnom delu građevinskog reona grada, a u delu industrijske zone Rume.

Granica obuhvata PLANA ima sledeći tok :

sa severozapadne strane granica je pomerena 20 m od granice k.p. 3883/11 i prolazi kroz k.p. 3883/13 (**T-1**) i teče zapadnim granicama k.p. br. 3883/13; 3883/11; 3883/10; 3883/9; skreće na zapad (**T-2**) severnom granicom kp 3883/12 (**T-3**), zatim ide na jug zapadnom granicom iste parcele do severozapadnog ugla kp br.6695/9, nastavlja zapadnom granicom kp br.6695/9,jugozapadnom granicom kp 6695/8 i 6695/3 do jugozapadnog ugla iste kp odakle ide

ka jugu zapadnom granicom kp 7285/5 (T-4) do tačke preseka ove i kp br. 6698/8 pa ponovo na sever do preseka sa južnom granicom kp 7285/5 (T-5).

Od ove tačke nastavlja ka istoku južnom granicom kp br. 7285/5 do njenog preseka sa kp 6683 (tj. kompleksom Novogradnje) (T-6); odatle skreće na sever zapadnom granicom iste parcele, takođe i kp br. 6688/1 do preseka sa reg.linijom koridora Industrijske ulice (T-7) koji preseca upravno (kp br.6684/3) (T-8), potom skreće na severozapad granicom koridora do tačke loma sa pravcem produžetka k.p. br. 3883/11 20 m pomerenom kroz k.p. 3883/13 (T-9), gde se severozapadnim pravcem pomerenim 20 m od granice sa k.p. 3883/11 kroz k.p. 3883/13 vraća na početnu tačku.

SPISAK POSTOJEĆIH KP U OBUHVATU PLANA DETALJNE REGULACIJE

ZA DEO BLOKA BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI :

Sve postojeće KP su kao NACIONALIZOVANO ZEMLJIŠTE u DRUŠTVENOJ SVOJINI (DS) ili DRŽAVNOJ SVOJINI REPUBLIKE SRBIJE (DRŽ.SV.RS);

KP u DS uknjižene su u korist društvenih i privatnih lica. Na izvesnim parcelama privatnih korisnika zabeleženo je pravo službenosti prolaza u korist opštine Ruma ili JP za građevinsko zemljište i puteve Ruma, najčešće zbog izgradnje, odnosno, prolaska kolektora fekalne kanalizacije.

RED BR.	BROJ POSTOJ. K.P.	RED BR.	BROJ POSTOJ. K.P.	RED. BR.	BROJ POSTOJ. K.P.
1.	3883/13	10.	6695/5	19.	6691/2
2.	3883/11	11.	6695/6	20.	6691/1
3.	3883/10	12.	6695/7	21.	7285/5
4.	3883/9	13.	6695/2	22.	6690/1
5.	3883/12	14.	6695/1	23.	6690/2
6.	6695/9	15.	6694	24.	6689/1
7.	6695/8	16.	6693	25.	6689/2
8.	6695/3	17.	6692	26.	6688/2
9.	6695/4	18.	6691/3	27.	6684/3
				28.	3883/4

3.) PODACI I DOKUMENTACIJA OD ZNAČAJA ZA IZRADU PLANA

3.1.PLANSKA DOKUMENTACIJA OD UTICAJA NA PODRUČJE OBUHVATA PLANA:

Važeća prostorno planska i urbanistička dokumentacija višeg ranga predstavlja obavezu ugrađivanja iste u planove nižeg reda, planove razrade.

- **GENERALNI PLAN RUME** (*Sl.list opština Srema*br.13/02) je prvi viši plan ovom PLANU; (na osnovu čl.27 tačka 2 stav 8) pretstavlja koncepcijko određenje i PLANA.
- **PROGRAM ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE *ZA DEO BLOKA BR. 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** (*Sl.list opština Srema*, br. /06) - u sastavu Odluke o pristupanju izradi PLANA *ZA DEO BLOKA BR. 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI kojim su definisane obaveze u vezi granice prostora određenog od strane investitora kao zone najhitnije za privođenje planiranoj nameni ali su još uvek ostavljene mogućnosti za dodatna preciziranja i definisanja novih prostornih zahvata koji nisu u suprotnosti sa osnovnim ciljem fleksibilnosti plana ;
- **Podaci, informacije, saglasnosti i uslovi pribavljeni od nadležnih javnih službi** (vlasnika javne infrastrukture, institucija nadležnih za izdavanje podataka i uslova po zakonskom osnovu) i drugih učesnika u planiranju i nadležnih službi SO Ruma, čije potrebe, mišljenja i sl. su od značaja za koncepciju i realizaciju plana.
- Granice obuhvataju cele K.P. čiji spisak se nalazi u posebno tabelarno sređenom prilogu. Za zonu u granicama PLANA uspostavljaju se : *javno* i *ostalo* građevinsko zemljište, blokovi sa namenama površina, pravila uređenja i pravila građenja.

3.2. POLOŽAJ, KARAKTERISTIKE, ULOGA I ODNOS PODRUČJA PLANA SA OKRUŽENJEM

Prostor u granicama obuhvata PLANA se nalazi u južnom delu građevinskog reona Rume, a čini deo industrijske zone grada.

Zona PLANA je prostor između već realizovanih delova industrijske zone, uz severoistočnu granicu Ulice Industrijski put uključujući i sam koridor ulice. Mada je ulica prvenstveno formirana kao gradska i ulica za potrebe industrijske zone, sada kroz nju prolaze i dva državna puta II reda R-103 i R-106); sa istoka se graniči sa kompleksom Novogradnje; sa južne strane sa postojećim poljoprivrednim zemljištem; sa severa kompleksom poljoprivrednog zemljišta Agrorume takođe namenjenog industrijskoj zoni i poljoprivrednim zemljištem sa zapada koje se nalazi van građevinskog reona Rume (k.o. Vogani).

3.3. OSNOVNI CILJEVI UREĐENJA I GRAĐENJA PROSTORA

Cilj realizacije DELA INDUSTRIJSKE ZONE definisane PLANOM je stvaranje građevinskih preduslova za izgradnju privrednih objekata u skladu sa opredeljenjima iz GP Rume.

4. ANALIZA I PRIKAZ STANJA PRIRODNIH I STVORENIH VREDNOSTI U PROSTORU OBUHVATA PLANA

4.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE:

Zona Plana je poljoprivredno zemljište pod černoziemom sa visinskim kotama od 97-99 mnm, kontinuirano ravno sa generalnim padom terena od severa ka jugu;

Pedološki sastav zemljišta u zoni PLANA je ritska crnica karbonatna, a geomorfološki posmatrano je prelaz aluvijalne terase u aluvijalnu ravan.

Podzemne vode su visokih nivoa u pojedinim vremenskim periodima, zavisne od količine padavina u zimskim mesecima (najviše su u prolećnim mesecima i u direktnoj su korelaciji sa padavinama i pod uticajem izdani Fruške gore, bude i pod uticajem vodostaja reke Save, odnosno hidrološkog režima vodotoka) kada mogu da postanu i delimično površinske čemu doprinose i navedene karakteristike zemljišta). Time vrše i određeni uticaj na uslove gradnje. Cilj građevinskih uslova je zaštite od istih; U prostoru postoje otvoreni kanali putem kojih je i do sada vršeno odvođenje viška i opšta regulacija atmosferskih i površinskih voda;

Kao i celokupno područje Srema, opštine i grada Rume, ima umerenokontinentalnu klimu sa svim karakteristikama: izražena četiri godišnja doba, temperaturne vrednosti (ekstreme i srednje vrednosti), atmosferske padavine vezane za godišnje intervale (po vrstama i količinama izlučevina), izolaciju; pravce i jačine najdominantnijih vetrova (za Rumu i za zonu PLANA su to: severozapadni i severni kao i povratni, istočni vetar- *košava*, a najslabiji i najređi južni – što govori o pravilno lociranoj industrijskoj zoni u odnosu na stanovanje i grad u celini);

Mogući max tektonski uticaj je sa vrednošću 8⁰ MCS skale.

4.2. STVORENE VREDNOSTI U PODRUČJU PLANA :

– OSVRT NA ISTORIJSKI RAZVOJ I KULTURNO NASLEĐE

Prostor PLANA već donošenjem ranijih GUP za Rumu uvršćen je u građevinski reon. Prostor je u proteklom istorijskom razdoblju delio sudbinu naselja.

U okviru *USLOVA ZAŠTITE NEPOKRETNOG KULTURNOG NASLEĐA* izrađenog za potrebe izrade GP Ruma od strane Zavoda za zaštitu spomenika kulture, Sr.Mitrovica konstatovano je da su predhodna iskustva na planu zaštite nepokretnog nasleđa u zoni naselja Ruma bila usmerena isključivo na evidentiranje u izgrađenim delovima naselja, a povremenim rekognosciranjem ostalih terena i formiranje polazne dokumentacije.

Vršene su samo sporadične i povremene intervencije na zaštiti sakralnih objekata. Kada je u pitanju arheološko nasleđe konstatuje se da je ono u celosti pod predhodnom zaštitom.

U zoni arheoloških lokaliteta koji su evidentirani kao nepokretnosti koje uživaju predhodnu zaštitu dozvoljene su intervencije uz obavezno pribavljanje pojedinačnih mera zaštite (kao i drugi vidovi zaštite navedeni ovim elaboratom i Zakonom).

Na prostoru PLANA nema striktno evidentiranog kulturno-istorijskog i arheološkog nasleđa kao ni kulturno istorijskih ostataka iz novijeg istorijskog vremena i zbivanja.

- GLOBALNA NAMENA PROSTORA SA KARAKTERISTIKAMA PARCELACIJE I POSTOJEĆIH GRAĐEVINSKIH OBJEKATA I OSTALI UTICAJI STVORENIH VREDNOSTI :

Namena prostora PLANA pretežno je poljoprivredno zemljište između realizovanih delova industrijske zone Rume, sa delimično izgrađenom mrežom gradske infrastrukture.

Postojeći industrijski kompleksi izvan granica vrše uticaj i na prostor Plana, koji sa istim predstavlja gradsku funkcionalnu celinu, odnosno fazu realizacije sveukupne industrijske zone Rume.

Postojeća parcelacija je raznolika po vlasništvu, površinama i pravcu pružanja parcela. Celokupan prostor je nacionalizovano zemljište (društvena svojina) sa svim oblicima korisnika: državnih, društvenih i privatnih.

*(Nakon uspostavljanja prostornog koncepta i razdvajanja *javnog* i *ostalog* građevinskog zemljišta određene parcele će moći da se koriste i u zatečenom stanju: svojim položajem, oblikom i površinom.*

Neke (veće površine) će moći da se dele na manje delove (parcelušu), a neke (nedovoljnih površina) će morati da se objedinjavaju do potrebnih optimalnih površina (preparcelišu);

Postojeći elementi supra i infrastrukture u samoj zoni su :

- **Drumski saobraćajni tokovi** odvijaju se Industrijskim putem koji je istovremeno trasa državnih puteva II reda R-103 i R-106
- **Kolektor gradske fekalne kanalizacije** prolazi kroz zonu PLANA
- **Od ostale infrastrukture** prisutna je u zoni: gasovodna mreža, vodovodna, podzemni elektroenergetski kablovi 20kV, (delimično uz potrebnu dokumentaciju a delom i bez nje);

OCENA STANJA U KONTEKSTU RAZVOJNIH MOGUĆNOSTI I IZRADE PROGRAMA ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA *DEO BLOKA 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

Prostor PLANA je interesna zona novih zahteva za promenama statusa i namene zemljišta: poljoprivrednog u građevinsko; oranica u proizvodne kapacitete..... konstatovano je već Programom za izradu PLANA ZA DEO BLOKA, BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

GP-om RUMA za prostor PLANA DETALJNE REGULACIJE već je definisano :

namena površina – industrijska zona - sekundarne privredne delatnosti (Zona je njen deo);

primarna mreža saobraćajnica;

prostorne celine za izgradnju objekata (blokovi sa nomenklatirom - u naslovu PLANA);

Zahtevom za razradu PLANA JP za građevinsko zemljište i lokalne puteve Ruma je definisalo svoje konkretne potrebe za mogućnost realizacije prema stvarnim potrebama, finansijskim mogućnostima i funkcionalno - tehnološkim i građevinsko- tehničkim celinama;

Na osnovu pribavljenih saglasnosti i uslova nadležnih JP-a, uz navedene pokazatelje tačaka 3-4 jasno se ukazuje na prostorne, saobraćajne i infrastrukturne mogućnosti izrade PLANA, te njegove realizacije;

Ograničavajuće faktore predstavljaju kako definisana planska dokumentacija višeg ranga (GP Ruma) tako i prirodni i stvoreni faktori mikro i makro okruženja (izgrađenost supra i infrastrukture u samoj zoni PLANA i okolini); uslovi pribavljeni od nadležnih preduzeća a sve sa aspekta mogućnosti korišćenja infrastrukturnih kapaciteta, i posebno zaštite čovekove okoline.

----- p l a n -----

5. PROSTORNO UREĐENJE U ZONI PLANA SA PRIKAZOM FORMIRANJA PROSTORNIH CELINA (PODBLOKOVA) :

Koncepcija za zonu PLANA određena je koncepcijom PLANA ZA DEO BLOKA BR.3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI .

Određene su :

- namena površinaradna zona – sekundarna proizvodnja
- primarna saobraćajna mreža,
- infrastruktura,
- zelenilo,

5.1 NAMENE POVRŠINA

Prostor PLANA se namenjuje za : **INDUSTRIJSKU ZONU – (DEO CELOKUPNE INDUSTRIJSKE ZONE RUME)...** **ZA OBAVLJANJE SEKUNDARNE PROIZVODNJE** (proizvodnja, prerada, tercijerne delatnosti) a sadrži sledeće :

1. **PODBLOKOVE -- *OSTALO*** građevinsko zemljište između novih saobraćajnica u kojima će se formirati radni kompleksi, odnosno proizvodni kapaciteti, servisi, skladišta i sl.namene koje neće na bilo koji način ugrožavati čovekovu okolinu (uz moguću preparcelaciju izradom UPR-ova, prema stvarnim potrebama i zahtevima konkretnih investitora);
2. **GABARITE NOVIH ULICA --*JAVNO*** građevinsko zemljište (primarne iz GP Rume i sekundarne na osnovu PLANA);
3. **JAVNO ZAŠTITNO ZELENILLO**

5.2 PODELA NA : *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

U zoni PLANA vrši se osnovna podela na :

1. ***JAVNO*** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...a čine ga ulični gabariti i javno zelenilo
2. ***OSTALO*** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...čine ga blokovi za izgradnju privrednih kompleksa, odnosno sve ono zemljište koje se ne vodi kao *javno* građevinsko zemljište, odnosno ne podleže proglašenju *javnog* na osnovu Zakona o eksproprijaciji (*Sl. glasnik RS* br.53/95)

5.3 PODELA NA GRAĐEVINSKE CELINE (PODBLOKOVE), PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE U PROSTORU PLANA :

Prostor u granicama plana formira se u :

1. **PODBLOKOVI** (prostorne celine) za privredne komplekse, za izgradnju namenskih, funkcionalnih objekata, opremljenih odgovarajućom tehnološkom opremom i instalacijama, izgrađenih i opremljenih u skladu sa važećim zakonima iz drugih oblasti, naročito zakonima koji štite čoveka i njegovu okolinu, u skladu sa Strateškom procenom uticaja na životnu sredinu, komunalno, saobraćajno, infrastrukturno i hortikulturno uređenje kompleksa;

Formiraju se : 4 **podbloka (*ostalo građevinsko zemljište*)** namenjenih organizovanju radnih kompleksa. Podblokovi su razdvojeni ulicama - ***javnim*** građevinskim zemljištem.

U ovom momentu podblokovi se definišu kao celovite površine, ali sa predlogom formiranja novih kompleksa, odnosno-parcela, (deobom većih na manje površine ili spajanjem manjih u veće) moguće su podceline u okviru podbloka, a broj i veličina će zavisi od stvarnih potreba konkretnih investitora, odnosno namene i tehnološkog postupka i drugih prostornih zahteva vezanih za određene zakonske propise, normative i uslove proizašle iz neophodne primene mera zaštite na osnovu izrađenih studija i procena ugroženosti čovekove okoline za konkretnu delatnost.

U tom slučaju je moguće formiranje i internih saobraćajnih pristupa do nastalih kompleksa. Takođe je moguće spajanje postojećih manjih k.p. u veće radne kopmlekse za navedene potrebe (zavisno od namene, tehnološkog procesa i dr.)

TABELARNI PRIKAZ PROSTORNIH CELINA U GRANICAMA PLANA:

BR.POD-BLOKA	POVRŠINA POD-BLOKA / m2	% u odnosu na P zone PLANA
Br.1.	71.965,00...(7,20 ha)	Ukupno *ostalo* građevinsko zemljište 80 %
Br.2.	54.513,0...(5,45 ha)	
Br.3.	17.696,00...(1,77 ha)	
Br.4.	24.675,00...(2,47 ha)	
Br.5. (nove.....)	42.244,00...(4,22 ha) ...saobraćajnice)	*javno* GZ Saobraćajnice 20%
UKUPNO:	211.093,00 m2 (oko 20,ha)	100%

6 PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA :

a) ZAPADNA SAOBRAĆAJNICA (BUDUĆI KORIDOR DRŽAVNOG PUTA II REDA *R-103* PREMA PROSTORNOM PLANU OPŠTINE) - produžetak Industrijske ulice sa pravcem pružanja istok-zapad kroz težište zone plana na koju se proizvodni kompleksi saobraćajno povezuju – zacrtana je već PP opštine Ruma i ima tretman ***primarne*** saobraćajnice za ovaj prostor i nastavak industrijske zone na zapad; u prvoj fazi realizacije Plana, dok se ne izvrši preategorizacija planirane saobraćajnice S-1 u rang državnog puta II reda, tretiraće se kao industrijska ulica.

b) JUŽNA SAOBRAĆAJNICA (KORIDOR ODVOJKA DRŽAVNOG PUTA II REDA *R-106* ; PREMA GP RUMA – VEZA INDUSTRIJSKIH ZONA SEVERNO I JUŽNO OD PRUGE BGD-ZGB I VEZA DRŽAVNOG PUTA II REDA *R-106* I DRŽAVNOG PUTA I REDA *M-21*(E-70) određena je pravcem pružanja sever-jug i tretira se kao ***primarna*** saobraćajnica ; u prvoj fazi realizacije Plana, dok se ne izvrši preategorizacija planirane saobraćajnice S-2 u rang državnog puta II reda, tretiraće se kao industrijska ulica.

c) Kao ***sekundarne*** saobraćajnice uspostavljaju se dve industrijske ulice koje se naslanjaju na pomenute primarne saobraćajnice u funkciji povezivanja blokova sa ostalim delom industrijske zone I gradskom putnom mrežom a preko nje i tranzitnom putnom mrežom.

d) Osim navedenih javnih saobraćajnih površina i svaki radni kompleks ima vlastite saobraćajne površine: saobraćajni priključak na javnu saobraćajnicu, odnosno ulaz-izlaz (zavisno od potreba), vlastiti parking prostor, potrebne saobraćajno-manipulativne površine i protivpožarnu saobraćajnicu.

7 PLANIRANA KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Kao preduslov za funkcionisanje planiranih namena i kapaciteta planira se razvoj komunalne infrastrukture: vodovoda, elektro i TT mreže, izgradnja gasne mreže, fekalne kanalizacije, odvod atmosferskih voda i drugo ukoliko se ukaže potreba a nisu štetni po čoveka i njegovu sredinu.

U obuhvatu plana će se prema GP i pribavljenim saglasnostima i uslovima nadležnih preduzeća i institucija razvijati postojeća i formirati nedostajuća infrastruktura. Kako u prostoru PLANA (dela industrijske zone) nema svih vidova infrastrukture u postojećem stanju, potrebna infrastruktura se formira ovim planom i to:

- a) **JAVNA INFRASTRUKTURA** u okviru uličnih gabarita
- b) **INTERNA MREŽA U OKVIRU RADNOG KOMPLEKSA**

Mreža vodovoda: u svim novim ulicama, prema pribavljenoj saglasnosti JP*VODOVOD* Ruma, povezivanjem na postojeći gradski vodovod pitkom vodom u ulici Industrijskoj; dok će tehnološke i protivpožarne vode obezbeđivati svaki radni kompleks vlastitim bušenim bunarima prema uslovima JVP;

Mreža fekalne kanalizacije □ za potrebe novih blokova izgradiće se kolektori fekalne kanalizacije prema stanju postojećih kolektora i koncepciji Idejnog rešenja odvođenja otpadnih voda za grad Rumu. Radni kompleksi (zavisno od namene i tehnologije) moraju imati vlastiti predtretman upotrebljenih voda pre upuštnja u javnu, gradsku kanalizaciju.

Elektromreža, takođe nezadovoljavajuća u postojećem stanju, širiće se i razvijati prema stvarnim potrebama zone ali u skladu sa pribavljenom saglasnosti *Elektrodistribucija *Ruma*iz Rume, odnosno izgradnjom sistema novih TS i delova VN I NN mreže kao i javne rasvete; Da bi se obezbedilo napajanje el.energijom objekata u granicama plana potrebno je predvideti prema potrebama broj MBTS tipa EV11 instalisane snage do 630 kVA opremljenih svim tehničkim neophodnostima; Snabdevanje budućih MBTS 20 kV naponom realizovati kablom tipa 20 kV XHE 49 A 3x(1x150mm²) sa postojećeg 20 kV u gabaritu Industrijskog puta. Na ovaj način se može obezbediti maksimalno 2 MW jednovremene snage. Za veću snagu od ove neophodno je obezbediti novi izvod 20 kV iz izvorne TS 110/20 kV.Povezivanje objekata na NN mrežu izvršiće se kabliranjem. Raspored potrebnih MBTS određenih kapaciteta pratiće razvoj i dinamiku realizacije i potrebe u prostoru, a postavljaje se na odgovarajućim mestima uz saglasnost nadležnog elektroprivrednog preduzeća.

TT mreža će se razvijati prema potrebama, saglasnostima i uslovima *TELEKOM SRBIJA* jer postojeće stanje ne zadovoljava potrebe za telefonskim priključcima sadašnjih, a ni budućih korisnika.

Područje PLANA vezuje se na komutacioni centar na ATC tipa Simens EWSD preko glavnog kabla br. 6. koji je tipa tk 10 400x4x0,6. Izvodi na ovom području su unutrašnji.

Planom razvoja *Telekom*izvršna jedinicaSr.Mitrovica, za predmetno područje planira se izgradnja zasebne pretplatničke mreže sa uređajima za komutaciju

MSAN outdoor kapaciteta oko 1200 tf priključaka, čiji kapacitet će zadovoljiti sadašnje a i potrebe budućih korisnika (tehničke karakteristike nove mreže savremenih usluga navedene su u *tehničkoj informaciji* a biće u vidu uslova ugrađeni u *NACRT*, odnosno PLAN.

Gasovod sa potrebnom tehničkom opremom kao ekološki najčistiji vid energije biće izveden tako da omogući ravnopravno snabdevanje svih budućih radnih kompleksa ali kada se za istom iskaže potreba budućih investitora.

Gasna mreža će se realizovati na osnovu konkretnih Zahteva novoformiran blokova s obzirom da postoji realna mogućnost priključenja istih jer u prostoru PLANA je projektovana i izvedena distributivna mreža srednjeg i niskog pritiska.

Mogućnost priključenja novih potrošača postoji sa obe mreže ali zahteva detaljnija razmatranja i projektno-tehničku razradu kao i ishodovanje odgovarajućih dozvola te određena finansijska sredstva za ostvarivanje investicije.

Vlasnik resursa i buduće mreže je veoma zainteresovan za angažovanje ovog goriva.

Odvodnja atmosferskih voda je bitan zadatak u uslovima potencijalno visokih podzemnih voda i zahteva sistematsku i neprekidnu brigu za ovu mrežu: održavanje postojećih kanala, tako i izvođenje novih kanala prema uspostavljenom konceptu formiranja blokova i ulica, a sve prema uslovima nadležne vodoprivredne organizacije (*Vode Vojvodine*). Pošto se područje obuhvata plana graniči sa kanalom Kudoš treba planirati propisanu širinu radno-inspekcijske staze pored kanala, nesmetan proticaj i postojeći vodni režim u kanalu.

Ispuštanje kišnih i otpadnih voda regulisano je vodoprivrednim uslovima, uključujući obavezu prečišćavanja do potrebnog kvaliteta upuštenih voda u kanalske recipijente.

Sa površina pojedinačnih radnih kompleksa neophodno je odvođenje ovih voda do postojećih ili novih kanala ali uz obavezan primarni tretman ukoliko se na kompleks odvijaju delatnosti i saobraćaj takvog intenziteta da su prisutne čvrste čestice, ulja, masti;

Osim navedenih infrastrukturnih vodova moguće je da se tokom trajanja važnosti PLANA pojave zahtevi za drugim vrstama infrastrukture i dodatnim trasama. Kako plan ne sme biti prepreka razvoju novih tehnologija uopšte biće na isti način tretirane i ove dopunske infrastrukture (na primer: kablovske televizije i druge specifične elektronske mreže)

INTERNA INFRASTRUKTURA u okviru pojedinačnih kompleksa za potrebe konkretnih radnih kompleksa rešava investitor kroz investiciono-projektnu dokumentaciju i vlastita ulaganja :

- **VODOVOD** - razvodnu mrežu sanitarne vode sa javne mreže a za tehničku i hidrantsku (protivpožarnu) vodu iz vlastitih bušenih bunara;
- **FEKALNA KANALIZACIJA** - (odvodna mreža sanitarnih fekalnih voda do javne kanalizacije i vlastiti sistem odvoda otpadnih voda sa primarnim prečištačem;
- **ELEKTRO MREŽA** - priključna NN mreža na javnu el.mrežu ili TS ili vlastita stubna TS (ukoliko tako uslovi nadležno elektro JP) sa vlastitom javnom rasvetom u okviru kompleksa;
- **TT MREŽA** i priključak na javnu mrežu;
- **GASNA MREŽA** do objekata koji koriste ovaj vid energije sa priključkom na javnu mrežu (prema konkretnom zahtevu investitora);
- **ODVOD ATMOSFERSKIH VODA** sa površina u radnom kompleksu, krovova, saobraćajnih i betoniranih površina, mrežom kanala do vlastitog primarnog prečištača (taložnik grubih i sitnih čestica, ulja i masti) i vlastitim, propisno uređenim mestom izliva u postojeći kanal prema saglasnosti i uslovima vlasnika kanala;
- **DEPONOVANJE ČVRSTOG OTPADA** - u industrijskim kompleksima može biti različitog porekla, vrsta i kapaciteta ali u svim slučajevima se isti privremeno deponuje u odgovarajuće (propisane posude i prostore) a trajno se deponuje na odgovarajuće javne deponije zavisno od vrste i propisa za deponovanje istog;

P R A V I L A I U S L O V I U R E Đ E N J A I I Z G R A D N J E U P R O S T O R U P L A N A

PRAVILA I USLOVI UREĐENJA I IZGRADNJE objekata saobraćaja, infrastrukture i arhitekture formiraju se na nivou zone PLANA, bloka i jedinstvenog kompleksa :

- A) **OPŠTI USLOVI** uređenja prostora i građenja koji se bezuslovno sprovode,
- B) **POSEBNI USLOVI** uređenja prostora i građenja usmeravajućeg karaktera,
- C) **OSTALI USLOVI** uređenja prostora i građenja koji se preporučuju a koji se u vreme sprovođenja postižu raznim rešenjima koja se definišu PLANOM kao prelazna rešenja do stvaranja uslova za ko-
načnu realizaciju (prvenstveno vezano za nedostajuću infrastrukturu) .

8 PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

U ovom poglavlju se definiše skup pravila putem kojih će se vršiti :
parcelacija, uređenje i izgradnja, zaštita i unapređenje životne sredine, odnosno, uslovi za realizaciju PLANA.

Veći deo prostora podleže uređenju i izgradnji na osnovu opštih uslova (A).

8.1. PODELA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Celokupan prostor u granicama plana PLANA je građevinsko zemljište u okviru koga se formiraju dve osnovne zone.

a)..... ***JAVNO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** sačinjavaju gabariti novih ulica i javno zaštitno zelenilo prema nameni površina prikazanoj u graf.listu.

b)..... ***OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** čine ostale površine između linija razgraničenja – REGULACIONIH LINIJA (R.L.), odnosno blokovi planiranih namena i sadržaja, različitog vlasništva na zemljištu (društveno ili privatno), odnosno, BLOKOVI pod br.1-4.

*(Razdvajanje *javnog* i *ostalog* građevinskog zemljišta se sprovodi izradom URBANISTIČKOG PROJEKTA (UPR-a) za parcelaciju i preparcelaciju - moguće za ceo prostor PLANA ili deo prostora - po fazama, prema mogućnostima i stvarnim potrebama investitora.)*

- Za *ostalo* građevinsko zemljište prema vrsti bloka **VRŠI SE** dalja **izrada URBANISTIČKIH PROJEKATA, za preparcelaciju – obavezno** - i izrada **UPR-a odnosno, URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA REŠENJA** za pojedine komplekse složenijih namena i namena koje su "Strateškom procenom uticaja na životnu sredinu" naznačene kao riskantne namene; složenije tehnologije, za veći broj raznorodnih objekata na lokaciji i sl.
- U daljem sprovođenju plana **NEĆE SE** izrađivati planovi razrade (**dovoljan je izvod iz PLANA**) ukoliko u kompleksu nema potrebe za preparcelacijom a namena je jednostavna. *(npr: skladište neškodljivog materijala na otvorenom ili u jednostavnim objektima i sl.)*

8.2. PODELA NA ZONE PO VRSTAMA USLOVA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE

Osnovna podela zona sa blokovima za izgradnju i uređenje se vrši na: 4 četiri) podbloka od kojih su:

- **podblokovi br. 1 - 4** po globalnoj nameni su radne zone, sekundarne proizvodnje, odnosno proizvodni kapaciteti, prerađivački, uslužnih delatnosti, servisi, skladišta i sl. namene koje neće na bilo koji način ugrožavati čovekovu okolinu, prirodne i stvorene vrednosti (uz moguću preparcelaciju izradom UPR-a, prema stvarnim potrebama i zahtevima konkretnih investitora) - to su blokovi *ostalog* građevinskog zemljišta;
Opšti uslovi za uređenje i izgradnju su isti za sve radne komplekse u navedenim podblokovima, različitost će proizaći iz specifičnosti konkretne namene (usvojene tehnologije, vrste objekata i dr)

- **podblok br.5** ima namenu formiranja saobraćajnica u zoni PLANA (S-1;S-2;S-3 i S-4), odnosno ***javno*** građevinskog zemljišta;
Opšti uslovi formiranja saobraćajnica su zajednički za sve saobraćajnica, odnosno za saobraćajne elemente: kolovoz, trotoar, zelenih pojas sa uličnim zelenilom i infrastrukturom, kvalitet navedenih elemenata i sl.) bez obzira na uspostavljene širine uličnih gabarita;

8.3. PRAVILA PARCELACIJE

PLANOM formiraju se pre svega pravila obavezne podele na ***javno*** i ***ostalo*** građevinsko zemljište (blokove). Pravila će se realizovati putem izrade UPR-a za ulične gabarite od delova parcela kako je navedeno u graf.prilogu.

Tabelarni prikaz brojeva postojećih KP od kojih se formira ***javno*** građevinsko zemljište (delova ili cele K.P.) :

REDNI BROJ	BR.POSTOJEĆE K.P.	REDNI BROJ	BR.POSTOJEĆE K.P.
1.	3883/13	11.	6695/1
2.	3883/4(ul.Ind.)	12.	6695/2
3.	6684/3(ul.Ind.)	13.	6695/7
4.	6690/1	14.	6695/6
5.	6691/1	15.	6695/5
6.	6691/2	16.	6695/4
7.	6691/3	17.	6695/3
8.	6692	18.	6695/8
9.	6693	19.	6695/9
10.	6694		

Preostali prostor tj.***ostalo*** građevinsko zemljište, formira se u vidu podblokova od delova i celih parcela.

Podblokovi se mogu koristiti za planiranu namenu i izgradnju kao jedinstvene površine u kom slučaju se vrši izrada UPR-a za objedinjavanje u jedinstvenu parcelu, ili je moguća dalja preparcelacija u okviru podbloka uz uvažavanje potreba vlasnika a prema potrebama konkretne namene i primenjene tehnologije.

Novpoformirane parcele imaju min $P = 3.500m^2$sa širinom takve parcele min $\check{S} = 47,0m$.
Primenjuju se za radni kompleks *male privrede*, uslužne delatnosti, i sl.

Najveće parcele za radne komplekse nemaju ograničenje P/m^2 u novoformiranim podblokovima. (moguće je više hektara za poznatog – (konkretnog) - investitora, poznatu (dozvoljenu) namenu, tehnologiju i opremu).

Pored potrebne površine parcele obavezno moraju imati odgovarajući oblik (pravougaoni), potrebne širine, direktnu povezanost na javnu saobraćajnicu.

Grafičkim listom dat je predlog parcelacije i preparcelacije prema uspostavljenom saobraćajnom i infrastrukturnom rešenju, a po kriterijumu površina postavljenih uslovima parcelacije kompleksa (od min 0,35ha) a na bazi postojećih parcela koje su odgovarajuće (po P/m^2 , širini, obliku) kako bi postojeći korisnici parcela imali mogućnost za korišćenje vlastitih parcela ali i mogućnost povezivanja u veće celine od nekoliko (više) hektara.

Takođe je moguća i drugačija preparcelacija (od predložene PLANOM) ali uz postizanje propisanih uslova za formiranje kompleksa (preparcelacije) kako bi se celokupna delatnost sa svim svojim prostornim potrebama, tehnološkim procesom i dr. odvijala na vlastitoj lokaciji bez uzurpacije javnog prostora (od parkiranja, istovara i utovara robe isl.).

U određenim blokovima ili njihovim delovima moguće je zadržati i postojeću parcelaciju ukoliko su postojeće parcele (nakon uspostavljanja regulacionih linija) odgovarajuće po: površini, obliku i položaju i ukoliko vlasnik - investitor na istim zadovoljava svoje poslovne potrebe.

Takođe je moguće ceo blok konstituisati kao jedinstven radni kompleks u: funkcionalno □ građevinskom smislu; jedinstvenu parcelu u imovinsko-pravnom statusu; i sl.

Nije moguća preparcelacija na KP suprotno ovom PLANU i to :

Kod parcela postojećeg stanja namenjenih PLANA za formiranje *javnog* građev. zemljišta; parcela postojećeg stanja na nove parcele manjih površina od ustanovljene min $P=3.500,0m^2$, $\bar{S}(min)=47,0m$, nepravilnog oblika, a bez uslova direktnog povezivanja na javnu saobraćajnicu;

8.4. URBANISTIČKA REGULACIJA UREĐENJA PROSTORA

URBANISTIČKA REGULACIJA je uspostavljanje horizontalne i vertikalne regulacije pri izgradnji saobraćajnica, infrastrukture i arhitektonskih objekata.

Horizontalna regulacija predstavlja :

- **REGULACIONE LINIJE (RL)** - su linije razgraničenja * javnih* i površina drugih namena, *ostalo građevinskog zemljišta. To su linije na rubovima uličnih frontova novih parcela, odnosno linije koje definišu širinu uličnog gabarita i istovremeno geodetskim prenošenjem ovih linija u prostor sprovodi se blokovska podela u zoni PLANA (potrebni podaci su prikazani grafičkim prilogima);
- **GRAĐEVINSKE LINIJE (GL)** – su linije na kojima se lociraju projekcije preovlađujućih fasadnih masa.

Opšti uslovi horizontalne regulacije su.

Prednja građevinska linija se ne poklapa sa regulacionom linijom, već je od iste paralelno pomerena za min 5,0m u parcele. Ovaj prostor može da bude i širi u dva slučaja : 1. kad je reč o ulicama koje predstavljaju buduće koridor državnih puteva i 2. kad se u okviru kompleksa formiraju ulazne partije (kontrola ulaza, parkiralište, zelenilo uz ulaz i sl.)

G.L od bočnih granica parcele, odnosno građevinske linije unutar lokacije prema susedima, su udaljene min 5,0m od istih;

Građevinske linije unutar lokacije su skup linija na koje se lociraju arhitektonski objekti u odnosu na granice parcela bočnih suseda, kao i međusobna rastojanja objekata na lokaciji;

Tu se uspostavljaju *posebni uslovi horizontalne regulacije* zavisno od potreba konkretne namene;

Prostor između uspostavljenih unutarnjih građevinskih linija od granica parcele je prostor za izgradnju na lokaciji u skladu sa prostornim parametrima (Sz i I), potrebnim objektima arhitekture, saobraćajnicama i infrastrukturom prema konkretnoj delatnosti.

Vertikalnom regulacijom.

se određuju nivelete saobraćajnica, vertikalne kote objekata arhitekture (kota poda prizemlja, venca, slemena, spratnost objekata i dr.

Vertikalna regulacija na lokacijama : kote dvorišta i objekata arhitekture - takođe se vezuje na nivelaciju saobraćajnih površina (prikaz u graf.prilogu), uslove terena kao i potrebe proizašle iz namene i tehnološkog procesa samog objekta (poslovni, proizvodni, pomoćni).

8.5. PRAVILA UREĐENJA U RADNOM KOMPLEKSU

Koncepcijom se definiše izgradnja i uređenje na lokaciji i to :

- a) U okviru svakog radnog kompleksa celokupna delatnost mora se odvijati u okviru vlastitog kompleksa :
 - pristupi - ulazna partija;
 - radno - proizvodni deo;

- pomoćni sadržaji;
 - potrebne interne saobraćajnice, manipulativne površine i protivpožarni put;
 - zaštitno zelenilo prema susedima i sl.
- b) Na jednoj lokaciji izgrađuje se glavni objekat ili objekti (poslovni, proizvodni, prerađivački i sl.) koji određuju namenu lokacije i pomoćni (jedan ili više njih) su objekti u funkciji glavnih.
- c) Objekti arhitekture izgrađuju se na ustanovljenim građevinskim linijama (G.L.), odnosno u prostoru radnih kompleksa ograničenom G.L-ma
- d) Građevinske linije su granične linije na koje se postavljaju pretežne fasadne mase (pojedini manji delovi fasada i arhitektonski elementi mogu ih preći);
- e) Uređenje parternih površina u kompleksu zavisno od potreba konkretne delatnosti uz uspostavljanje max mogućeg zelenog fonda, a nivelaciono usklađeno sa nivoletama javnih saobraćanica na koje se kompleks povezuje;

8.6. SAOBRAĆAJNE, ENERGETSKE, VODOPRIVREDNE, KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURE

SAOBRAĆAJNICE u prostoru PLANA su javne površine i to :

- Postojeće u realizovanim delovima prostora (Industrijska ulica) koje nisu predmet ovog PLANA osim na mestima povezivanja novih javnih saobraćajnica iz prostora PLANA - za ta mesta potrebno je da investitor pribavi saglasnosti, odnosno tehničke uslove povezivanja;
- Nove saobraćajnice u zoni PLANA, numerisane u graf.prilogu kao : S-1; S-2; S-3; S-4;
- Saobraćajna mreža će se fazno realizovati u skladu sa stvarnim potrebama, odnosno, utvrđenom dinamikom realizacije od strane investitora;
- Osim navedenih saobraćajnica označenih kao *javno* građevinsko zemljište moguće je zavisno od stvarne preparcelacije unutar novoformiranih podblokova fornirati i potrebne saobraćajne pristupe u vidu internih saobraćajnica sa pravom službenosti prolaza svih kompleksa u bloku;

Sve saobraćajnice u PLANA se projektuju i izvode sa konstrukcijom za teški saobraćaj kakav se i odvija u industrijskim zonama. Kolovozi su širine 6,0 m bez obzira na ukupni gabarit nove ulice.

Unutrašnji radijusi krivina u raskrsnicama su min $r=12,0$ m, dok na mestima spajanja sa postojećim ulicama (Industrijska ulica) r (min) iznosi $=15,0$ m;

U graf.listu br. 2/4 u se nalaze i potrebni elementi za horizontalnu i vertikalnu regulaciju iste.

Nakon detaljnog snimanja terena od strane projektanta utvrdiće se pozicija i poprečni presek putnih atmosferskih kanala.

Sve ulice imaju obostrano zastupljene pešačke trotoare u $\check{S}=1,5$ m.

Između pešačkih trotoara i kolovoza uspostavlja se zeleni pojas u koji se smeštaju infrastrukturni vodovi, putni kanali, a moguće je u širim ulicama uspostaviti i javne parking prostore.

U graf.listu dat je prikaz poprečnog profila budućih saobraćajnica i položaj planiranih infrastrukturnih koridora.

VODOVOD :

u prostoru PLANA će u ukupnoj realizaciji predstavljati deo sistema gradskog vodovoda a izvodice se u skladu sa pribavljenom saglasnošću JP*VODOVOD* Ruma.

Mreža u svim novim ulicama će se izvesti povezivanjem na postojeći gradski vodovod pitkom vodom u susednoj ulici (Industrijska), dok tehnološke i protivpožarne vode obezbeđivaće svaki radni kompleks vlastitim bušenim bunarima prema uslovima nadležnog vodoprivrednog preduzeća ili zajednice;

Za potrebe zone PLANA izvešće se prstenasta vodovodna PVC fi 100mm mreža duž budućih ulica i vezati na cevovod ND 110mm na severnoj strani Ulice Industrijske.

Zbog teškoća u snabdevanju grada pitkom vodom (pogotovo u letnjim mesecima) putem navedene mreže kompleksi će se snabdevati samo sanitarnom, dok tehnološkom vodom će se snabdevati u vlastitoj režiji (bušenjem sopstvenih bunara).

Celokupna mreža mora biti izvedena po važećim propisima.

FEKALNA KANALIZACIJA

Mreža fekalne kanalizacije □ izgradiće se za potrebe novih blokova prema stanju postojećih kolektora i koncepciji Idejnog rešenja odvođenja otpadnih voda za grad Rumu.

U svim novim ulicama biće izgrađena mreža javne fekalne kanalizacije kako bi svaki kompleks mogao (morao) biti povezani na javnu mrežu za odvod upotrebljenih voda.

(Radni kompleksi (zavisno od namene i tehnologije), moraju imati vlastiti predtretman upotrebljenih voda pre upuštanja u javnu gradsku kanalizaciju (sistem taložnika i separatora ulja i drugih komponenti), a sve u skladu sa uslovima koje je konkretan investitor dužan da pribavi od JP*Vodovod* Ruma).

Celokupna mreža javne fekalne kanalizacije povezuje se na postojeće kolektore koji prolaze prostorom PLANA. Trase kolektora su izvedene na osnovu GP Ruma, odnosno, planiranih trasa saobraćajni-ca.

Deo postojećih kolektora smešten je u nove ulice a deo i dalje ostaje van njih zbog nepoklapanja sa planiranom saobraćajnom šemom. Ti delovi će prolaziti kroz buduće radne komplekse a u istima će razmeštaj objekata biti prilagođen postojećim trasama F.K, njihovoj zaštiti i mogućnosti održavanja.

ELEKTROenergetika: obuhvata VN vodove, TS, NN mreže i javnu rasvetu, u skladu sa stvarnim potrebama za električnom energijom u području zone i saglasnosti *Elektrodistribucija *Ruma* iz Rume. Stvarne potrebe u blokovima i radnim kompleksima će zavisiti od namene i tehnološkog procesa i primenjene opreme.

Da bi se obezbedilo napajanje el.energijom objekata u granicama plana, prema potrebama će se odrediti broj MBTS instalisane snage do 630 kVA opremljenih svim tehničkim neophodnostima;

Duž južne strane Ulice Industrijske, položena su dva energetska kabla 20kV preko kojih će se vršiti snabdevanje.

Broj MTS konkretnih kapaciteta biće određen u zoni PLANA prema saglasnostima i uslovima nadležnog elektropreduzeća. Buduće TS će se locirati u uglovima radnih kompleksa u zelenom prostoru između regulacione i građevinske linije. Tada će se formirati zasebne parcele novih TS. Ukoliko elektro preduzeće proceni da u međuvremenu problem snabdevanja elektroenergijom treba rešavati parcijalno, moguće je postavljanje STS (stubnih trafo-stanica) za konkretan radni kompleks. U gabaritima novoformiranih ulica određiće se trase za podzemne VN vodove i NN mrežu. Stubovi javne rasvete će se locirati na mestima gde neće remetiti ulaze u radne komplekse na rastojanjima do 40,0 m. Radni kompleksi će imati vlastitu javnu rasvetu kruga.

TT MREŽA : će se razvijati prema potrebama, saglasnostima i uslovima *TELEKOM SREBIJA* jer postojeće stanje ne zadovoljava potrebe za telefonskim priključcima budućih korisnika.

Područje PLANA vezuje se na komutacioni centar na ATC tipa Siemens EWSD preko glavnog kabla br. 6. koji je tipa tk 10 400x4x0,6. Izvodi na ovom području su unutrašnji. Postojeći kablovi ne zadovoljavaju potrebe za telefonskim priključcima sadašnjih, a ni budućih korisnika.

Planom razvoja *Telekom* Izvršna jedinica Sr.Mitrovica, za predmetno područje planira se izgradnja zasebne pretplatničke mreže sa uređajima za komutaciju MSAN outdoor kapaciteta oko 1200 tf priključaka, čiji kapacitet će zadovoljiti sadašnje a i potrebe budućih korisnika telefonskih usluga. Veza uređaja tipa MSAN sa komutacionim centrom biće izvedena optičkim kablom što omogućava korišćenje najsavremenijih usluga iz oblasti telekomunikacija. Buduća razvodna TT mreža biće građena podzemnim kablovima tipa TK59. Izvodi će biti tipa IRO ili unutrašnji u zavisnosti od potreba za telefonskim priključcima (tehničke karakteristike nove mreže savremenih usluga navedene su u *tehničkoj informaciji* a u vidu uslova, sastavni su deo *NACRT*-a, odnosno PLANA.)

GASOVOD : obuhvata razvodnu mrežu sa potrebnom tehničkom opremom. Trase buduće mreže će se formirati u uličnim gabaritima.

U predmetnoj zoni "GAS RUMA" ima projektovanu i izvedenu distributivnu gasnu mrežu srednjeg i niskog pritiska. Mogućnost priključenja novih potrošača postoji sa obe mreže ali zahteva detaljnije razmatranje i projektno-tehničku razradu kao i ishodovanje odgovarajućih dozvolka te određena finansijska ulaganja. Načelno, potrošači manjeg kapaciteta priključuju se sa mreže niskog pritiska i koriste odorisan gas, dok potrošači većeg kapaciteta se priključuju na mrežu srednjeg pritiska za industrijske potrebe (proizvodnja) po pravilu ne zahteva odorisan gas. Detaljniji uslovi će biti definisani za konkretne potrebe (zahteve).

ODVOD ATMOSFERSKIH VODA sa javnih površina obuhvata otvorenu kanalsku mrežu uz saobraćajnice koji efikasno odvode atmosferske i podzemne vode (koje ponekad postaju površinske), do postojećih kanala uz predhodni tretman ukoliko to propiše nadležno JP-e;

Atmosferske vode radnih kompleksa moraju biti obuhvaćene projektnom dokumentacijom saobraćajno/manipulativnih površina i iste voditi uz primarni tretman do postojećih kanala uz saglasnost i vodoprivredne uslove nadležnog JP.

Teritoriju plana kao često ugroženu podzemnim i površinskim vodama potrebno je zaštititi tako što će se neprekidno voditi briga o postojećoj kanalskoj mreži (održavati kanale i ne dozvoliti njihovo zabarivanje), izgrađivati nove kanale i sl.

8.7. USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽE INFRASTRUKTURE PO PROSTORNIM CELINAMA

Prilikom projektovanja javne mreže infrastrukture moguća su parcijalna i fazna (etapna) rešenja zavisno od konkretne dinamike realizacije u prostoru PLANA sa napred navedenim prelaznim, privremenim rešenjima. Realizacija u prostoru PLANA bi trebala da se odvija određenim redosledom, grupisano, odnosno po blokovima pošto je to najracionalniji vid izvođenja infrastrukture i saobraćajnica koji omogućuje povezivanje pojedinačnih kompleksa na najbrži i organizovan način.

8.8. OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I NEGATIVNIH DEJSTAVA

A) OPŠTI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE :

Mere za zaštitu životne sredine obuhvataju mere zaštite od negativnog dejstva prirodnih faktora (vetra, atmosferskih padavina, sunčevog zračenja, atmosferskih pražnjenja, podzemnih voda seizmičkih uticaja) i negativnog slučajnog i namernog dejstva ljudskog faktora u miru i ratnim okolnostima (nemara koji za posledicu ima: havarije, mehanička i hemijska oštećenja, požare, hemijska i radioaktivna i druga štetna zračenja, isparenja, neprijatne mirise; namerna: razne sabotaze, navedena razaranja i pre svega ratna iz vazduha i sa tla i sl.)

Eliminisanje ovih negativnih dejstava ili svođenje na min. uticaje postiže se prvenstveno primenom pozitivnih zakonskih propisa, normi i tehničkih uslova u projektovanju, izgradnji (građevinskih propisa naročito kod izbora konstruktivnog sklopa i fundiranja, a za seizmičke uticaje 8^o MKS skale, upotrebe atestiranih građevinskih materijala otpornih na vatru, primena kvalitetne, atestirane opreme i opremanje odgovarajućim instalacijama, takođe, pravilnim rasporedom objekata na pojedinačnim lokacijama kako bi se uspostavile protivpožarne saobraćajnice lako dostupne vozilima za intervenciju, i protivpožarna , hidrantska mreža i dr.)

Objekti i pojedinačni prostori se opremaju odgovarajućim prostorima i opremom za slučaj ratnih dejstava u skladu sa uslovima koje propisuje nadležni organ NO.

Zastupljenost zelenila takođe doprinosi smanjenju štetnih uticaja.

B) POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE, ŽIVOTA I ZDRAVLJA LJUDI

Pored obavezne primene opštih uslova (pod *A*) ova grupa sadrži i posebne uslove proistekle iz zaštite od negativnih uticaja sledećih faktora :

KONKRETNIH TEHNOLOGIJA koje u sebi kriju potencijalne štetne uticaje :

U okviru izrade NACRT-a PLANA izrađena je **STRATEŠKA PROCENA UTICAJA PLANA *ZA DEO BLOKA BR. 3-14-2 *(U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** koja čini njen sastavni deo i po kojoj će se postupati do pribavljanja dozvole za gradnju i same realizacije.

(Za većinu konkretnih namena i prikazanih tehnologija će se vršiti procena uticaja na životnu sredinu do pribavljanja odobrenja za gradnju po zakonskom postupku.)

8.9. OGRANIČENJA ZA IZVOĐENJE ODREĐENIH VRSTA RADOVA, ODNOSNO GRAĐENJA PO PROSTORNIM CELINAMA

U zonama, odnosno celinama definisanim PLANA sa prikazanim namenama striktno će se vršiti izgradnja planiranih objekata.

Izgradnja objekata neplaniranih namena ili značajnije povećanje kapaciteta neće biti moguće .
Takode, neće biti moguća izgradnja objekata izričito navedena kao zabranjena Strateškom procenom uticaja PLANA na životnu sredinu.

Na primer :

Nije moguća izgradnja: većih proizvodnih kapaciteta od planirane; neadekvatne namene koje u sebi kriju potencijalnu opasnost po životnu sredinu i bliže okruženje, ili su nekompatibilne sa objektima postojećeg stanja na susednim parcelama i sl; takode namene i radovi koji mogu dovesti do oštećenja ili uništenja arheološkog materijala ukoliko se isti otkrije prilikom izvođenja radova.

8.10 SREDNJEROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORI FINANSIRANJA PREDVIĐENIH PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA

Zahtevom za izradu PLANA * ZA DEO BLOKA BR.3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI od strane JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I LOKALNE PUTEVE RUMA kao investitora plana, uz inicijativu i učešće i potencijalnih investitora (korisnika zemljišta u postojećem stanju), iskazuje se istovremeno i potreba što skorije realizacije planiranih zahvata u granicama PLANA, odnosno i planiranje finansijskih sredstava kroz srednjoročni program uređivanja javnog građevinskog zemljišta.

Planom se pružaju prostorni pokazatelji za formiranje faza realizacije prema finansijskim mogućnostima ali uvek tako da jedna faza bude funkcionalno i tehnički održiva samostalno do realizacije sledećih faza, ali i istovremeno da predstavlja deo planirane celine.

Preporuka za način formiranja faznosti realizacije (prioritetnih radova) :

- 1.) **I FAZA** ---- formiranje sveukupnog *javnog* građevinskog zemljišta, odnosno gabarita ulica između regulacionih linija (R.L.) u prostoru PLANA (preparcelacija i otkup potrebnih parcela od privatnih korisnika), a takode preduzimanje svih zakonskih radnji do realizacije iste (na ovaj način se formiraju istovremeno i planirani podblokovi, tj. *ostalo* građevinsko zemljište u okviru kojih će se vršiti dalja preparcelacija, odnosno formiranje konkretnih radnih kompleksa)
- 2.) **II FAZA** Preduzimanje svih, zakonima propisanih radnji za dobijanje odobrenja za izvođenje planiranih saobraćajnica i infrastrukturenih vodova u okviru novoformiranih ulica odnosno opremanje *javnog* građevinskog zemljišta;
Redosled opremanja ulica će odrediti investitor prema najizraženijem interesovanju za realizaciju u prostoru PLANA, ali uvek kao funkcionalno-tehničku celinu koja je deo sveukupnog plana;

Zbog jednostavnijeg planiranja potrebnih sredstava i preduzimanja pojedinačnih radnji, koraka, već kroz PROGRAM ZA IZRADU PLANA sačinjena je :

APROKSIMATIVNA PROCENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA UREĐENJE SAOBRAĆAJNICA IZGRADNJU JAVNE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE U ZONI PLANA - (PRIKAZ IZ DONETOG PROGRAMA ZA IZRADU PLANA)

1.	SAOBRAĆAJNICE.....	UKUPNO:	53.100.000,00 din.
1.1	KOLOVOZI (6,0m): 1.500m x 6,0m=9.000m ² x 5.000,0 =		45.000.000,00 din.
----- UKUPNO KOLOVOZI:.....			45.000.000,00 din.
1.2.	TROTOARI (obostrano,1.5m) 1.500 x1,5mx2=4500 x 1.800=		8.100.000,00 din.

2. VODOVOD - MREŽA (fi 100) :	UKUPNO :	12.000.000,00 din.
2.1. ZA NOVE ULICE : 3.000m x 4.000 =		12.000.000,00 din.
3. FEKALNA KANALIZACIJA - MREŽA (fi 250mm)UKUPNO:		7.500.000,00 din.
3.1. ZA NOVE ULICE : 1.500m x 5.000 =		7.500.000,00 din.
4. ELEKTROINSTALACIJE - NOVA MREŽA :		4.500.000,00 din.
4.1. ZA NOVE ULICE (u celini) 1.500m x 3.000,00=		4.500.000,00 din.
(Mreža je nadzemna na bet.stubovima -ALČE 4x95mm ² + 16mm ² sa svetlećim telima javne rasvete.)		
5. TT INSTALACIJE UKUPNO :		825.000,00 din.
33 x 25.000 (po priključku)=		825.000,00din.
6. GASNA INSTALACIJA (nove ulice) UKUPNO:		5.250.000,00 din.
6.1. ZA NOVE ULICE : 1.500m x 3.500=		5.250.000,00 din.
UKUPNO ZA KOMUNALNO OPREMANJE (od 1-6).....(oko).....		.175000.000,00 din
		(za vrednost E=80,0din.....(oko)..... 1.000.000,00E

(Aproksimacijom nisu obuhvaćena sva potrebna finansijska ulaganja (napr. : otkup zemljišta, istražni radovi, geodetki elaborati za parcelaciju i preparcelaciju, izrada projektne dokumentacije i dr), a takođe prikazani troškovi su podložni preispitivanju u konkretnom vremenu realizacije zbog čestih promena na tržištu roba i novca;)

9. PRAVILA GRAĐENJA

9.1. VRSTE I NAMENA OBJEKATA KOJI SE MOGU GRADITI NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

PARCELE -RADNI KOMPLEKSI :

su **parcele poslovanja** (proizvodni kompleksi) gde su svi objekti proizvodni i u funkciji tehnološkog postupka koji se odvija na parceli (glavni proizvodni, prerađivački i sl.i pomoćni objekti i otvoreni prostori su u funkciji glavnih objekata);

Od **namena** su moguće one koje neće na bilo koji način ugrožavati čovekovu okolinu, prirodne i stvorene vrednosti i mogu biti :

- **Proizvodnja, prerada ;**
- ***mala privreda*;**
- **uslužne delatnosti (tercijerne);**
- **skladišni prostor materija koje nisu opasne i štetne po čoveka i njegovu okolinu;**
- i one koje Procenom uticaja na životnu sredinu (a koja je sastavni deo Plana) nisu direktno zabranjene za izgradnju;

Celokupna delatnost mora da se odvija na vlastitoj parceli (pristupi: ulaz-izlaz, kontrola ulaza, parkiranje, saobraćajne i manipulativne površine, protivpožarni putevi, sami arhitektonski objekti, i potrebna infrastruktura i oprema: cisterne, šahtovi, jame i sl.);

Na parcelama novoformiranih **ULIČNIH GABARITA** izgrađiće se : saobraćajni, infrastrukturni elementi (kolovozi, trotoari, parkirališta, putni kanali, saobraćajni pristupi do kompleksa; vodovi, šahtovi, stubovi i sl.) i ulično zelenilo (drvoređi i travnjaci).

PARCELE ZAŠTITNOG ZELENILO :

- **podići će se zasadi zaštitnog zelenila** (listopadne dendrološke vrste i travnjaci) **bez objekata arhitekture** uz moguć prolaz saobraćajne i druge infrastrukture na mestima gde je planom definisano.

9.2. VRSTE I NAMENA OBJEKATA KOJA JE ZABRANJENA ZA IZGRADNJU NA GRAĐEVINSKIM PARCELAMA

Na parcelama u zonama (blokovima) sa definisanim namenama nije moguća izgradnja objekata druge, neplanirane namene.

Nije moguća izgradnja objekata u zonama definisanih namena ukoliko parcela nema potrebne, napred navedene elemente (izlaz na ulicu, potrebnu površinu i oblik);

Na parcelama malih površina u radnim zonama (ispod 3.500,0m²) nije moguće izgraditi objekte poslovnih namena iz domena sekundarnih delatnosti (proizvodnje i prerade, *male privrede*). Ukoliko su parcele postojećeg stanja manjih površina od 3.500m² moraju se objedinjavati do min površine.

Takođe nije moguća izgradnja objekata koji predstavljaju opasnost po čovekovu okolinu.

9.3. POLOŽAJ OBJEKTA NA PARCELI U ODNOSU NA REGULACIONU LINIJU I U ODNOSU NA GRANICE PARCELE

.....
Građevinske linije unutar lokacije su skup linija na koje se lociraju arhitektonski objekti u odnosu na regulacione linije i granice parcela bočnih suseda, kao i međusobna rastojanja objekata na lokaciji.

Prostor između uspostavljenih građevinskih linija je prostor za izgradnju na lokaciji u skladu sa propisanim prostornim parametrima (Sz i I), potrebnim objektima arhitekture, saobraćajnicama i infrastrukturom prema konkretnoj delatnosti.

GRAĐEVINSKE LINIJE (GL) :

-
a) G.L. UDALJENE OD REGULACIONE LINIJE (R.L.) (povučenu u parcelu) i
b) G.L. PREMA VLASTITIM BOČNIM GRANICAMA PARCELE (međe sa susedima):
.....

opisano je u poglavlju Urbanistička regulacija uređenja prostora.

Lociranje objekata u privrednim kompleksima će zavisiti od konkretne namene, uspostavljene funkcionalne šeme i tehnološkog postupka a biće regulisano kroz izradu **PLANA urbanističko-arhitektonskog rešenja** za složenije namene, tehnologije i potrebu izgradnje većeg broja objekata na parceli.

Za jednostavne namene sa jednim ili malim brojem arhitektonskih objekata, jednostavne tehnologije (*na primer: stovariste građevinskog materijala – upravna zgrada i otvoren prostor sa nastrešnicama;*) nije neophodna izrada PLANA arhitektonsko-urbanističkog rešenja:

Uz ograde kompleksa, odnosno granice sa susednim kompleksima obavezno uspostaviti zaštitni zeleni pojas min širine 5,0 m. Na taj način min udaljenost objekata na susednim kompleksima će biti 10,0 m. U taj prostor moguće je smestiti interne, protivpožarne saobraćajnice i delove infrastrukture na lokaciji;

9.4. NAJMANJA DOZVOLJENA MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA

.....
Potrebno je da se utvrdi globalna organizacija na parceli, tako da se formira :

zona glavnih - proizvodnih objekata

zona ekonomska - zona pratećih objekata u funkciji proizvodnih;

Kod proizvodnih kompleksa međusobna udaljenost objekata zavisice od veličine i oblika parcele, funkcionalne organizacije i tehnološke povezanosti objekata, a mora da zadovoljiti (propisano) rastojanje objekata za zonu rušenja (slučajno ili namerno), kao i propise o uspostavljanju protivpožarnih uslova, saobraćajnica i hidrantske mreže zavisno od namene objekata;

PRATEĆI (POMOĆNI) OBJEKTI zavisno od svoje namene (tkz.*prljavi * i *čisti *) lociraju se unutar parcele u skladu sa organizacijom parcele.

Prateći (pomoćni) objekti se mogu locirati iz bočne susede, popreko na parceli, popreko u dnu parcele. Uslovi odmicanja od bočnih suseda uvek moraju biti zadovoljeni.

Ukoliko se postavljaju popreko na parceli mora se ostvariti prolaz u dno parcele širine 4,0m ukoliko je jedinstven objekat i prolaz je tada nadkriven.

*Prljavi * pomoćni objekti moraju biti udaljeni min 5,0m od glavnog objekta.

Prostor za separaciju čvrstih čestica, ulja i masti pre upuštanja upotrebljenih ili atmosferskih voda u javnu kanalizaciju mora biti udaljena od vlastitih objekata min 5,0 m a od susednih 10,0 m. Moguće je ovakve uređaje izgraditi i u okviru gabarita samih proizvodnih ili pratećih (pomoćnih) objekata u sastavu celokupnog tehnološkog postupka.

Ovi objekti se dimenzionišu prema vrsti materijala koji se izdvaja i prema vremenu pražnjenja istih.

9.5. NAJVEĆI DOZVOLJENI STEPENI (INDEKSI) ZAUZETOSTI I IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINSKE PARCELE (..... *Sz* - *I*) :

-
- za parcele (P (od 3.500m² do 15.000m²))..... je Sz(max)=70%I=(max) 1,5
 - (izuzetno) za radne komplekse od P= 1,50ha i veće Sz(max)=50%..... I=(max) 1,0
- (*Sz* i *I* zavisi od konkretne namene i primenjene tehnologije)

9.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

Na radnim kompleksima, tj.građevinskim parcelama poslovanja svi objekti čine funkcionalni sklop zavisno od namene, ustanovljene tehnologije i prostorne organizacije na parceli koja će se formirati planom razrade (PLAN-om urbanističko-arhitektonskog rešenja za složene namene, obavezno PLAN za parcelaciju i preparcelaciju).

Pored ***glavnih*** (napred navedenih namena, proizvodni, poslovni i sl.) na parcelama se zavisno od njihove namene postavljaju i drugi objekti .

Ovi objekti su u funkciji (kao dopuna)***glavnih*** objekata. To su posebni (nezavisni) objekti na parceli sa jednom ili kombinovanim sadržajima..... **PRATEĆI (POMOĆNI) OBJEKTI**

PRATEĆI (POMOĆNI) OBJEKTI

Pomoćni (prateći) objekti zavisno od svoje namene (tkz.*prljavi * i *čisti *) lociraju se unutar parcele u skladu sa ustanovljenom organizacijom parcele i podelom na proizvodni (poslovni) i ekonomski deo.

To su najčešće sledeći objekti: razne ostave, skladišta sirovine, gotovih proizvoda (zatvoreni i otvoreni), alata, objekti u sastavu infrastrukture: STS, kotlarnice, mazutare, objekti za separaciju i primarni tretman upotrebljenih i atmosferskih voda, za smeštaj otpada do trajnog deponovanja na odgovarajućim javnim deponijama i sl.

Grafičkim priložima određene su građevinske linije tj.linija prednje fasade objekata izgrađenih na parceli . Prostor između prednje, zadnje i bočnih građevinskih linija definiše deo na lokaciji u kojem je moguća gradnja glavnog i pomoćnih objekata.

9.6.1. ARHITEKTONSKO-ESTETSKI I OBLIKOVNI IZRAZ OBJEKATA

Navedeni skup pravila reguliše projektovanje i izvođenje građevinskih radova kod :

IZGRADNJE NOVIH OBJEKATA :

-
- **POSLOVNI OBJEKTI** ima spratnost i položaj zavisno da li je glavni ili drugi objekat na parceli
 - **PROIZVODNI OBJEKTI** - projektuju se i izvode funkcionalno i građevinski u skladu sa važećim propisima, normativima i standardima za namenu objekta koja je jedna od propisanih ovim planom; Namena mora biti takva da ne vrši negativan uticaj na životnu okolinu, celokupna delatnost da se odvija u objektu a objekat da je funkcionalno-građevinski prilagođen nameni (po izboru konstruktivnog sklopa, izboru građevinskih materijala eksterijera i enterijera (otpornog na habanje, hemikalije i lak za održavanje), po ugradnji potrebne opreme, uređaja i instalacija).
 - **OBJEKAT KOMBINOVANIH FUNKCIJA** - koje neće ugrožavati jedna drugu (npr. Proizvodni ...pomoćni-magacini sirovine i gotovih proizvoda i sl.)
 - **POMOĆNI (PRATEĆI) OBJEKTI** uvek u funkciji glavnog objekta na parceli, namenom mora biti takav da ne vrši negativan uticaj na životnu okolinu, da je funkcionalno-građevinski prilagođen nameni (po izboru konstruktivnog sklopa, izboru građevinskih materijala eksterijera, enterijera (otpornog na habanje, hemikalije i lak za održavanje), po ugradnji potrebne opreme, uređaja i instalacija).

A) OPŠTA PRAVILA :

Proizvodni objekti moraju biti projektovani za konkretne namene, uz primenu važećih standarda, normativa, propisa u likovno-estetskom izrazu primereni sredini ali i zahtevima koje postavlja savremena arhitektura, savremen način života i vreme nastanka arhitektonskih objekata.

Izvode se od trajnih i kvalitetnih materijala (tradicionalnih ili savremenih, atestiranih, bez sumnje u pogledu nosivosti, pojačanog štetnog zračenja kako u eksterijeru tako i enterijeru.) Moguća je primena **montažnih objekata** prema fabričkoj dokumentaciji u okviru dozvoljenog gabarita i dozvoljenoj spratnosti ukoliko je u takve objekte moguće da se smesti planirana namena.

Za objekte većih dimenzija i složenije namene obavezno je ispitivanje nosivosti tla, a na osnovu dobijenih rezultata vršiće se statički proračun, izbor konstruktivnog sistema i fundiranje. Fundiranje izvoditi u zdrav teren uz primenu zaštitnih faktora od uticaja podzemnih voda.

Svi objekti moraju imati zastupljenu zaštitu od seizmičkih uticaja na 8^o MKS skale.

Takođe će se objekti primenom tehničkih mera obezbeđivati na negativne uticaje dominantnih vetrova, električna pražnjenja, na protivpožarnu zaštitu (kroz izbor materijala, uspostavljanje protiv požarne spoljne i unutarnje mreže i druge vidove zaštite eksterijera i enterijera).

Formiranje otvora normalnih dimenzija (i velikih) na fasadama vrši se na uličnoj i fasadama orijentisanim ka vlastitom dvorištu i prema susedu ukoliko je ispoštovane naznačene građevinske linije prema susedima pomerene 5,0 m od istih;

(dok za slučaj postavljanja objekta (ili dela objekta) na granicu prema susedu (**uz izričitu saglasnost suseda!**) moguće je otvaranje samo otvora manjih dimenzija i sa parapetima vis.1,8 m.)

Krov, peta fasada objekta, projektuje se i izvodi u skladu sa funkcijom objekta.

Krovne ravni imaju nagib ka ulici ili ka bočnim stranama vlastitog dvorišta. Na krovnim površinama je moguće otvaranje vertikalnih (*industrijskih*) i *ležećih* otvora. Krovni pokrivač je tradicionalan ili od savremenih materijala. Na proizvodnim objektima krovni pokrivač može da bude lim sa vrlo malim padovima, moguć je i ravan krov i krov sa lanternama (kosim i vertikalnim) i sl. Kišna voda sa krovnih ravni vodi se obavezno u vlastito dvorište.

Nazidak kod potkrovlja je max vis.1,8m.

Prateći (pomoćni) objekti mogu biti od skromnijih građevinskih materijala ali uvek uz zadovoljenje funkcionalnosti prema nameni, statičkoj stabilnosti, i uz zadovoljenje ostalih tehničkih uslova i estetskih kriterijuma.

Kod ovih objekata otvaranje na fasadama vrši se prema vlastitom dvorištu prema funkcionalnom sklopu. Krovovi dvovodni, pokriveni kao i glavni a kišne vode se takođe odводе u vlastito dvorište.

Svi objekti zavisno od namene moraju biti opremljeni potrebnim instalacijama, obavezno : vodovod, odvod fekalnih i tehnoloških, otpadnih voda (sa primarnim tretmanom pre upuštanja u javnu kanalizaciju uslovljenog kvaliteta i T^o vode zavisno od vrste otpadnih voda), elektrikom, dok gas i TT su po želji investitora.

Objekti specifičnih namena mogu imati i dopunske instalacije .

Kod složenije funkcionalnosti i za potrebe istovremenog izvođenja većeg broja objekata na parceli, investitor je dužan da pribavi idejna rešenja pre izdavanja UU .

Moguća je realizacija objekata fazno tako da izvedena faza čini funkcionalno-građevinsku celinu koja može samostalno da funkcioniše do potpune realizacije.

Navedeni skup pravila reguliše projektovanje i izvođenje građevinskih radova kod :

9.6.2. NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA :

Vertikalnom regulacijom određuju se :

a) spratnost : max spratnost proizvodnih i pomoćnih objekata je : P (prizemlje sa ili bez podruma), moguće su galerije u okviru potrebne spratne visine koja je kod ovih objekata različita (viša jer u jednoj *arhitektonskoj ovojnici* moguće je da se oforme i dve do tri etaže.. na primer: hladnjače, podna skladišta, vertikalne tehnologije i sl.): P+2+Pk .

Za objekte čisto poslovne, upravne, administrativne zgrade i sl.namena max spratnost je P+2 +Pk (sa ili bez podruma ili suterena)

b) Kote podova prizemlja za proizvodne objekte na parceli su min 0,20 m od kote dvorišta a zavisice od tehnološko-tehničkih zahteva proizvodnje;
Kote podova prizemlja administrativnih i sl.objekata na parceli - iznosi od 0,20 do 1,5 m od kot trotoara (ili okolnog terena) zavisno od sadržaja u objektu i posedovanja suterena ili podruma, a posebno garaže u suterenu kada je nagib rampe max 16%.
Kote pomoćnih objekata su bliske koti dvorišta, tj. 0,20 m a zavisice i od namene objekta.

(Kod objekata opštih namen a - upravne zgrade - obavezno je izvođenje propisanih rampi za savladavanje visinske razlike između trotoara i kote poda prizemlja za kategorije korisnika uz tehnička pomagala pri kretanju)

9.6.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

Navedeni skup pravila reguliše projektovanje i izvođenje građevinskih radova na :

OBJEKTIMA KOJI POSTAJU POSTOJEĆI U VREMENU TRAJANJA PLANA i to za :

Rušenje objekata -

moгуće je rušenje zbog: dejstva više sile,prirodnih nepogoda, ugroženosti statičnosti objekta (ugroženosti temelja, konstruktivnih elemenata) , usled dotrajalosti i ugrađenih loših građevinskih materijala, zbog izgradnje novih objekata i drugačije organizacije na parceli, kod objekata naslonjenih jedan uz drugi uz obaveznu zaštitu objekta koji se ne ruši i na kojem rušenje prvog može ugroziti statičnost, zbog zaštite od prirodnih faktora - toplotnih razlika, atmosferilija, vetra i sl.

Totalnu rekonstrukciju -zamene postojećeg objekta novima, istih spoljnih dimenzija, istog oblika i nagiba krova, krovnog pokrivača i dr, ali od kvalitetnih materijala;

Adaptacije -izmene pojedinih delova u okviru objekta, u smislu promene namene, u okviru dozvoljenih ovim planom, ili prilagođavanja novim potrebama vlasnika objekta i u tom smislu promena pojedinih konstruktivnih elemenata objekta,fasadnih otvora i drugih elemenata ali i druge adaptacije uz obaveznu primenu svih pozitivnih propisa,normativa i standarda za konkretnu namenu: po nameni, tehnologiji i sl. uvek ka boljem i savremenijem rešenju, čistijoj tehnologiji, na način da ne ugrožava životnu sredinu kako je to već napred rečeno, a u skladu sa Strateškom procenom uticaja PLAN -a .

Dogradnju postojećih objekata do dozvoljenog *Sz%* i *I* izgrađenosti na parceli, ili do privođenja trajnoj nameni po osnovu faznosti realizacije,

Nadgradnju glavnog objekta na parceli do dozvoljene spratnosti (uz proveru stabilnosti konstruktivnih elemenata na nova opterećenja).

9.6.4. POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - OBJEKTI SPECIFIČNE SADRŽINE

Posebni uslovi za izgradnju objekata mogu da se jave kod specifičnih namena, složenih, odnosno posebnih objekata, objekata specifične tehnologije. Odnosi se na proizvodne objekte sa *posebnim* tehnološkim i arhitektonsko-građevinskim zahtevima.

U tom slučaju investitor će obavezno dostaviti prikaze : tehnološki projekat izrađen od strane preduzeća sa ovlašćenjem za izradu takve dokumentacije; idejnog projekta na bazi te tehnologije; procenu uticaja na životnu sredinu (izrađivaće se procena uticaja na životnu sredinu ukoliko se objekat nalazi na listi objekata za koje se ista izrađuje prema Uredbi o utvrđivanju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste za koju se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu (*Sl.gl.RS.br.84/05) na osnovu koje će se sprovesti Zakonom propisan postupak i pribaviti pozitivno rešenje;

Na osnovu gore rečenog i opštih uslova uz primenu svih važećih propisa i saglasnosti i uslova nadležnih institucija i preduzeća (vlasnika infrastruktura) sačinice se posebni UU (urbanistički uslovi).

Takođe, specifičnim namenama će se podrazumevati objekti **javnih benzinskih pumpi** za koje će se odrediti lokacije nakon konkretnih zahteva, analiziranja predloženih lokacija sa aspekta opštih uslova pogodnosti lokacije za tu namenu, nakon pribavljenih potrebnih saglasnosti na lokacije i procene uticaja na životnu sredinu.

9.6.5. USLOVI ZAŠTITE SUSEDNIH OBJEKATA

Izgradnjom novog objekta ne sme se na bilo koji način ugroziti susedni objekti na susednim parcelama (u statičkom smislu i po pitanju namena koje deluju ugrožavajuće na postojeće objekte).

Ukoliko se objekti naslanjaju investitor novog objekta je dužan da preduzme sve građevinske mere i primeni propise za zaštitu postojećih temelja i noseće konstrukcije celokupnog postojećeg objekta.

Novi objekat sa potencijalno ugrožavajućom namenom prema susednom postojećem objektu mora biti lociran na min rastojanju od 5,0m od istog a za veće visine novog objekta mora biti udaljen za zonu obrušavanja istog (za 2/3 visine novog objekta).

Moraju se primeniti sve tehničke mere zaštite susednog postojećeg objekta.

Poželjno je formiranje zaštitnog zelenila prema susednom objektu.

Otvori na fasadama novog objekta prema postojećem susednom objektu mogu biti samo sa visokim parapetima (min 1,8m), moraju imati na sebi gustu mrežu kako bi se sprečio prolaz insekata i glodara, takođe nije dozvoljeno ispuštanje prema susedu neprijatnih mirisa i česticama zasićenog (zagađenog) vazduha, naročito izbacivanje putem tehničkih sprava (kaloriferima, ventilatorima i sl.) iz proizvodnih prostorija i tehnoloških postupaka.

9.7. USLOVI I NAČIN OBEZBEDIVANJA PRISTUPA PARCELI I ZA PARKIRANJE

Svaka građevinska parcela mora imati pristup na javni put (ulicu) i to neposredno i direktno, ili posredno preko druge parcele a prema ugovoru o službenosti prolaza preko te parcele. Pristup parceli se mora ostvariti i u dno parcele (*nužni prolaz*) za izuzetne potrebe - opšte (požar, za sanitetsko vozilo) i posebne - vezane za delatnosti na parceli.

Pristup, odnosno povezivanje na javni put, ulicu mora imati min širinu 6,0 m za radne komplekse pogotovo ukoliko se isti koristi kao jedinstven ulaz-izlaz (tada bi širina trebala da se poveća na min 7,5 m). Pravilnije je ova dva pristupa razdvojiti - ulaz u kompleks i izlaz iz kompleksa.

Kompleks se ograđuje *industrijskom* (žičanom sa betonskim stubovima) ogradom visine max 2,2m po granicama parcela. Prednja ograda može biti pomerena na račun vlastitog kompleksa za širinu ulazne partije tako da se parking prostor za posetioce i zaposlene može naći van ograde, odnosno proizvodnog dela kompleksa, ali na prostoru vlastite parcele.

Za prelaz pristupnog puta parceli preko otvorenog atmosferskog kanala mora se izvršiti zacevljenje kanala i pribaviti saglasnost i uslovi nadležnog preduzeća koje gazduje istim.

9.8. USLOVI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Svi objekti *glavni* i *sporedni* (pomoćni, ekonomski i dr.) moraju biti priključeni na odgovarajuću infrastrukturu koja postoji i za čiju će se realizaciju stvoriti uslovi na osnovu GP Rume i ovog PLANA i to obavezno na : vodovod, fekalnu kanalizaciju, na elektromrežu;

dok povezivanje na TT i gasnu mrežu će biti opredljenje pojedinačnih investitora.

Priključenje će se vršiti na osnovu saglasnosti i uslova koje će investitori pribaviti od nadležnih javnih preduzeća, vlasnika odgovarajuće infrastrukture.

9.9. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

OPŠTI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE :

Mere za zaštitu životne sredine obuhvataju mere zaštite od negativnog dejstva prirodnih faktora (vetra, atmosferskih padavina, sunčevog zračenja, atmosferskih pražnjenja, podzemnih voda, seizmičkih uticaja) i negativnog slučajnog i namernog dejstva ljudskog faktora u miru i ratnim okolnostima (nemara koji za posledicu ima : havarije, mehanička i hemijska oštećenja, požare, hemijska i druga štetna zračenja).

Izvod iz izrađene *** Studije o proceni uticaja na životnu sredinu za prostor PLANA * (**....**)** :

****...** Ukupna problematika tretirana je u okviru Zakona o zaštiti životne sredine ("Sl.glasnik RS", br. 135/04) kojim su stvorene osnovne zakonske odredbe o neophodnosti izrade posebnih studijskih istraživanja koje se odnose na problematiku zaštite životne sredine.

U pogledu globalne zaštite ove zahteve smatrati neophodnim minimumom. **Za sve oblike zagađenja za koje nisu istaknuti posebni zahtevi važe opšti normativi koji tu materiju regulišu.** Sve definisane preporuke ne oslobađaju odgovornosti poštovanja i svih drugih opštih propisa iz domena urbanizma, uređenja prostora, zaštite prirodnih celina, prirodnog ambijenta kao i očuvanje zemljišta, vode i vazduha.

Postupak izrade Studije o proceni uticaja na životnu sredinu saglasno prethodnom zakonu regulisan je Zakonom o proceni uticaja na životnu sredinu ("Sl.glasnik RS", br. 135/04) i Uredbom o utvrđenju Liste projekata za koje je obavezna procena uticaja i Liste projekata za koje se može zahtevati procena uticaja na životnu sredinu ("Sl. gl. RS", br. 84/05).

10. OSTALI ELEMENTI ZA SPROVOĐENJE PLANA PODACI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH JP PREDUZEĆA, INSTITUCIJA , ORGANIZACIJA I SI.

Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, odnosno, realizacija u zoni PLANA na planiran način, sprovodiće se etapno prema prioritetu potreba i stvarnim finansijskim mogućnostima opštine Ruma ili konkretnih investitora, ali uvek u smislu zaokruženja funkcionalno-tehničke celine koja može u potpunosti da funkcioniše ali koja je istovremeno i deo celokupnog koncepta, odnosno plana razrade (PLAN-a, UPR-a i sl.), odnosno izrađene celokupne projektne dokumentacije.

Za potrebe izrade PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA DEO BLOKA BR. 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI pribavljjeni su uslovi i saglasnosti nadležnih preduzeća i institucija koji su uticali na formiranje prostorne organizacije, definisanje uslova uređenja i izgradnje.

11. SAGLASNOSTI I TEHNIČKI USLOVI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH JAVNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA I ORGANIZACIJA

.....
Od nadležnih JP koja upravljaju određenim infrastrukturama pribavljene su za izradu PLAN-a saglasnosti i tehnički uslovi i isti se ugrađuju u plan, i to :

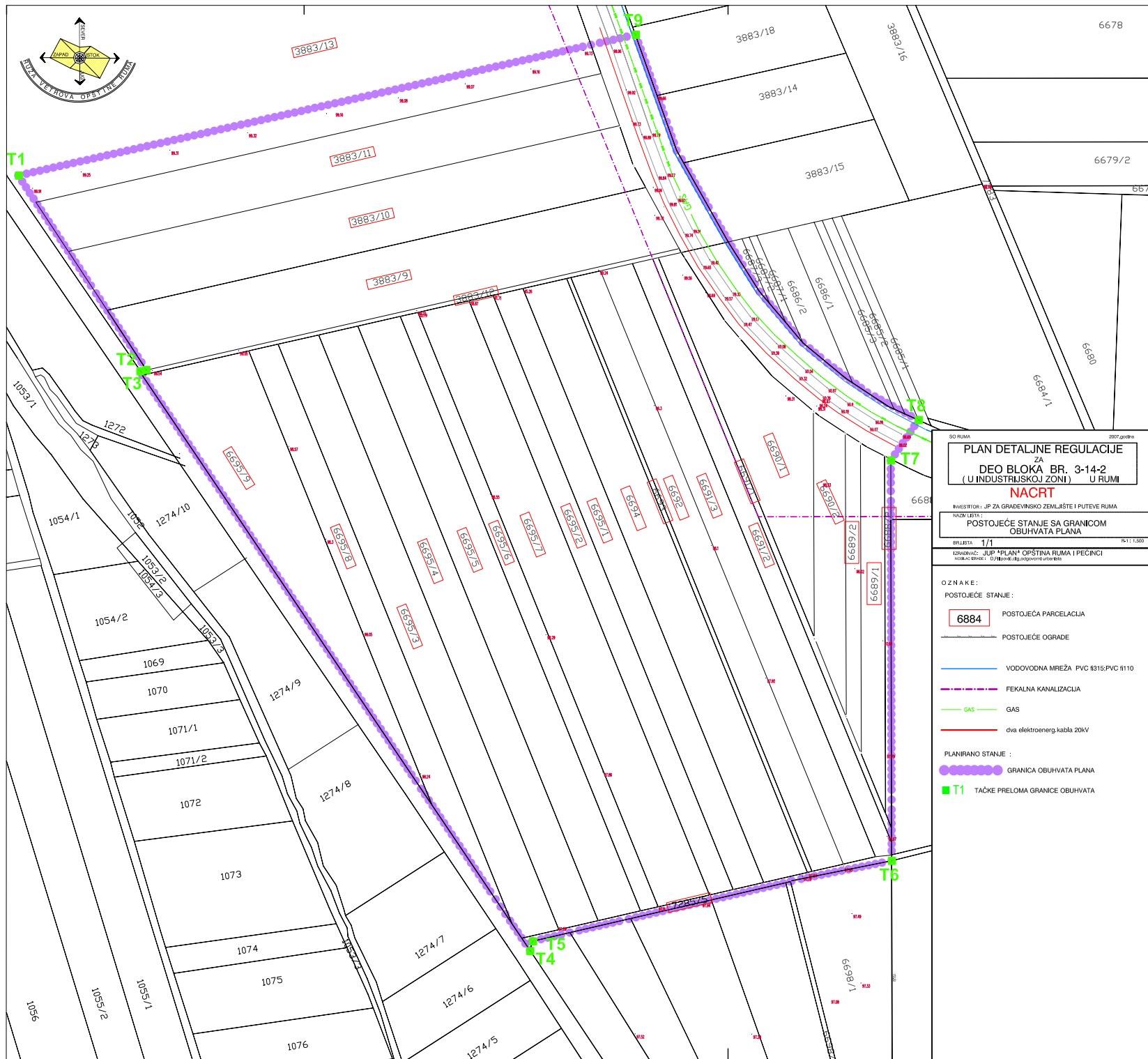
Red.br.	Zahtev za izdavanje uslova	Odgovor na zahtev
1.	JP *Putevi Srbije* N.Sad Br.195, 26.12.2006.	18.1.2007. Br.02-2060/2 od 15.1.2007.
2.	*Telekom*, a.d. Sr. Mitrovica Br.195, 26.12.2006.	26.1.2007. Br.02-1/07 od 17.1. 2007.
3.	JP *Vodovod* Ruma Br.195, 26.12.2006.	17.1.2007. Br.2290/1 od 16.1.2007.
4.	JP *Gas Ruma* Ruma Br.195, 26.12.2006.	25.1.2007. Br.886/1 od 8.1.2007.
5.	DOO *EV ED Ruma* Br.195, 26.12.2006.	29.1.2007. Br.7.30.4.-8-10/2007 od 26.1.2007.
6.	JaP za građ.zemljište i puteve Ruma Br.195, 26.12.2006.	12.1.2007. Br.1397-1/2006 od 11.1.2007.
7.	MUP RS Protivpožarna policija Sr.Mitrovica ; Br.195, 26.12.2006.	10.01.2007. Br. 217-13/07 od 4.1.2007.
8.	JP *Vojvodinavode* N.Sad Br.195, 26.12.2006.	7.2.2007. Br.02-1565/4-06 od 2.2.2007.

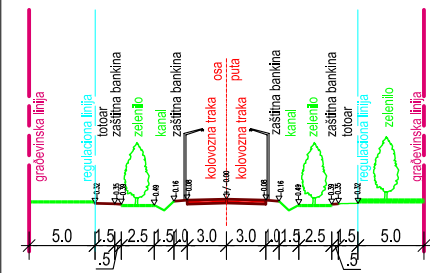
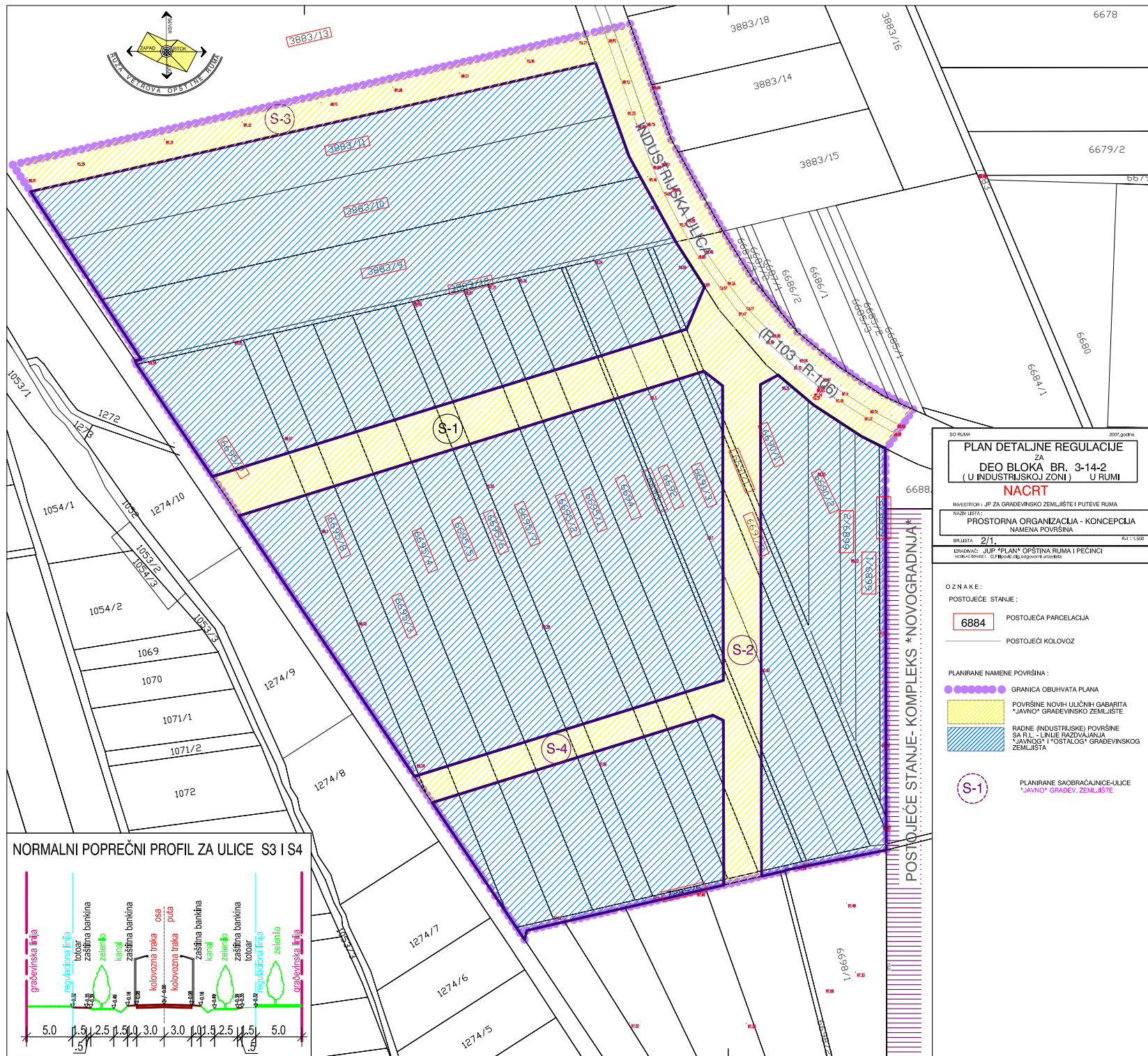
Prilikom dalje razrade pojedinih prostornih segmenata (radnih kompleksa), konkretizovanih projektnih zadataka (kapaciteta i sl.), za projektovanje i izgradnju, pored navedenih uslova iz PLAN-a obavezno će se postupati prema uslovima nadležnih preduzeća uz pribavljanje dopunskih ili preciznijih (konkretnijih) uslova ukoliko nadležno JP-e zaključi za neophodno ili iste obnovi nakon isteka roka važnosti .

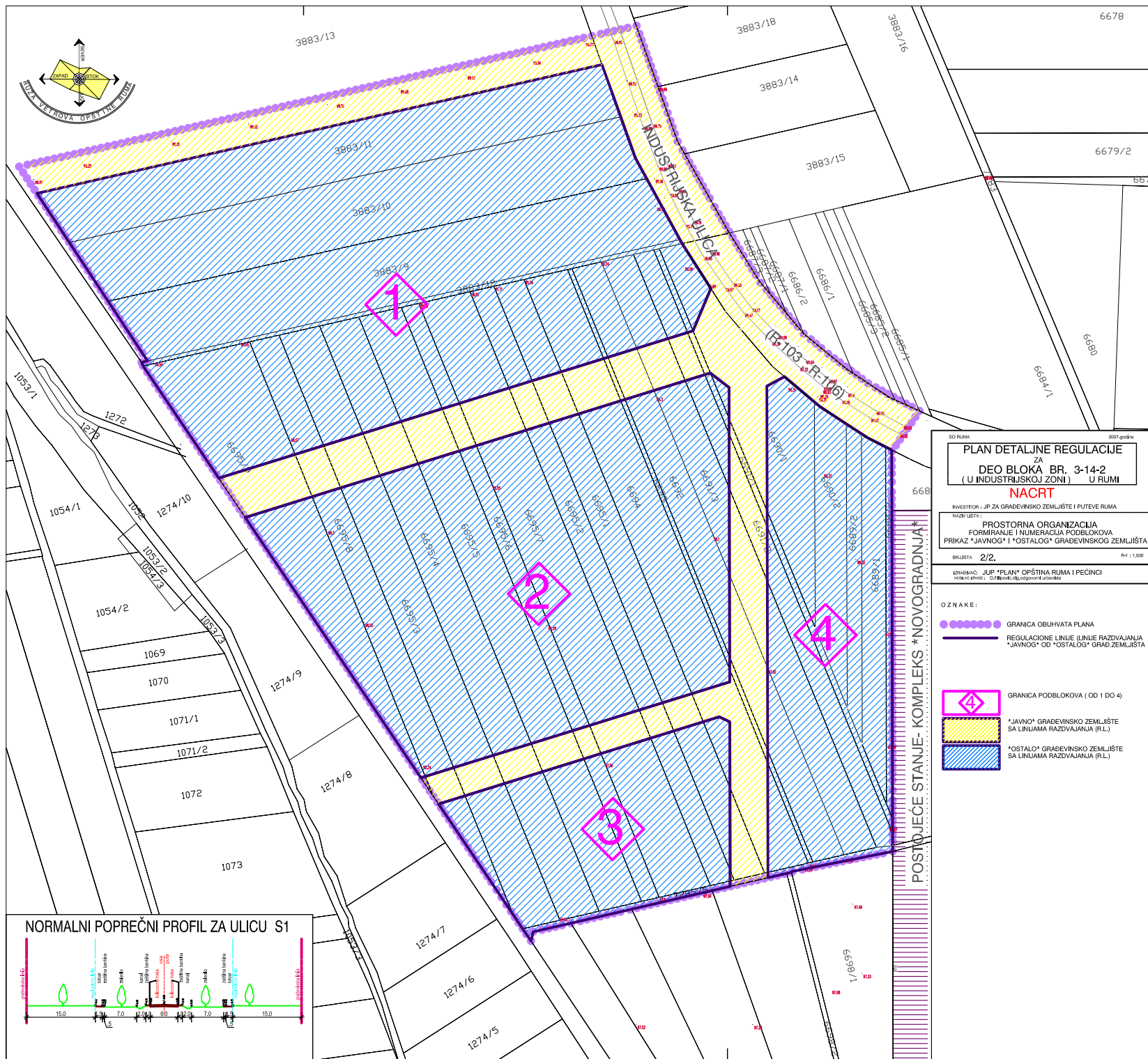
Obradivač

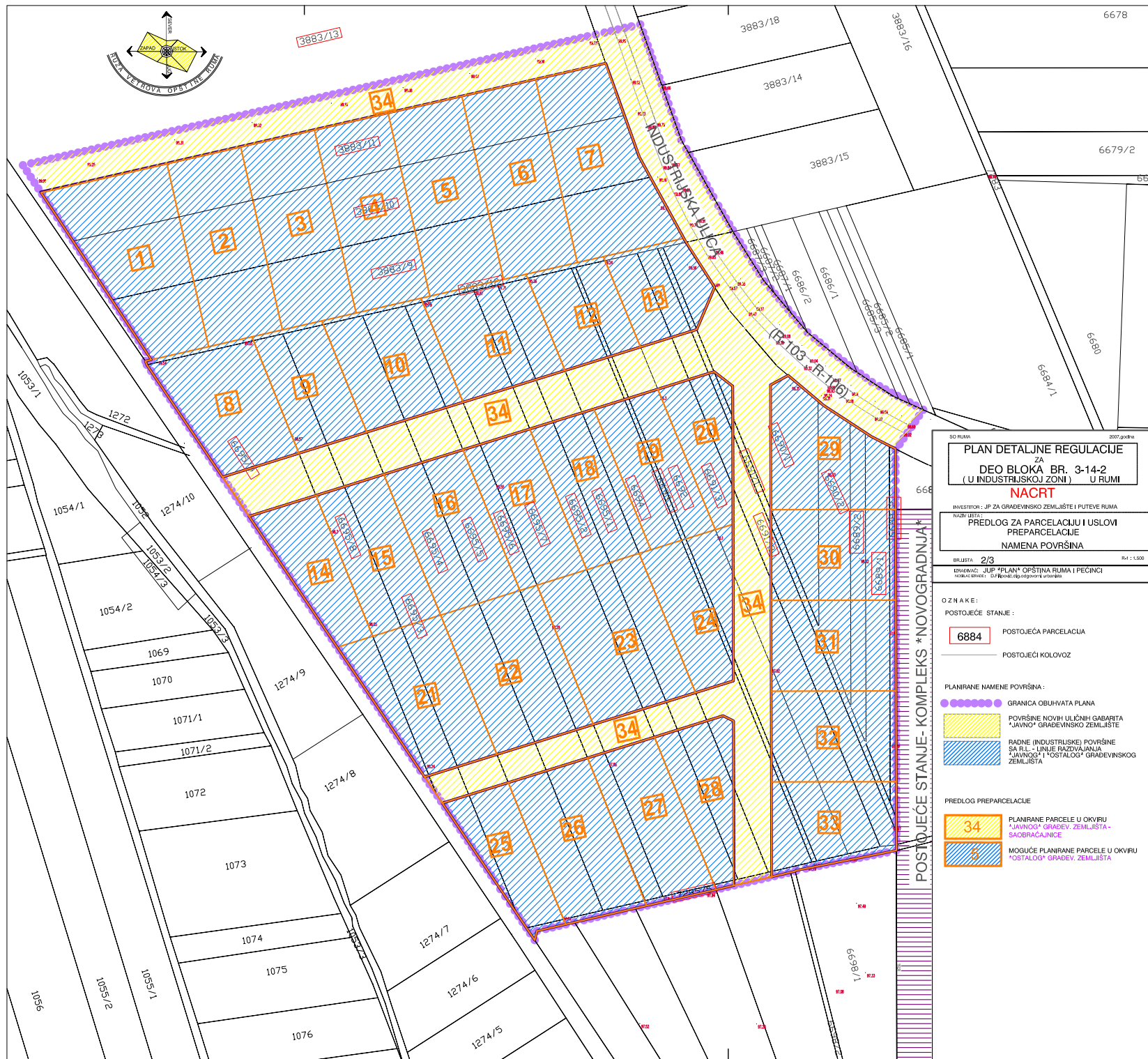
D Filipović,dig
odgovorni urbanista

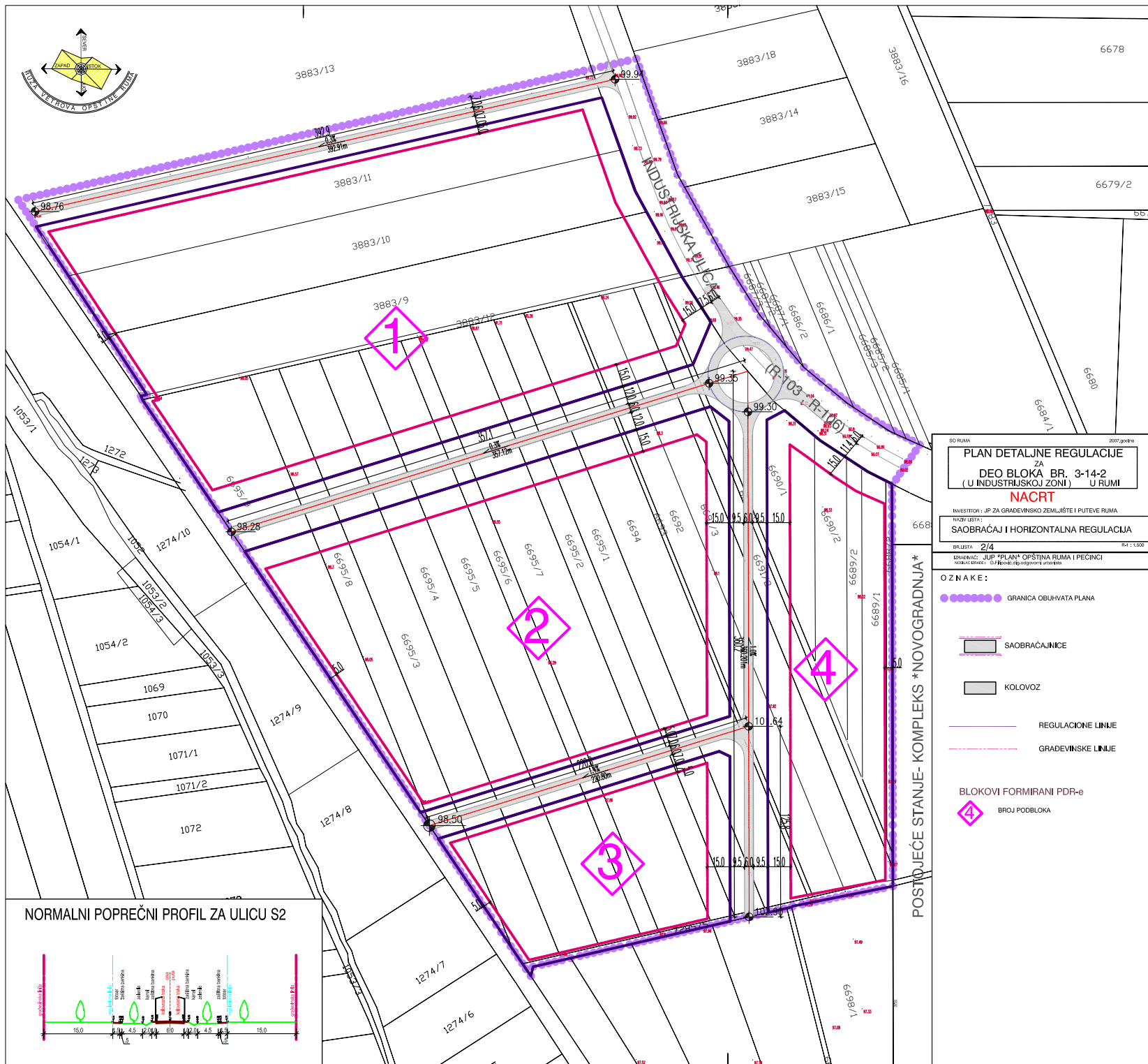
Ruma, mart 2007.godine



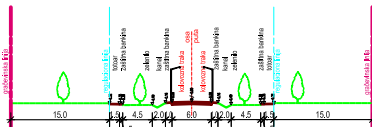


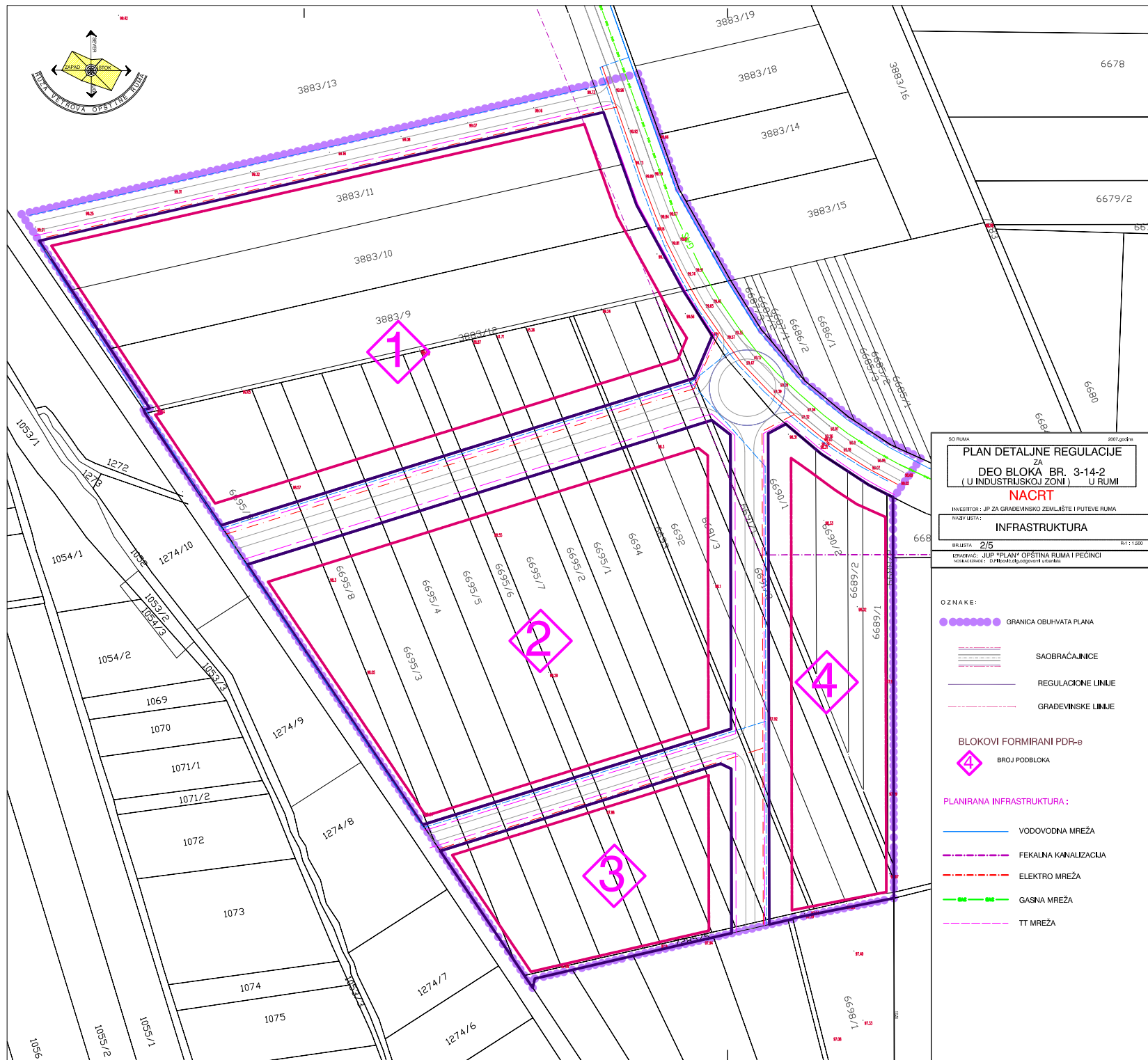






NORMALNI POPREČNI PROFIL ZA ULICU S2





PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA
DEO BLOKA BR. 3-14-2
(U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

NACRT

INVESTITOR : JP ZA GRADEVINSKO ZEMLIŠTE I PUTEVE RUMA

NADZORUJE :
INFRASTRUKTURA

BRUŠTA : 2/5

IZDANJE : JUP "PLAN" OPŠTINA RUMA I PEČINCI
POSREDOVANJE : 12.10.2015. godine

OZNAKE:

GRANICA OBUHVATA PLANA

SAOBRAĆAJNICE

REGULACIONE LINIJE

GRADEVINSKE LINIJE

BLOKOVI FORMIRANI PDR-e

4
BROJ PODBLOKA

PLANIRANA INFRASTRUKTURA:

VODOVODNA MREŽA

FEKALNA KANALIZACIJA

ELEKTRO MREŽA

GAŠNA MREŽA

TT MREŽA