

ОПШТИНА РУМА

*PLANDETARNE REGULISJE*  
*"ZABLOK<sub>2-9-3</sub> U RADNOJ ZONI"*  
*U RUMI*

Рума, октобар, 2011.године

ОПШТИНА РУМА

*PLAN DEJAQNE REGULATJE  
"ZABLOK<sub>2-9-3</sub> URBANOIZONJ"  
URUMJ*

Председник СО Рума

---

Милена Полимац

Рума, октобар, 2011.године

**ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ  
"ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"ЗА БЛОК 2-9-3 У РАДНОЈ ЗОНИ"  
У РУМИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :  
Д.О.О. "САГРА", Рума, улица Августа Цесарца бб

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :  
ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ  
ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл.правник

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:  
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ :  
СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл. инж. арх.  
МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж. арх.  
ТАЊА КОВАЧЕВИЋ, дипл. инж. арх.  
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.  
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.  
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.  
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, истраж. у математ.  
СЛАВИЦА МАТИЋ, дипл. прост. планер

**САДРЖАЈ :**

---

*ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :*

УВОД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Текстуални део:

- 2.1. Планско подручје са описом границе планског подручја
- 2.2. Подела простора на посебне целине и зоне
- 2.3 Намена земљишта
- 2.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози
- 2.5. Нивелација улица и јавних површина
- 2.6. Трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру
- 2.6.1. Саобраћај
- 2.6.2. Комунална инфраструктура
- 2.7. Извод из текстуалног дела усвојеног концепта плана

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом
- 3.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела
- 3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте
- 3.4. Мере енергетске ефикасности изградње
- 3.5. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава
- 3.6. Заштита природних добара
- 3.7. Заштита градителског наслеђа
- 3.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности
- 3.9. План уређења слободних и зелених површина

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 4.1. Услови за формирање грађевинске парцеле
- 4.2. Услови за изградњу објеката
  - 4.2.1. Општа правила
  - 4.2.2. Посебна правила
- 4.3. Услови за изградњу и опремање простора инфраструктуром и прикључење објеката на мреже инфраструктуру
  - 4.3.1. Саобраћај
  - 4.3.2. Водовод и канализација
  - 4.3.3. Електроенергетска инфраструктура
  - 4.3.4. Телекомуникациона инфраструктура
  - 4.3.5. Депоновање отпада

5. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

6. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Графички део:

|                                                                | размера  |
|----------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Извод из Генералног плана Руме                              |          |
| 2. Постојеће стање са границом планског подручја               | P 1:1000 |
| 3. План намене површина и одвајање површина за јавне намене    | P 1:1000 |
| 4. План саобраћаја, регулација и нивелација и план парцелације | P 1:1000 |
| 5. Планиране трасе и мрежа јавне комуналне инфраструктуре      | P 1:1000 |
| 6. Попречни профили планираних улица                           | P 1:500  |

## УВОД

Планом детаљне регулације "ЗА БЛОК 2-9-3 У РАДНОЈ ЗОНИ" у Руми, обухваћен је блок 2-9-3 са наслањајућим саобраћајницама. Планом детаљне регулације, се утврђује намена простора, затим правила уређења и правила грађења према одређеној намени и типичним целинама, односно зонама, 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, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

### 1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (Сл.гласник РС ,бр.72/09, 81/09, 24/11)
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА ( Сл. Гласник РС бр. 31/10, 69/10, 16/11)
- ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ (Сл. лист Општина спрема бр. 35/08)
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНА ЗОНА "ЗА БЛОК 2-9-3 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ (Сл лист општина Срема бр. 20/10)

### 2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

#### 2.1 ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око П= око 5,6ha.

**Граница Планског подручја** има следећи ток :

Почетна тачка 1 налази се у југозападном темену к.п. бр. 6069/19. Од тачке 1 граница води ка северу западном границом к.п. бр. 6069/19, 6069/18, 6069/17, 6069/16, 6069/15, 6069/14, 6069/13 и 6069/12, преко тачака 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 до тачке 9. Од тачке 9 граница наставља у истом правцу пресецајући к.п. бр. 6069/11 до пресека са њеном северном границом где се формира тачка 10. У тачки 10 граница се ломи ка стоку и води северном границом к.п. бр. 6069/11 до краја границе где се формира тачка 11. У тачки 11 граница се ломи ка северу и води западном границом к.п. бр. 6070/2 у дужини од 27,0м где се формира тачка 12, затим се граница ломи ка истоку пресецајући к.п. бр. 6070/2 до пресека са њеном истичном границом где се формира тачка 13. Од тачке 13 граница води источном и северном ивицом к.п. бр. 6070/2 преко тачака 14, 15 и 16 до тачке 17 која се налази у североисточном темену те парцеле. У Тачки 17 граница се ломи ка југу и води источном границом к.п. бр. 6070/2 и границом к.п. бр. 6069/1 преко тачака 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 до тачке 25 која је формирана у југозападном темену к.п. бр. 6069/1. Од тачке 25, граница се ломи ка југу пресецајући к.п. бр. 6069/4 (пут) до тачке 26 која се налази на јужној граници к.п. бр. 6069/4. Од тачке 26 граница води северном границом к.п. бр. 6069/3 преко тачака 27, 28 до тачке 29. Од тачке 29 граница наставља према западу и то северном границом к.п. бр. 7366/5 до тачке 30, па даље североисточном границом к.п. 6069/6, преко тачака 31 и 32 до тачке 33, затим пресеца к.п. бр. 6069/4 (Индустријска улица) до тачке 34, а одатле наставља према истоку, северном границом к.п. бр. 6069/4 до почетне тачке 1.

**СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ПЛАНСКОМ ПОДРУЧЈУ:**

Целе к.п. бр: 6069/1, 6069/10, 6069/11, 6069/12, 6069/13, 6069/14, 6069/15, 6069/16, 6069/17, 6069/18 и 6069/19 и део к.п. бр, 6069/4 (индустријска улица и 6070/2 (улица А. Цесарца)  
Парцеле у обухвату плана су приватна својина осим к.п. бр. 6069/4, 6069/11 и 6070/2 - државна својина - корисник Општина Рума.

## **2.2 ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Установљеном шемом саобраћајница, заједно са већ постојећим изграђеним саобраћајницама, формиран је блок 2-9-3 као јединствена целина у ком ће се моћи формирати један или више радних (пословних) комплекса већег капацитета, а према стварним потребама Инвеститора. Планско подручје се са истока наслања на магистрални пут М-21 Шабац - Нови Сад, што опредељује да се уз источну границу планског подручја, формира заштитни појас зеленила и то у зони забране градње уз државне путеве 1. реда.

## **2.3 НАМЕНА ЗЕМЉИШТА**

- **РАДНА ЗОНА**
- **ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО** уз државни пут 1. реда (М-21)
- **ГАБАРИТИ УЛИЦА** (површине јавне намене)

## **2.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ**

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница. Сви технички елементи регулације дефинисани су на графичком приказу - лист бр.4 - План саобраћаја, регулација и нивелација Р 1:1000.

У односу на регулационе линије, утврђене су и грађевинске линије. За планиране објекте предња грађевинска линија је утврђена на 6,0м од регулације улица С-1 (са запада) и С-2 (са севера), 8,0м од регулације улице Индустријске (са јужне стране) и 20,0м од регулације магистралног пута М-21.

Грађевинске линије на постојећој изграђеној парцели, се задржавају у постојећем стању.

## **2.5. НИВЕЛАЦИЈА УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

У постојећем стању терен је благо нагнут од коте 101.55мнв на северу до коте 100.82мнв на југу. Просечна кота терена износи 101.20мнв.

Вертикална регулација узима у обзир терен нагнут ка северозападу и релативно висок ниво подземних вода тако да је нивелација конципирана на издизању нивелете будућих улица у односу на околни терен.

Планом нивелације, постојеће нивелете Индустријске улице кроз коју пролазе регионални путеви Р 103(106), задржавају се, а планиране нивелете нових саобраћајница се усклађују са њима. На графичком листу бр. 4. План саобраћаја, регулација и нивелација, дате су нивелационе коте на раскрсницама планираних улица као и подужни нагиби саобраћајница.

## **2.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ**

### **2.6.1. САОБРАЋАЈ**

У планском подручју изведене су саобраћајнице и то Индустријска улица кроз коју пролазе регионални путеви Р 103(106) на јужној страни и са севера крак улице Августа Цесарца (који се протеже правцем север југ па се ломи ка истоку до М-21) са изведеним коловозом ширине 3,0м, тротоаром са севера ш=око 1,2м.

У простору плана се задржавају постојећи саобраћајни коридори.

Продужава се коридор крака улице А. Цесарца према западу (С-2) до краја планског подручја. Формира се нова улица С-1 и то уз западну границу планског подручја у ширини од 15,0м. Улица се формира у правцу север југ и то од улице С-2 са севера до Индустријске улице на јужној страни планског подручја.

## 2.6.2. КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА

### Снабдевање водом

Водоводна мрежа АС Ø100 је изведена Улици А. Цесарца, и то са источне стране улице и АС Ø80 у краку улице А. Цесарца са северне стране. Постојећа водоводна мрежа задовољава потребе снабдевања водом у постојећем стању.

У новоформираним улицама С-1 и С-2, планира се наставак водоводне мреже и то од постојеће мреже АС Ø100 у улици А. Цесарца, прелазом преко постојећег (реконструисаног) коловоза на западну страну па даље са јужне стране у односу на коловоз планиране улице С-2 према западу до укрштања са новом улицом С-1 и даље дуж улице С-1 са источне стране коловоза, уз планирани тротоар.

**Фекална канализација:** канализациона мрежа Ø200 изведена Улици А. Цесарца, и то са источне стране улице и у краку улице А. Цесарца са северне стране на растојању од 1,0м од коловоза.

За потребе нових блокова изградиће засебан систем сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода. Систем ће се изградити у складу квалитета и количине 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 постојећи УПОВ, лоциран у северном делу планског подручја, у блоку бр. 1

За технолошке отпадне воде, будући инвеститори на својим локацијама морају изградити сопствене уређаје за пречишћавање отпадних вода, да би квалитет отпадних вода свели на ниво квалитета дефинисан Правилником, пре упуштања у будући канализациони систем.

Одвод кишних и регулација подземних вода који овом простору праве повремено проблеме, у појединим годишњим интервалима и даље ће се решавати путем мреже отворених, путних канала, који ће бити изведени са обе стране коловоза, а даље у постојеће мелиоративне канале који се сливају у Кудовски поток на западној страни планског подручја. Испуштање кишних и отпадних вода биће регулисано водопривредним условима, укључујући обавезу пречишћавања до прописаног квалитета упуштених вода у каналске реципијенте.

**Атмосферска канализација:** Одвођење кишних вода биће решено правилно пројектованим нагибима и одвођењем према каналима у уличним коридорима, и делом према слободним/зеленим површинама

### Снабдевање електричном енергијом

У простору обухвата плана изведен је 35кВ далековод који пресеца предметни блок правцем исток запад, од армираног бетонског стуба који се налази непосредно уз магистрални пут М-21, са његове западне стране, до крајњег стуба А у предметном комплексу (на к.п. бр. 6069/14).

Изведена је и нисконапонска надземна електромережа у улици А. Цесарца са источне стране и у краку Улице А. Цесарца са северне стране у односу на коловоз и задовољава потребе објеката у постојећем стању.

Постојећи далековод 35кВ ће се демонтирати полагањем новог 35кВ кабловског вода (у коридору крака улице А. Цесарца) од новог ГРС-а и даље уз магистрални пут до места где траса постојећег далековода почиње да се пружа паралелно са Индустијском улицом.

За снабдевање будућих корисника у блоку 2-9-3, електричном енергијом, изградиће се нова МБТС 10(20)/0.4 kV типа EV21, инсталисане снаге 630 kVA. Снабдевање МБТС 10 kV реализоваће се каблом типа ХНЕ 49-А са постојеће 10кВ мреже на локацији.

У случају да укупна једновремена снага пословних објеката премаши 630 кВ, изградиће се више трансформаторских станица.

### Гас

Испред блокова 2-3-14 и 2-3-15 постоји изведена дистрибутивна полиетиленска гасна мрежа ниског притиска са припадајућим гасним прикључцима. Налази се у улици А. Цесарца на растојању од 2,0м од регулационе линије са источне, односно са северне стране. Стандардна дубина укопавања гасовода у зеленом појасу је око 0,8м уз могућа мања одступања на краћим деоницама. Тачне просторене координате постоје у РГЗ Служба за катастар непокретности Рума.

У блоку 2-3-9 у радној зони нема пројектована нити изведена гасна мрежа.

#### **тт мрежа**

Изведен је подземни телекомуникациони кабл у Улици А Цесарца са источне стране и у краку улице А. Цесарца са северне стране у односу на коловоз.

Изведен је и међумесни оптички тт кабл у улици А. Цесарца као и краку улице А. Цесарца, који даље води преко парцела предметног блока, приближно паралелно путу М-21 (траса није прецизно утврђена)

Мрежа у постојећем стању задовољава потребе за телефонским прикључцима и има резерву за будуће кориснике

Будући објекти биће прикључени на ТТ мрежу активирањем резерве број 794-795 на главном каблу бр.8, која је лоцирана у улици А. Цесарца испред кућног броја 456. Будућа мрежа ће бити подземна.

### **2.7. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА**

Подручје обухваћено овим планом налази се у југоисточном делу Руме, у радној зони, уз државни пут 1. Реда М-21 (Шабац - Нови Сад) и обухвата блок 2-9-3 са деловима наслањајућих саобраћајница

У постојећем стању терен је благо нагнут од коте 101.55мнв на северу до коте 100.82мнв на југу. Просечна кота терена износи 101.20мнв.

Планско подручје, са основном наменом радна зона, са истока наслања на магистрални пут М-21 са којим нема директну саобраћајну везу, са севера на блокове 2-9-1 (са наменом спорт и рекреација) и блок 2-3-15 (са наменом породично становање), а са запада се директно наслања на блок 2-9-2 (ватрогасна служба).

Парцеле у планском подручју су неизграђене, осим к.п. бр. бр. 6069/12 на којој је изграђен пословни објекат (складиште са управном зградом).

У планском подручју изведене су саобраћајнице и то Индустријска улица кроз коју пролазе регионални путеви Р 103(106) на јужној страни и са севера крак улице Августа Цесарца (који се протеже правцем север југ па се ломи ка истоку до М-21) са изведеним коловозом ширине 3,0м, тротоаром са севера ш=око 1,2м.

Због немогућности прикључка саобраћајнице која пресеца блок правцем север југ (према постојећем стању) на Индустријску улицу (Р-103/106) са јужне стране, опредељење овог Концепта је измештање те улице на запад, односно уз западну границу планског подручја (улица С-1).

Према карактеристикама постојећег стања и стања у најближој околини утврђују се погодности изградње, а све прилагођено потребама савременог времена и Концепта за израду Плана детаљне регулације "ЗА БЛОК 2-9-3 у радној зони" у Руми.

Предност за решавање проблема у планском подручју, терен са благим нагибом затим, наслањајућа постојећа изграђена саобраћајница опремљена свом неопходном комуналном инфраструктуром са довољно капацитета за наставак, односно проширење мреже.

Могућност опремања простора свом неопходном инфраструктуром, постојећа изграђена улица А. Цесарца и крак улице А. Цесарца, близина магистралног пута М-21 као и могућност

саобраћајног прикључка на Индустијску улицу са јужне стране, простор чини повољним за реализацију Концепта за израду Плана детаљне регулације "за блок 2-9-3 у радној зони" у Руми.

### 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом

- **Концепција уређења простора**

Планом се утврђује намена простора, регулација и коридори саобраћајница површине за јавне намене, коридори и трасе комуналне инфраструктуре, као и ограничења за изградњу проистекла из постојећег стања.

Земљиште у планском подручју, представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају две врсте земљишта и то:

- **ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**  
У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се површине јавне намене, а чине га улични габарити (постојећи и нови).
- **ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**  
Сачињавају га све остале површине које нису одређене као површине јавне намене, тј површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења површина за јавне намене од осталог грађевинског земљишта).

- **Типологија карактеристичних грађевинских зона**

Простор у планском подручју формиран је као јединствен блок радне зоне, намењен за изградњу објеката радне зоне (производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, разне услужне делатности и сл.).

**Табеларни приказ површина по планираним наменама**

| НАМЕНА                                          | ПОВРШИНА<br>[ha]      |       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-------|
| <b>РАДНА<br/>ЗОНА</b>                           | око <b>3,65</b>       | 65,2% |
| <b>ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО</b>                        | око <b>0,45</b>       | 8,0%  |
| <b>САОБРАЋАЈНИЦЕ</b><br>(ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ) | око <b>1,5</b>        | 26.8% |
|                                                 | <b>УКУПНО: 5,6 ha</b> | 100%  |

#### 3.2. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се површине јавне намене и то улични габарити (постојећи и планирани) са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода. У оквиру планског подручја, површине за јавне намене заузимају површину од 1,5 ha.

**Списак парцела површина за јавне намене:**

### **3.3. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела**

На простору обухваћеном планом, дефинисане су површине за јавне намене и остале површине, односно остало грађевинско земљиште.

Услови за парцелацију на осталом грађевинском земљишту су:

- Парцелација, препарцелација и исправка границе може да се врши на свим катастарским парцелама и у свим облицима својине на земљишту,
- Све новоформиране парцеле, обавезно имају директан излаз на јавни пут,
- Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају параметре утврђене за грађевинску парцелу за одређену намену,
- Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случају када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, немају излаз на јавни пут,
- Обавезно се врши препарцелација постојећих парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица,

### **3.4. 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 пословању тако и становању. За простор обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

-Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима ;

-Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката ( изолација спољашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);

-Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергије и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу. Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најчешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

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

реhabилитацију система за развод електричне енергије (замена старих или предимензионисаних трансформатора, уградња кондензатора са циљем да се смањи потрошња реактивне електричне енергије и сл.);

-Улични простор осветлити штедљивим светилкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

### **3.5. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава**

#### **Заштита животне средине**

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

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

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

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

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја

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

За све производне, прерађивачке, складишне и друге садржаје за које постоји сумња да могу, на било који начин, негативно утицати на стање животне средине неопходна је израда Студије о процени утицаја објеката на животну средину.

#### **Заштита од елементарних непогода**

##### **Услови заштите од потреса**

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (Сл.лист СФРЈ, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8°MCS.

##### **Услови заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/20050, Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91)

#### **Услови заштите од поплава**

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

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

#### **Услови заштите од удара грома**

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

#### **Услови за заштиту од ратних дејстава**

Обавеза инвеститора је да, према условима Министарства одбране, Управа за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације Сремска Митровица, Канцеларија за ванредне ситуације Рума, бр. 842-2-8/10-12.4 од 22.07.2010. год, на поменутој локацији изгради склониште допунске заштите за склањање људи и материјалних добара.

### **3.6. Заштита природних добара**

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

### **3.7. Заштита градитељског наслеђа**

У планском подручју нити у непосредној близини не налазе се заштићена нити за заштиту предложена природна и културна добра.

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

### **3.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности**

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

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

### **3.9. План уређења слободних и зелених површина**

У оквиру блока радне зоне, односно будућих комплекса, 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 еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. 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 (локације величине 0,5-50 ha) где спадају мале и средње фирме, треба да буде: 20% на парцелама до 1ha, 25%, на парцелама 1-5ha.

#### **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

##### **4.1. Услови за формирање грађевинске парцеле**

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 1000м<sup>2</sup>, најмања ширина уличног фронта износи 25,0м.  
Максимална величина парцеле није ограничена, односно могућа величина парцеле је величина блока.  
Све новоформиране парцеле обавезно морају имати директан приступ на јавни пут.
- **Парцеле саобраћајница**  
Параметри за парцеле које се формирају за саобраћајнице у планском подручју, ће се утврдити према стварним потребама.
- Ако се монтажно бетонске трафостанице постављају на посебну парцелу димензија те парцеле ће се утврдити према стварним потребама будућег електроенергетског објекта. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

##### **4.2. Услови за изградњу објеката**

###### **4.2.1. Општа правила**

**На парцелама радне зоне:**

- На парцелама је могућа изградња производних, прерађивачких, складишних и других пословних објеката као и пратећих објеката уз пословање и објеката за потребе инфраструктуре.
- Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности, као и разне услужне делатности
- Није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.
- Индекс заузетости на парцелама радне зоне је 70%, индекс изграђености 2,0
- Максимална спратност производних, прерађивачких и помоћних 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.
- Максимална спратност других пословних објеката је П+3 (са или без подрума или сутерена).
- Спратност помоћних објеката је максимално П+0.

- Предња грађевинска линија утврђена је на 6м од регулационе линије са севера и запада, а од регулационе линије са југа (Индустријска улица) грађевинска линија се утврђује на растојању од 8,0м, а у односу на регулацију пута М-21 са истока, на растојању од 20,0м. односно у свему према графичком приказу лист бр.4 - План саобраћаја, регулација и нивелација Р :1000
- Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 4м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 8м.
- Задња грађевинска линија за све парцеле је 4м удаљена од границе са суседом.

#### **4.2.2. Посебна правила за изградњу објеката**

Сви објекти радне зоне морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа .

Сви објекти треба да буду изведени од савремених, квалитетних, трајних начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама.

Фундирање вршити у здрав терен. За објекте већих димензија обавезно је испитивање носивости тла.

Сви објекти морају бити пројектовани и изведени према прописима за заштиту од сеизмичких утицаја на 8° MCS скале.

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

Кровне равни, уколико је кров кос, имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.

Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште.

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

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

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

Овакви објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објекта. Овакви објекти морају у естетском смислу бити у складу са главним објектом на парцели.

#### **Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти**

- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа , у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама,
- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.
- Отварање отвора нормалних димензија ( 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 зависе од технолошко-техничких захтева производње;
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,

- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависеће и од намене објекта.

Код објеката општих намена-управне зграде - обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању.

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- пословни (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 објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

#### **Пратећи објекти**

- Пратећи (помоћни и други) објекти зависно од своје намене лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле.
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји : магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.).
- Могуће је да се овакви објекти лоцирају и испред главног објекта, а према потребама функционисања и техничко технолошког процеса који се одвија на парцели (нпр. Портирница са контролом улаза и излаза, колске ваге се или без вагарске кућице 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.

### **4.3. Услови за изградњу и опремање простора инфраструктуром и прикључење објеката на мреже инфраструктуру**

#### **4.3.1. Саобраћај**

Саобраћајнице у планском простору су јавне површине и то :

- а. Продужава се коридор крака улице А. Цесарца према западу (С-2) до краја планског подручја.
- б. Нова улица С-1 формирана уз западну границу планског подручја у ширини коридора од 15,0м. Улица се формира у правцу север југ и то од улице С-2 са севера до Индустијске улице на јужној страни планског подручја.

Постојећи крак Улице А. Цесарца реконструисати, односно коловоз проширити до ширине од 6,0м, а нове коловозе планирати такође у ширини од 6,0м.

Коловозну конструкцију планирати за тешко саобраћајно оптерећење.

Пешачке стазе су планиране уз регулациону линију, са једне коловоза, у ширини од 1,5м.

Радијус кривине, на месту спајања коловоза улица С-1 и С-2, износиће мин 12,0м, док у раскрсници са Индустријском улицом, радијус кривине износиће 15,0м.

У уличном коридору је смештена комплетна инфраструктура.

У уличним коридорима се не предвиђају паркинзи. Паркирање возила, за потребе пословања, одвијаће се искључиво унутар пословних / радних комплекса.

У граф.листу бр.4 се налазе и потребни елементи за хоризонталну и вертикалну регулацију између пешачког тротоара, односно између регулације и коловоза успоставља се зелени појас у који се смештају инфраструктурни водови и путни канал.

У граф.листу бр.6 дат је приказ попречног профила будућих саобраћајница и положај планираних инфраструктурних коридора.

#### **Услови за приступ парцели и паркирање**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле ("нужни пролаз") за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели . Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 4,0 м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 5,5 м). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса .

Комплекси се оградају "индустријском" (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2,2м по границама парцела. Предња ограда може бити померена на рачун властитог комплекса за ширину улазне партије тако да се паркинг простор за посетиоце и запослене може наћи ван ограде, односно производног дела комплекса, али на простору властите парцеле.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевање 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 путничко возило и то 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 х 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 ЈП-е закључи за неопходно или исте обнови након истека рока важности.

#### **4.3.2. Водовод и канализација**

##### **Услови за прикључење на водоводну мрежу**

У новоформираним улицама С-1 и С-2, планира се наставак водоводне мреже и то од постојеће мреже АС Ø100 у улици А. Цесарца, прелазом преко постојећег (реконструисаног) коловоза на западну страну па даље са јужне стране у односу на коловоз планиране улице С-2 према западу до укрштања са новом улицом С-1 и даље дуж улице С-1 са источне стране коловоза, уз планирани тротоар.

Будући корисници ће се водом снабдевати прикључком на уличну водоводну мрежу, са најближег места, а према условима надлежног предузећа које газдује овом инфраструктуром.

##### **Услови за прикључење на мрежу фекалне канализације**

Постојећу канализацију санирати изградњом новог колектора од предметног блока па јужно кроз блок 2-11-1 до постојећег колектора у улици В. Назора, којим ће се растеретити постојећи колектор.

За технолошке отпадне воде, уколико је потребно, треба предвидети одговарајући предтретман да би квалитет ових вода задовољио санитарно техничке услове за испуштање отпадних вода у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, а у складу са Општинском одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (СЛ.лист општина Срема бр. 14/98).

#### **Услови за одвођење атмосферских вода**

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 класификацији вода (Сл гласник СРС бр. 5/68) 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 улици, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

#### **4.3.3. Електроенергетска инфраструктура**

##### **Електрична енергија**

За снабдевање будућих корисника у блоку 2-9-3, електричном енергијом, изградиће се нова МБТС 10(20)/0.4 kV типа EV21, инсталисане снаге 630 kVA. Снабдевање МБТС 10 kV реализоваће се каблом типа ХНЕ 49-А са постојеће 10кВ мреже на локацији.

У случају да укупна једновремена снага пословних објеката премаши 630 кВ, изградиће се више трансформаторских станица.

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

Прикључење објеката мањих потрошача могуће са најближег постојећег нн вода у свему према условима и сагласности надлежног електропредузећа.

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

- високонапонску мрежу градити подземно , на 1,7 м 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 електроенергетских и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10КВ , односно 1м за више напоне од 10 КВ, угао укрштања је 90°; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м ,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м, а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.
- 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 0,75м од ивице коловоза. Потребноје 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 (0.4кВ) са поља јавне расвете у и будућим трафостаницама 20/0.4кВ.

-У графичком прилогу елабората, опредељени су коридори за изградњу подземних ел.ен. кабловских водова. Ел.ен. каблови 10кВ и 0.4кВ 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 10кВ 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 и на парцелама радног комплекса, а њихова минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м. Трафостанице се могу поставити на јавном земљишту или у оквиру комплекса.

## **Гас**

Код пројектовања и извођења будућих објеката у блоку 2-3-9 у радној зони у Руми у свему ће се примењивати услови према Правилнику о техничким условима и нормативима за пројектовање и изградњу дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар (Сл. лист СРЈ 20/1992), Правилник о техничким нормативима и условима за пројектовање и полагање кућних гасних прикључака за радне притиске до 4 бар (сл. лист СРЈ 20/1992), Правилника о техничким нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (сл. Лист СФРЈ 26/1985).

### **4.3.4. ТТ мрежа и КДС**

Будући објекти биће прикључени на ТТ мрежу активирањем резерве број 794-795 на главном каблу бр.8, која је лоцирана у улици а. Цесарца испред кућног броја 456. Будућа мрежа ће бити подземна.

Прикључење објеката се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних ормана.

Каблови ТТ мреже, постављају се подземно на дубину најмање 0.8м. Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама.

Слободностојећи ормани који служе за прикључење објеката постављају се тако да не сметају приступу објеката.

-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 паралелном 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 објеката, 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.

### **4.3.5. Депоновање отпада**

Депоновање смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на градску депонију, преко за то надлежног предузећа. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

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

## 5. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

| Редни број                                        | Опис радова                                                         | Јед. мере | Количина | Цене по јед. Мере у дин. | Укупна цена у дин. |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|----------|--------------------------|--------------------|
| <b>1.</b>                                         | <b>Електроенергетика</b>                                            |           |          |                          |                    |
| 1.1.                                              | Измештање и каблирање VN 35KV                                       | км        | 0,56     | 5.000.000                | 2.800.000          |
| 1.2.                                              | Високотопна кабловска мрежа 10 KV                                   | км        | 0,5      | 3.800.000                | 1.900.000          |
| 1.3.                                              | Тrafo станице 20/0,4 KV/KV                                          | ком       | 1        | 5.000.000                | 5.000.000          |
| Укупно за електроенергетику:                      |                                                                     |           |          |                          | <b>9.700.000</b>   |
| <b>2.</b>                                         | <b>Саобраћајна инфраструктура</b>                                   |           |          |                          |                    |
| 2.1.                                              | Реконструкције пост коловоза (3,0+3,0м) - 194м x 6,0м               | м²        | 1.164    | 7.500                    | 8.730.000          |
| 2.2.                                              | Нови коловози (6,0м) - 353м x 6,0м                                  | м²        | 2.118    | 7.500                    | 15.885.000         |
| 2.3.                                              | Тротоари (једнострано, 1,5м) 471м x 1,5м                            | м²        | 707      | 3.340                    | 2.361.380          |
| Укупно за саобраћајну инфраструктуру:             |                                                                     |           |          |                          | <b>11.107.265</b>  |
| <b>3.</b>                                         | <b>Водовод и мрежа фекалне канализације</b>                         |           |          |                          |                    |
| 3.1.                                              | Изградња разводне мреже Ф100                                        | км        | 0,35     | 3.500.000                | 1.225.000          |
| 3.2.                                              | Изградња канализационе мреже                                        | км        | 0,35     | 7.500.000                | 2.625.000          |
| Укупно за водоводну и мрежу фекалне канализације: |                                                                     |           |          |                          | <b>3.850.000</b>   |
| <b>4.</b>                                         | <b>Телекомуникациона мрежа</b>                                      |           |          |                          |                    |
| 4.1.                                              | Изградња претплатничке мреже                                        | км        | 0,21     | 2.500.000                | 525.000            |
| Укупно за телекомуникациону мрежу:                |                                                                     |           |          |                          | <b>525.000</b>     |
| <b>5.</b>                                         | <b>Отворен атмосферска канализација</b>                             |           |          |                          |                    |
| 5.1.                                              | Ископ канала ( ископ земље са утоваром у камионе, шарпирање косина) | м³        | 272      | 150                      | 40.800             |
| 5.2.                                              | Транспорт земље и истовар                                           | м³        | 272      | 180                      | 48.960             |
| Укупно за канале :                                |                                                                     |           |          |                          | <b>89.760</b>      |
| <b>УКУПНО:</b>                                    |                                                                     |           |          | <b>25.272.025 дин</b>    |                    |

**Табела:** Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајних површина и изградњу јавне комуналне инфраструктуре.

Уређење и опремање грађевинског земљишта, спроводиће се етапно а према приоритетима и стварним финансијским могућностима општине, с тим да се мора водити рачуна да се заокруже функционално - техничке целине које у потпуности могу да функционишу.

## 6. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава израду пројеката парцелације, односно препарцелације издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

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

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