

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ПЛАНТАЖА БОРКОВАЦ"
У К.О. РУМА**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
DONERRA, D.O.O. Рума
Орловићева бб

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ :
ЈУП "ПЛАН" ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

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

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

ОБРАЋИВАЧ :
Драган Филиповић, дипл. инж. грађ.

САРАДНИЦИ :
Драган Симић, инж. геод.
Петар Ђуричић, дипл. инж. елек.
Марија Зеџ, дипл. инж. саоб.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД	5
-------------------	----------

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1.Правни и плански основ за израду плана детаљне регулације "Плантажа Борковац" к.о. Рума	5
1.2.Граница плана и обухват грађевинског подручја	5
1.3.Подела планског подручја на посебне зоне и карактеристичне целине са наменом површина	6
1.4.Регулационе линије јавних површина са елементима обележавања на геодетској подлози	6
1.5.Нивелационе коте јавних површина	6
1.6.Трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру.....	7
1.7.Извод из концепта плана.....	8

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1.Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских целина одређених планом.....	10
2.2.Намена површина.....	10
2.3.Правила парцелације и препарцелације.....	11
2.4.Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	11
2.5.Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину	11
2.6.Правила уређења и за изградњу површина и објеката јавне намене мреже саобраћајне и друге инфраструктуре.....	11
2.7.Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава	12

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1.Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле.....	13
3.2.Врста и намена објеката који се могу градити на грађевинској парцели	13
3.3.Врста и намена објеката који су забрањени за изградњу на грађевинским парцелама.....	13
3.4.Положај објекта на парцели	14
3.5.Најмања удаљеност између објеката.....	14
3.6.Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле.....	14
3.7.Највећа дозвољена спратност објеката	14
3.8.Услови и начи обезбеђивања приступа парцели и паркирање.....	14
3.9.Услови заштите суседних објеката.....	15
3.10.Архитектонски услови.....	15
3.11.Мере енергетске ефикасности	17
3.12.Локације за које је обавеза расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса	17

3.13.Услови за обнову и реконструкцију.....	18
3.14.Услови за изградњу и опремање простора инфраструктуром и прикључење објеката на мреже инфраструктура.....	18
3.15.Услови за уређење зелених површина, оgrade и депоновање и евакуацију отпада.....	19

4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА.....	20
---	-----------

5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА.....	21
---	-----------

6. САГЛАСНОСТИ И ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ ПРИБАВЉЕНИ ОД ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА	21
--	-----------

II ГРАФИЧКИ ДЕО :

1. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА ИЗ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ОПШТИНЕ РУМА	
2. ИЗВОД ИЗ ПДР "ПАРК-ШУМА БОРКОВАЦ"	
3. КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	P-1:2500
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	P-1:1000
5. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	P-1:1000
6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ,НИВЕЛАЦИЈЕ И ИНФРАСТРУКТУРЕ	P-1:1000

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПЛАНТАЖА БОРКОВАЦ" У К.О. РУМА

УВОД

План детаљне регулације "Плантаже Борковац" у к.о. Рума, обухвата простор у североисточном делу атара насеља Рума, на делу постојеће плантаже. Планом детаљне регулације, а на основу смерница из Просторног плана Општине Руме, утврдиће се намена простора, затим правила уређења и правила грађења према одређеној намени, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, извршити регулација земљишта за јавне намене као и програм уређивања земљишта за јавне намене.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора.

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1.1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (*Сл.гласник РС*, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука Уставног суда, 24/11, 121/12)
ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА (Сл. Гласник РС бр. 31/10, 55/10, 16/11)
ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА (Сл.лист општина Срема, бр.19/07);
ПДР "ПАРК-ШУМА БОРКОВАЦ" (Сл.лист општина Срема, бр.8/11);
ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ПЛАНТАЖА БОРКОВАЦ" У К.О. РУМА (Сл. лист општина Срема бр. 16/12)

1.2. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.2.1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом детаљне регулације обухваћен је простор у североисточном делу атара насеља Рума, на делу постојеће плантаже воћа, и то катастарске парцеле бр: 8148, 8150, 8152, 8153, 8154, 8155. Обухват плана се са северне, источне и јужне стране граничи са делом кат.парцела постојеће плантаже, а са западне стране са некатегорисаним путем Борковачке долине.

Планско подручје обухвата простор од око $P = 13.8$ ха.

Граница планског подручја има следећи ток :

Ток границе обухвата плана полази од тачке (1), која се налази на југозападном углу парцеле бр. 8155 и тече ка северозападу дуж границе са парцелом бр. 8157 до тачке (2) где се ломи и наставља до тачке (3). Затим прати границу парцела бр. 8148 и бр.8158/2 до тачке (4) где се ломи у тачкама (5) и (6). Од тачке (6) граница обухвата скреће на исток пратећи међу парцела бр.8148 и бр.8147 у дужини од цца 32м до тачке (7) где се ломи ка северу до тачке (8) , потом поново скреће ка истоку међом парцела бр.8148 и бр.8147 до тачке (9) на међи парцела бр.8148 и бр.8149. Наставља на југ међом парцела бр.8148 и бр.8149 до тачке (10) која се налази у правцу пресека међа парцела бр.8148 и бр.8149 и парцела бр.8150 и бр.8149, затим се окреће на исток до тачке (11). Даље, граница обухвата иде на исток међом парцела бр.8150 и бр.8149 до тачке (12), затим скреће на југ међом парцела бр.8150 и бр.12681 до тачке (13), па западном границом парцеле 12681 до тачке (14), источном границом парцеле бр.8152 до тачке (15), јужном границом парцела бр.8153 и бр.8154 до тачке (16). И коначно, јужном границом парцеле бр.8155 до почетне тачке (1).

1.1. Табела приказа структуре власништва (коришћења) земљишта

Бр. катастарске парцеле	Намена	Површина ха а м2	Статус земљишта
8148	Пољопривредно земљиште	1 45 66	ДРЖАВНО
8150	Пољопривредно земљиште	3 00 94	ПРИВАТНО
8152	Пољопривредно земљиште	17 01	ДРЖАВНО
8153	Пољопривредно земљиште	6 56 48	ПРИВАТНО
8154	Пољопривредно земљиште	13 80	ДРЖАВНО
8155	Пољопривредно земљиште	2 42 55	ПРИВАТНО

1.3. ПОДЕЛА ПЛАНСКОГ ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА НАМЕНОМ ПОВРШИНА

Простор у планском подручју чини остало грађевинско земљиште и то катастарске парцеле бр. 8148, 8150, 8152, 8153, 8154 и 8155 к.о. Рума, са површином од око 13.8ха. На површини од 6ха 46а 70м² планира се изградња објеката производње и прераде, а остатак простора ће се користити за формирање засада воћа.

Простор се дели на две целине, односно зоне и то:

1. Зона изградње објеката намењених преради и финалној обради производа пољопривреде

На делу предметне зоне постоје изграђени објекти : портирница, магацин, управна зграда, радионица, хала за смештај механизације, вага, интерна бензинска пумпа.

Планирана је изградња нових објеката: хладњаче у две фазе јединичног габарита 141.0 м х 49.0 м са надстрешницом, утоварном рампом, манипулативним платоима и сервисним саобраћајницама.

Површина планиране зоне је 47% површине обухвата.

2. Зона засада плантаже

Простор између границе обухвата планског подручја и границе зоне изградње и надаље ће се користити за формирање засада воћа. За зону засада плантаже планира се 53% површине осталог земљишта.

1.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА СА ЕЛЕМЕНТИМА ОБЕЛЕЖАВАЊА НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

На западној граници планског подручја према Борковачкој долини формирана је регулациона линија описана тачкама (1) до (6).

1.5. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ

Подручје у границама планског подручја налази се на терену са благим падом ка југу, са висинским котама од 118.00мнв на западу до 132.40мнв на истоку.

1.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ, РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

САОБРАЋАЈНИЦЕ : Приступ плантажи се планира са постојећег приступног пута у Борковачкој долини, по траси планираној ПДР-е "Парк-шума Борковац" која се протеже западном границом локације на парцелама бр. 8157 и 12680 к.о. Рума.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА :

ВОДОВОД : Санитарне и противпожарне потребе објекта будуће хладњаче могуће је обезбедити прикључењем на постојећи цевовод НД 220. Технолошке потребе за водом инвеститор мора обезбедити из другог извора водоснабдевања.

Шахт за смештај водомера сме бити удаљен од регулационе линије максимално 2,0м, а према суседним парцелама не сме бити ближи од 1,5м.

КАНАЛИЗАЦИЈА : Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла извести зацењеном мрежом до водонепропусне септичке јаме.

ОДВОД АТМОСФЕРСКИХ ВОДА : Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у атмосферску канализацију или отворене канале путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (саобраћајне површине, манипулативне површине, паркинзи и сл.) и технолошке отпадне воде (од чишћења и прања објеката), пре испуста у атмосферску канализацију или Борковачки поток, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Уколико је реципијент Борковачки поток, квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у каналу, а у складу са Уредбом о класификацији воде ("Службени гласник РС", бр.5/68) и Правилника о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС", бр.31/82). Ако је реципијент атмосферска канализација, квалитет ових вода треба да задовољава санитарно-техничке услове за испуштање отпадних вода у насељску канализацију.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА :

За напајање радне зоне адекватном количином електричне енергије неопходна је изградња монтажобетонске, или зидане трафостанице снаге до 2х630 КВА, коју је могуће градити у фазама и са трансформатором снаге, који одговара тренутно потребној потрошњи. Трафостаница ће бити повезана са постојећом средњенапонском мрежом преко кабла одговарајућег пресека. Повезивање објеката са трафостаницом биће изведено подземно, а за полагање кабла резервисан је коридор поред будуће саобраћајнице. Неопходно је извести мрежу за напајање расвете предметног комплекса. Број и распоред стубова расвете, као и тип светилке на њима одредиће пројектант.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА : Уколико постоји потреба прикључења на мрежу гасовода обратити се ЈП "ГАС-РУМА".

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ :

До постојећег прикључног слободностојећег ормарића могуће је у случају потребе положити оптички кабл и тако добити могућност проширења и осавремењивања ТТ мреже, уз могућност коришћења не само говорних услуга, већ и осталих савремених телекомуникационих услуга. Мрежа ће се подземним кабловима формирати ка објектима, а каблове полагати поред садашњих и будућих саобраћајница.

1.7. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

- Простор планског подручја налази се у северном делу атара насеља Рума. Већи део планског подручја су парцеле пољопривредног земљишта (воћњак 1. класе) и на њему нема изграђених објеката, осим објеката и пратеће инфраструктуре изграђене у западном делу постојеће плантаже. . Планско подручје обухвата простор од око $P = 13.8$ ха. Простор се са северне стране граничи са делом кат.парцела постојеће плантаже, са источне стране такође, са јужне стране делом кат.парцела постојеће плантаже а са западне стране са Борковачком долином.
- Електроенергетска мрежа се везује на постојећу у изграђеном делу обухвата планско подручја. Исто се односи на осталу инфраструктуру.
- Према Условима чувања, одржавања и коришћења и мера заштите које је издао Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица, бр.255-07/12-3 од 05.07.2012. године, у планском подручју се не налазе непокретна културна добра са становишта архитектонског наслеђа. У непосредној близини планског подручја евидентиран је археолошки локалитет. Обавезан је археолошки надзор од стране стручне службе Завода.
Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или предмете извођач радова је дужан да прекине радове и обавести Завод, а инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту и чување пронађених остатака.
- На територији обухвата плана нема заштићених природних добара. Локални еколошки коридор Борковачки поток протиче 50.0м западно од границе обухвата плана и налази се у зони утицаја ПДР-е.
- Границе предметног Плана су у непосредном контакту са обухватом ПДР „Парк Шума Борковац”, те треба испоштовати услове заштите природе који се односе на очување природних вредности и заштите животне средине за локални еколошки коридор Борковачки поток.
- Према ажурираној Катастарско топографској подлози и прибављеним условима и сагласностима надлежних предузећа и институција извршена је оцена постојећег стања и процена развојних могућности.
- Концептом плана се задржава постојећа подела површина на јавно и остало земљиште.
- Концептом плана остало земљиште је јединствена урбанистичка целина коју чине две урбанистичке зоне : Зона изградње објеката намењених преради и финалној обради производа пољопривреде која чини 47% целине осталог земљишта и Зона засада плантаже за коју је планирано 53% површине осталог земљишта.
- Концептом су прописани услови и могућности за повезивање на мреже постојеће инфраструктуре и то саобраћајну, електроенергетску, водоводну и телекомуникациону инфраструктуру.

ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

II ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Концепцијом уређења простора, на основу типологије карактеристичних грађевинских целина и зона, у границама планског подручја ће се дефинисати правила и услови на основу којих ће се вршити парцелација, уређење и изградња, заштита животне средине, и сви остали услови потребни за реализацију Плана.

ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЦЕЛИНА

Простор у границама планског подручја према типологији карактеристичних грађевинских целина обухвата целину за изградњу објеката намењених преради и финалној обради производа пољопривреде. Остатак простора предвиђен је за засад плантаже.

1.2. Табела приказа типологије карактеристичних грађевинских целина

Грађевинска целина	Катастарска парцела	Површина ха а м ²
Остало грађевинско земљиште / Целина објеката намењених преради и финалној обради производа пољопривреде	делови к.п. 8150,8152,8153, 8154 и 8155	6 46 70

2.2. НАМЕНА ПОВРШИНА

Простор обухвата планског подручја је подељен на две карактеристичне урбанистичке зоне које одређују намену површина, односно начин коришћења површина :

ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ ПЕРАДИ И ФИНАЛНОЈ ОБРАДИ ПРОИЗВОДА ПОЉОПРИВРЕДЕ

Простор за изградњу објекта хладњаче са пратећим садржајима планиран је у оквиру Зоне за изградњу објеката намењених преради и финалној обради производа пољопривреде. То је зона која се налази у целини осталог земљишта, и чини 47% исте. У зони за изградњу могуће градити, реконструисати, адаптирати, реновирати и санирати, као и рушити пословне и управне објекте, објекте за прераду, производњу и складиштење, објекте за одржавање механизације као и постављање опреме за снабдевање горивом, ваге за мерење и складишта на отвореном.

У овој зони већ постоје изграђени објекти : портирница, магацин, управна зграда, радионица, хала за смештај механизације, вага, интерна бензинска пумпа.

Планирана је изградња нових објекта, хладњаче у две фазе јединичног габарита 141.0 м x 49.0 м са надстрешницом, утоварном рампом, манипулативним платоима и сервисним саобраћајницама.

ЗОНА ЗАСАДА ПЛАНТАЖЕ

Зона засада плантаже јесу остале слободне површине у оквиру обухвата планског подручја када се изузме зона 1 и чини 53% осталог земљишта. То су површине које задржавају своју намену воћног засада у циљу економичног искоришћења укупног просторног ресурса целокупне плантаже те стога неће бити претворене у грађевинско земљиште.

2.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У планском подручју нема површина јавне намене. У простору су већ јасно дефинисане зоне осталог земљишта (1.зона изградње објеката намењених преради и финалној обради производа пољопривреде и 2.зона засада плантаже) и то у две парцеле, те не постоји потреба за утврђивањем правила парцелације и препарцелације.

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

Парцеле јавне намене у границама плана не постоје нити су планиране.

2.5. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

За План детаљне регулације “Плантажа Борковац” у к.о. Рума није обавезна израда стратешке процене утицаја на животну средину.

2.6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Правила за уређење и за изградњу површина и објеката јавне намене прописују се за карактеристичну урбанистичку и грађевинску целину.

ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ ТРАСОМ НЕКАТЕГОРИСАНОГ ПУТА ДУЖ ЗАПАДНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планира се уређење постојећег коловоза на ширину 2х3.0м за двосмерни саобраћај, кол.конструкција димензионисана за лако саобраћајно оптерећење, све у складу са условима надлежног предузећа - ЈП за грађ.земљиште и путеве Рума.

Прихватање и одводњавање површинских вода решити и ускладити са системом постојеће путне каналске мреже.

ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ САОБРАЋАЈНОГ ПРИКЉУЧКА НА НЕКАТЕГОРИСАНИ ПУТ ДУЖ ЗАПАДНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Док се не стекну услови за прикључење на државни пут IV реда број 13(M21) са источне стране плантаже, задржава се постојећи саобраћајни прикључак у Борковачкој долини уз реконструкцију, која подразумева проширење коловоза уз измену геометрије увођењем троцентричних кривина за обликовање радијуса од мин 10,0м за меродавна возила. Извршена контрола проходности меродавног возила кроз раскрсницу, као и провера прегледности.

ПРАВИЛА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Правила за уређење и изградњу мреже инфраструктуре су директно ослоњена на техничке и друге услове које су, приликом издавања сагласности, прописала надлежна јавна предузећа и установе у области инфраструктуре.

УРЕЂЕЊЕ СЛОБОДНИХ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Слободне зелене површина у зони грађења одржавати и ревитализовати. Ограде, дрвеће и други засади подижу се тако да не ометају прегледност интерних саобраћајница и не угрожавају безбедност саобраћаја.

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

.....

УСЛОВИ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Уопштено мере заштите живота и здравља људи обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, геопатеогена зрачења, космичка зрачења и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру (техничка зрачења, загађења у процесу прераде и производње и сл.) 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.).

Употребом атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама (положај у односу на Хартманову и Керијеву мрежу, подземне воде, положај у односу на друге објекте, положај у односу на извор загађења) , елиминишу се или се ублажују негативни утицаји, самим тим се забрањује примена грађевинских материјала који имају појачано радиоактивно зрачење, недовољну носивост, недовољну отпорност на пожар и велики коефицијент топлотне проводљивости.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

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

УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Заштита од пожара обезбеђена је правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру (ЈУС У.Ј1.240), прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, нарочито санитеским и противпожарним возилима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/09, Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91).

ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Услови заштите од потреса

Елиминисање негативних дејстава или свођење на минималне утицаје сеизмичких сила 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. 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 поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем атмосферске канализационе мреже, зацењене или путем ригола. Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода са површина под благим падовима ка риголама а затим у засебни бунар или путни канал.

Уколико има потребе око објекта извести дренажу терена.

У објектима обезбедити прописану хидро-изолацију објеката. Код објеката са посебним захтевима где је кота приземља изједначена са котом терена (производни објекти, магацини), проблем продирања воде у објекат извести техничким решењима, као што је извођење канала-риголе око објекта или дела објекта (колски улаз у објекат) са решетком или бетонским перфорираним елементима.

Услови заштите од удара грома

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена, а све у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. Гласник СРЈ бр. 11/96).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

У границама плана ће се формирати једна грађевинска парцела - парцела 1 која обухвата зону градње површине од 6 ха 46а 70 м² и парцела 2 која обухвата зону засада плантаже површине 7ха 34а 79м², у свему према графичким прилозима.

3.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

На грађевинској парцели је могуће градити објекте намењене преради и финалној обради производа пољопривреде и њима пратеће садржаје, а за које није потребна израда Студија о процени утицаја на животну средину, и то:

- портирница,
- управна зграда,
- магацини(отвореног, затвореног типа),
- радионица,
- хала за смештај механизације,
- вага,
- интерна бензинска пумпа,
- хладњача
- помоћни објекти (надстрешница, утоварна рампа, манипулативни платои и сервисне саобраћајнице)

Приликом могућег проширења на грађевинској парцели делатностима које су везане за прераду и финалну обраду производа пољопривреде, а која се налазе на Листи пројеката за које је потребна израда Студије о процени утицаја на животну средину, приликом издавања Решења о локацијској дозволи потребно је приступити изради Студије о процени утицаја на животну средину, која ће бити саставни део исте.

3.3. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СУ ЗАБРАЊЕНИ ЗА ИЗГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На грађевинској парцели није могуће градити објекте који нису везани за делатност прераде и финалне обраде производа пољопривреде и за које је обавезна израда Студија о процени утицаја на животну средину.

3.4. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ

Положај објекта на парцели биће дефинисан грађевинским линијама које су одређене са свих страна грађевинске парцеле, и то у односу на регулациону линију и бочне суседе:

- Предња грађевинска линија 2,0м од регулационе линије - утврђена у постојећем стању;
- Бочне и задња грађевинска линија се поклапају са границама новоформиране грађевинске парцеле;

Простор дефинисаних између грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на грађевинској парцели у складу са урбанистичким параметрима за планирану делатност.

3.5. НАЈМАЊА УДАЉЕНОСТ ИЗМЕЂУ ОБЈЕКТА

Положај објекта у односу на други објект на парцели и објект на суседној парцели дефинисан је основним условима безбедности и заштите од пожара, рушења, буке, технолошких процеса и друго, па тако имамо:

- Најмања удаљеност између два објекта треба да износи у ширини зоне обрушавања, односно 1/2 висине вишег објекта;
- Најмања прописана удаљеност не треба да износи мање од 4,0м;
- Најмања удаљеност објекта од уређаја и/или погона на отвореном према спецификацијама произвођача;
- У случају изградње објекте уз други објект односно доградње, удаљеност износи у ширини дилатације.

3.6. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

На грађевинској парцели у простору између грађевинских линија планира се изградња објекта планираних намена у складу са урбанистичким параметрима, и то:

- Индекс заузетости износи највише 70%
- Индекс изграђености износи највише 1,5.

3.7. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА

На грађевинској парцели највећа дозвољена спратност прописана је у складу са наменом објекта, и то:

- Највећа дозвољена спратност за административно-пословне и управне објекте је П+1 (са или без подрума или сутерена);
- Највећа дозвољена спратност за производне, прерађивачке и складишне објекте је условљена технологијом.

3.8. УСЛОВИ И НАЧИН ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПАРКИРАЊЕ

Грађевинској парцели се приступа са постојеће саобраћајнице у Борковачкој долини, са трасе планиране ПДР-е "Парк-шума Борковац" која се протеже западном границом локације на парцелама бр. 8157 и 12680 к.о. Рума колским прикључком као јединствени "улаз-излаз" ширине најмање 7,0м и лепеза са троцентричним радијусом најмање 10,0м.

У оквиру парцеле је планирано 18% површина за интерни саобраћај, манипулативне површине, паркинг за путничка возила и паркинг за теретна возила.

Паркирање возила планирати само у оквиру грађевинске парцеле. Паркиралиште за путничка возила формирати уз зелене површине, односно у оквиру паркиралишта потребно је планирати дрворед или засену неким другим техничким решењем (надстрешница). Димензије једног паркинг места за управно паркирање износе 2,5х5,0м, и планирати барем једно паркинг место за особе са инвалидитетом димензија најмање 3,5х5,0м.

Планирати најмање десет паркинг места за меродавно теретно возило (ТТВ+ППР) најмањих димензија 5,0х22,0м.

Све површине извести са коловозном конструкцијом прописане носивости и подлогом (за теретна возила) са падовима од 2,5% који се свде унутар сопствене парцеле.

3.9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградњом објекта на парцели не смеју се на било који начин угрозити суседни објекти као и суседне парцеле.

Стопе темеља и други делови објекта (подземни и надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима.

За обезбеђење заштите суседних објекта од обрушавања и рушења придржавати се минималних одстојања и то $\frac{1}{2}$ висине већег објекта, али не мање од 4,0м.

За обезбеђење суседних објекта од пожара обезбедити минимално одстојање за потребе приступа противпожарних возила, не мање од 4,0м. Код везаних објекта, подужних објекта и објекта са пожарним одељцима (одељци са посебном технологијом) обезбеђење од пожара обезбедити изградњом калканских противпожарних зидова. Уопштено обезбеђење од пожара обезбедити адекватно изграђеном хидрантском мрежом на грађевинској парцели као и у објектима.

Није дозвољено према суседу, односно суседним парцелама испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито путем техничких справа из производних просторија и технолошких поступака. Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседним парцелама.

3.10. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Објекте и друге конструкције као и опрему на грађевинској парцели пројектовати у складу са планираном наменом уз примену важећих стандарда, норматива и прописа. На парцели се планира изградња пословно-административног или управног објекта, комплекс објекта за прераду, производњу и складиштење као и пратећи објекти односно уређаји. Цео комплекс објекта треба да је у једном архитектонском изразу. Архитектонски израз може бити савремен, у духу конструктивизма услед планиране специфичне делатности као и традиционалан у складу са духом места односно локације.

Објекти треба да буду изведени од савремених, традиционалних (у зависности од архитектонског израза), квалитетних, атестираних односно материјала произведених у складу са важећим стандардима. Уграђени материјали треба да су у складу са наменом објекта функционални, стандардима прописаних механичких, хидроскопских и термичких особина. Могућа је примена монтажних објекта према произвођачкој пројектној документацији а у складу са важећим нормативима и техничких особина.

Фундирање вршити у здрав терен, на дубини према геомеханичким особинама терена али не мањој од 0,9м. За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла. Одабрати тип фундамента у складу са геомеханичким особинама терена као и одабраног конструктивног склопа.

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 као што су олујни ветар, град, снег и др.

Кровне равни могу бити косе и равне у зависности од архитектонског израза. Кровни покривач може бити традиционалан или од савремених материјала као што су лим, сендвич лим и друге врсте панела. Нагиб кровне равни планирати у складу са наменом објекта, архитектонског израза и кровног покривача. Кишна вода са кровних равни своди се прописно димензионисаним олучњацима и цевима или риголама до риципијента/бунара на властиту парцелу или до путног канала.

• ПОСЛОВНО-АДМИНИСТРАТИВНИ И УПРАВНИ ОБЈЕКТИ

Пословно-административне и управне објекте пројектовати и изградити у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда (« Службени гласник » бр. 61/11).

Обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (Службени гласник РС, бр. 18/97), као и другим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Габарит и облик објекта дефинисати у складу са наменом објекта, архитектонског израза и уз примену мера енергетске ефикасности.

Кота пода приземља треба да буде 0,20-0,50м, највише 1,2м. Кота пода приземља може да буде изједначена са котом терена уколико се техничким решењима превазиђе проблем продирања подземних и атмосферских вода (дренажа или полагањем решетке или других елемената преко ригола. Све површине треба да су равне, чврсте и отпорне на проклизавање.

Денивелацију од највише 1,2м решити степеништем димензионисаним у складу са спољашњим степеницама 33х13цм или рампама. Не препоручује се ненаткривено спољно степениште. Уколико је исказана потреба за спољашњим степеништем број степеника не треба да прелази шест висина. Степенице и степеништа треба да су најмање ширине 120цм, за благо заокашеним челом, опремљено одговарајућом подлогом и рукохватима на висини од 70цм.

Испред улазних врата планирати раван пешачки плато најмањих димензија 1,5х1,5м.

Код управних и пословних објеката обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике за лица са инвалидитетом. Нагиб рампе не може бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12). Највећа дозвољена укупна дужина рампе (које могу бити једностране и двостране) у посебном случају износи 15м; рампе дуже од 6м, а највише 9м раздвајају се одмориштима најмање дужине 150цм, док је најмања ширина 90цм, са одговарајућом подлогом, ивичњацима и рукохватима на висини од 70цм.

Улаз у зграду треба да буде наткривен, било увлачењем у објекат или постављањем надстрешнице. Улаз пословног објекта решити ветробраном. Димензија "дубине" ветробрана треба да буде најмање ширини крила врата увећаној за 91цм.

Висина пословних просторија треба да је најмање 3,0м.

Ширина ходника треба да износи најмање 90цм.

Димензије отвора ускладити са планираном наменом објекта или просторија. У објекте уграђивати што квалитетнију столарију са мањим вредностима коефицијената пролаза топлоте.

Светла ширина врата треба да износи најмање 90цм.

Инсталације пројектовати у складу са важним нормативима, тако да буду видљиви и доступни услед могућих кварова и других акцидентата.

• ПРЕРАЂИВАЧКИ, ПРОИЗВОДНИ И СКЛАДИШНИ ОБЈЕКТИ

Габарит и облик објекта дефинисати у складу са наменом, односно технолошким процесом и функционалном организацијом.

Кота пода приземља треба да буде оквирно +1,10м. Уколико функционална организација (зона утовара и истовара) и/или технологија то захтева кота пода приземља може износити до 1,3м (изједначен са нивоом приколице теретног возила), изузетно и више.

Висину објекта односно просторија треба ускладити са технолошким процесом, функционалном организацијом као и димензијама погона или опреме.

Отвори се пројектују у складу са функционалном организацијом, технолошког процеса и положаја објекта на парцели, с тим да се не угрожава околина.

Инсталације пројектовати у складу са важним нормативима, тако да буду видљиви и доступни услед могућих кварова и других акцидентата.

Складишта и магацини могу бити затворног, отвореног и полузатвореног типа, и то у виду платформи, платоа, надстрешница ограђених или без ограда и сл.

• ПОМОЋНИ, ПРАТЕЋИ ОБЈЕКТИ, УРЕЂАЈИ И ОПРЕМА

Помоћни, пратећи објекти, уређаји и опрема јесу сви објекти који опслужују комплекс објеката као што су портирница, као и уређаји и опрема који стоје на отвореном било да су наслоњени на објекат или стоје независно.

Ови објекти су већином монтажни, који имају одговарајућу произвођачку пројектну документацију, а у складу су са важећим нормативима и техничким особинама.

Објекти се постављају на бетонску подлогу, оквирно кота пода треба да износи 0,1м, у зависности од врсте опреме.

За погоне на отвореном подлога треба да је одговарајуће носивости, уколико то технологија захтева потребно је извести одговарајући фундамент.

Опремену типа агрегата и сличних, која је лако доступна, треба заштити одговарајућом оградом односно решетком (типа кавеза).

3.11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Енергетска ефикасност спроводи се у виду квалитетног коришћења разних видова енергије и избегавањем губитака енергије кроз низ мера у пројектовању и изградњи.

Мере за постизање енергетске ефикасности у пројектовању и изградњи дате су Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011) и то:

- Оријентација и функционални концепт зграде где је потребно положај објекта прилагодити намени и климатским условима (инсолација и ружа ветрова);
- Облик и компакност зграде где је потребно габарит објекта прилагодити технолошким процесима и потребом за задржавањем топлоте или потребом за бржим хлађењем објекта или дела објекта;
- Топлотно зонирање зграде;
- Максимално коришћење природног осветљења и осунчања;
- Оптимизација система природне вентилације;
- Оптимизација структуре зграде;
- Коришћење пасивних и активних система;
- Услови за коришћење вода;
- Правилном употребом (рачунска) материјала у изградњи у складу са климатским условима и планираним или потребним нивоом комфора и др.

Поред енергетске ефикасности потребно је и испунити и друге услове комфора:

- Ваздушни комфор;
- Топлотни комфор;
- Светлосни комфор;
- Звучни комфор;

Мере енергетске ефикасности из одредби Правилника о енергетској ефикасности зграда ("Службени гласник РС", бр. 61/2011) не примењују се за зграде као што су радионице, производне хале, индустријске зграде које се не греју и климатизују.

Комплекс погона осветлити штедљивим светиљкама.

3.12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊЕ ЈАВНИХ АРХИТЕКТОНСКИХ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ КОНКУРСА

У обухвату планског подручја могуће је расписивање јавног архитектонског или урбанистичког конкурса, за изналагање решења у обликовању објеката и простора, али није у обавези.

3.13. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ

Услови и правила за обнову и реконструкцију се односе на будуће објекте који ће се реализовати у периоду правоснажности Плана детаљне регулације „Плантажа Борковац” у к.о. Рума. Планом су предвиђени следећи услови за обнову и реконструкцију:

ДОГРАДЊА

Могућа је доградња постојећих и будућих објеката до дозвољеног индекса изграђености, индекса заузетости на парцели и дозвољене спратности, односно до крајњег привођења грађевинске парцеле планираној намени у више фаза.

РЕКОНСТРУКЦИЈА

Могућа је делимична и потпуна реконструкција објеката као и инсталација за потребе одржавања и побољшања функционалних, статичких, техничких, енергетских, економских и других карактеристика објекта. Реконструкција је могућа код промене намене и адаптације објеката у случају промене у конструктивном систему или појединих носећих елемената и функционалној организацији објеката.

АДАПТАЦИЈА

Могућа је адаптација за потребе промене намене дела објекта, целог објекта као и читавог комплекса, а које су предвиђене овим Планом. Адаптацијом нису предвиђене промене у конструктивном склопу односно реконструкција објекта.

РЕНОВИРАЊЕ И САНАЦИЈА

Планом су предвиђени услови за реновирање објеката, односно инвестиционо одржавање објеката и односи се на чишћење, заштиту и замену односно обнову унутрашњих и спољашњих елемената објекта као што су фасаде, подови, кровни покривачи, олуци и др.

РУШЕЊЕ

Планом је предвиђено рушење објекта или дела објекта у случају нарушене стабилности услед дејства природних непогода, акцидената, експлозија, дотрајалости објекта услед лошег конструктивног склопа лошег квалитета уграђених материјала као и за потребе изградње новог објекта.

3.14. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ И ОПРЕМАЊЕ ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ И ПРИКЉУЧЕЊЕ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водовод

У оквиру планом обухваћеног подручја постоји интерна водоводна мрежа. Део те мреже се користи и за снабдевање водом угоститељског објекта "Кифлица", на путу Нови Сад - Шабац. Напајање ове водоводне мреже врши се преко прикључног цевовода PVC $\Phi 80$, који се пружа од Ц.С. "Борковац", кроз борковачку долину, до оgrade "Плантаже", где је уграђен водомер $\Phi 80$.

Канализација

Одвођење отпадних вода санитарно хигијенског порекла извести зацењеном мрежом до водонепропусне септичке јаме.

Одвод атмосферских и подземних вода

Одвод атмосферске воде са крова хоризонталним и вертикалним олучњацима свести на властиту парцелу а затим зацењљено или риголама одвести до сопственог реципијента (бунара) или до путног канала. Атмосферска вода не сме ни на који начин угрожавати ни сопствену парцелу и објекат а ни суседне парцеле. Атмосферска вода која се испушта у реципијент мора бити чиста, односно мора одговарати водама друге категорије. Запрљане и зауљене воде се морају претходно пречистити у интерном сепаратору пре испуштања у реципијент.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У простору обухвата плана изведена је средњенапонска надземна мрежа 20kV, која пролази кроз простор обухваћен планом. За напајање постојећих објеката користи се стубна трафостаница, уметнута у трасу далековаода. Нисконапонски развод је у целини изведен подземно од СТС до прикључних ормарића смештених на објектима. Спољна расвета је оскудна и сведена искључиво на светиљке смештене на спољним зидовима објекта, изнад улаза.

За повезивање нових објеката потребна је изградња трафостанице, чији је положај одређен на графичком прилогу, Повезивање ТС са постојећим и планираним објектима изводи се подземно, а трасе каблова су уз постојеће и будуће саобраћајнице, а према графичком прилогу. Инсталација јавне расвете поставља се у исти ров са нисконапонским кабловима, или поред, а све поред постојећих саобраћајница.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Не постоји потреба прикључења на мрежу гасовода. Уколико се укаже потреба за прикључење погона на мрежу гасовода, прикључак извести у складу са Техничким условима надлежног предузећа ЈП "ГАС" РУМА из Руме.

ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Инсталација за повезивање објеката на телекомуникациону мрежу се изводи одговарајућим кабловима, који се полажу, искључиво подземно, поред постојећих и будућих саобраћајница, а све према графичком прилогу.

3.15.УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗОНЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА, ОГРАДЕ И ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА

УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Планирати 30% грађевинске парцеле под зеленим површинама.

Целокупно уређење зелених површина треба да је у складу са архитектонским изразом комплекса објеката или само пословног објекта.

Приликом планирања и изградње зелених површина могуће је користити све елементе и објекте пејзажне архитектуре (клупе, осветљење, сенила, пергола, летњиковци и др.).

Испред или око административно-пословног или управног објекта уредити декоративним засадом. Од засада користити једногодишње, вишегодишње, жбунасте, дрвенасте и друге врсте. Користити пре свега аутохтони листопадни засад, евентуално декоративни зимзелени засад у мањој мери. Дрвенасте врсте садити на најмањој удаљености од 1,0м од подземних водова инфраструктуре и 3,0м од водова надземне инфраструктуре. У оквиру паркинга путничких возила планирати дрворед.

Приступне стазе, платои и друге партерне површине извести од бетонских, опекарских, камених или других елемената на одговарајућој подлози, у складу са архитектонским изразом. Партерне површине извести са попречним падом од 2%. Решити проблем одводњавања односно сливања атмосферских вода са партерних површина риголама, дренажом и сл.

Остале зелене површине у оквиру комплекса затравити.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседним парцелама.

ОГРАДЕ

Ограду као елемент обликовања ускладити са целокупним архитектонским изразом.

Ограду према суседним парцелама планирати на сопственој парцели, где фундамент не може прелазити границу суседне парцеле. Ограду са предње, односно уличне стране поставити на грађевинској линији. Ограде могу бити:

- индустријска висине до 2,2м, зидана или монтажна;
- жива ограда ширине до 0,8м, висине највише 2,5м;
- жичана у висини 2,2м у комбинацији са дрворедом;
- и друге у складу са наменом комплекса.

Ограда мора бити изведена од чврстих материјала, статички стабилна, отпорна на спољне утицаје као што су ветар и снег.

ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

На грађевинској парцели предвиђа се простор за комунални отпад и отпад из технолошког процеса.

Комунални отпад из пословних и управних зграда депоновати у за то предвиђене контејнере, који се смештају на одређене пунктове на парцели. Комунални отпад евакуисати са парцеле путем надлежног комуналног предузећа. Пунктове са контејнерима предвидети на лако доступном месту. Пунктови за контејнере могу бити зидани и наткривени или само наткривени.

Отпад из технолошког процеса депоновати на за то предвиђеном месту (плато, надстрешница) или одлагати у одговарајуће контејнере. Отпад са парцеле евакуисати путем надлежне службе или у сопственој режији. Отпад је могуће користити за даљу прераду и производњу, те се у том случају предвиђа одлагање на одговарајућем месту у склопу радног комплекса, у зависности од функционалне организације технолошког процеса.

4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА И МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У табели 1.3. приказана су средства потребна за опремање и изградњу комуналне инфраструктуре за потребе функционисања објекта - хладњаче на грађевинској парцели. На табели је приказано улагање у енергетику, телекомуникације, водовод и канализацију. У обухвату плана постоји изграђена комунална инфраструктура, сем мреже гасовода.

1.3. Табела приказа потребних средстава за изградњу комуналне инфраструктуре у планском подручју:

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Електроенергетика				
1.1	Изградња монтажне бетонске трафо станице	ком	1	5.000.000	5.000.000
1.2	Средњенапонски и нисконапонски кабловски расплет				500.000
2.	Телекомуникације				
2.1	Телекомуникациона мрежа (каблирање постојеће и изградња нове)				300.000
3.	Водовод и канализација				
3.1	Изградња нове и реконструкција постојеће мреже ВиК	м ¹	600	4600	2.760.000
УКУПНО:				8.560.000	

5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План детаљне регулације ће бити основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе, као и израду пројекта парцелације.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Локацијском дозволом за пројектовање и изградњу објеката планиране намене.
- Информацијом о локацији за изградњу помоћних објеката и мреже и објекте инфраструктуре.
- израдом пројекта препарцелације за формирање грађевинске парцеле за изградњу планираних објеката, односно одвајања делова парцела намењених за изградњу објеката према планираној намени од земљишта намењеног засаду плантаже.

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.

Неопходно је да свака фаза изградње буде техничко технолошка целина, у потпуности инфраструктурно опремљена и независна од наредних фаза изградње.

6. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА И ИНСТИТУЦИЈА

Од надлежних ЈП и институција које управљају одређеним инфраструктурама и надлежностима прибављене су за израду Плана детаљне регулације "Плантажа Борковац" у к.о. Рума, сагласности и технички услови, и то :

Ред.бр	Захтев за издавање услова	Одговор на захтев
1.	МИНИСТАРСТВО ОДБРАНЕ , Управа за инфраструктуру, Београд	Бр. 2219-3 од 11.07.2012. Бр.151-1/12 од 27.06.2012.
2.	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ РУМА Рума	Бр. 155-1/2013 од 26.03.2013. Бр.151-2/13 од 27.02.2013.
3.	ЈП ЕПС ДОО "ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА" ЕД "РУМА"	Бр. УТД-180/12 од 14.08.2012. Бр.232-/12 од 27.06.2012.
4.	МУП Сектор за ванредне ситуације Одељење за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту	Бр.217-650/12 од 03.07.2012. Бр.151-3/12 од 27.06.2012.
5.	ЈП "ГАС-РУМА" Рума	Бр. 32.22.1. од 03.07.2012. Бр.151-4/12 од 27.06.2012.
6.	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ Сремска Митровица	Бр. 255-07/12 од 05.07.2012. Бр. 151-5/12 од 27.06.2012.
7.	ЗАВОД ЗА ЗАШТИТУ ПРИРОДЕ Одељење у Новом Саду Нови Сад	Бр. 03-1141/3 од 28.08.2012. Бр. 151-6/12 од 27.06.2012.
8.	МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ТРГОВИНЕ,ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ Управа за пољопривредно земљиште Одсек за заштиту,уређење и коришћење пољопривредног земљишта Београд	Бр.320-02427/2012-14 од 05.07.2012. Бр. 151-7/12 од 27.06.2012.

9.	ЈП ЗА СКЛОНИШТА Пословница Нови Сад Нови Сад	Бр. 42-142/12-1 од 18.07.2012. Бр. 151-8/12 од 03.07.2012.
10.	РС - АП ВОЈВОДИНА Покрајински секретаријат за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине Нови Сад	Бр.130-501-1516/2012-06 од 05.07.2012. Бр. 151-9/12 од 27.06.2012.
11.	“ТЕЛЕКОМ СРБИЈА “ Извршна јединица “Сремска Митровица” СРЕМСКА МИТРОВИЦА	Бр.5035-215811/1 од 23.07.2012. Бр. 151-10/12 од 27.06.2012.
12.	ЈП ВОДОВОД “РУМА”	Бр. 1780/1 од 24.07.2012. Бр. 151-11/12 од 27.06.2012.
13.	ЈВП “ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ” Н.САД	Бр. I-876/8-12 од 01.10.2012. Бр. 151-12/12 од 16.07.2012.

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ НАДЛЕЖНИХ
ИНСТИТУЦИЈА**