

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”ЗА БЛОКОВЕ 3-13-1, 3-13-2, 3-8-14
И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-12-3 И 3-8-12
У РАДНОЈ ЗОНИ”
У РУМИ**

Рума, новембар 2013.године

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
”ЗА БЛОКОВЕ 3-13-1, 3-13-2, 3-8-14
И ДЕЛОВЕ БЛОКОВА 3-12-3 И 3-8-12
У РАДНОЈ ЗОНИ”
У РУМИ**

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА**

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ЈУП ”ПЛАН” РУМА

ДИРЕКТОР:
ТАТЈАНА МАРКОВИЋ, дипл. правник

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

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.
ИВАНА ЖИВКОВИЋ, дипл. инж. арх
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж. геод.
ДРАГАН СИМИЋ, стр. инж. геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, помоћ. геод.

Рума, новембар 2013. године

САДРЖАЈ :

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА
2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
- 2.1. Списак парцела у границама грађевинског подручја
3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА
- 3.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА
 - Лист 1. ИЗВОД ИЗ ГП РУМА
 - Лист 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ПРЕЛИМИНАРНОМ ГРАНИЦОМ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
 - Лист 3. ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - Лист 4. САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - Лист 5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

II. ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
- 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ
 - 2.1.1 Подела на просторне целине и зоне
 - 2.1.2 Предвиђено грађ. подручје са предлогом одређивања површина јавне намене
- 2.2. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ
- 2.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- 2.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 2.4.1. Трасе саобраћајница
 - 2.4.2. Трасе комуналне инфраструктуре
- 2.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ
 - 2.5.1. Правила и услови за изградњу саобраћајница
 - 2.5.2. Правила и услови за изградњу комуналне инфраструктуре
 - 2.5.3. План уређења слободних и зелених површина
- 2.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ, ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА
 - 2.6.1. Заштита животне средине
 - 2.6.2. Заштита природе
 - 2.6.3. Заштита од елементарних непогода
 - 2.6.4. Заштита градитељског наслеђа
- 2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
 - 3.1. Врста и намена објекта који се могу градити на парцелама
 - 3.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе
 - 3.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле
 - 3.4. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле
 - 3.5. Највећа дозвољена спратност и висина објекта

- 3.6 Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта међусобно и објекта од граница парцела
- 3.7 Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели
- 3.8 Посебна правила
- 3.9 Услови за приступ парцели и паркирање
- 3.10 Депоновање отпада
- 4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ
- 5. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ:

Лист 1.	ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА	
Лист 2.	ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА СА ПРИКАЗОМ ПОСТОЈЕЋЕ НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....	P 1:2500
Лист 3.	НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	P 1:2500
Лист 4.	САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	P 1:2500
Лист 5.	ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	P 1:2500
Лист 5.1	ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА.....	P 1:500
Лист 5.2	ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ САОБРАЋАЈНИЦА.....	P 1:500

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА:

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/2010- одлука Уставног суда и 24/2011, 121/12, 42/13-Одлука Уставног суда, 50/13-Одлука уставног суда),

-Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник РС", 31/10, 69/10 и 16/11)

-Генерални план Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.35/08) и

-Одлука о изради Плана детаљне регулације "за блокове 3-13-1, 3-13-2, 3-8-14 и делове блокова 3-12-3 и 3-8-12 у радној зони" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.23/13).

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око 26 ha.

Граница има следећи ток :

Граница води од тачке 1 која се налази у југоисточном темену к.п. бр. 3383/4 (пут) и даље наставља југозападном границом к.п. бр. 3383/4 до краја границе где је формирана тачка 2 затим даље југозападном границом пута к.п. бр.3383/3 до тачке 3 у пресеку са правцем северозападне границе к.п. бр. 3383/25. У Тачки 3 граница се ломи ка североистоку и пресеца пут (к.п. бр. 3383/3) до тачке 4 која се налази у северозападном темену к.п. бр. 3383/25. Од тачке 4 граница наставља ка североистоку и води североисточном ивицом к.п. бр. 3383/25 и даље границом парцеле 3383/21 до прелома те границе ка северу - тачка 5. Од тачке 5 граница води северозападном ивицом к.п. бр. 3383/21 до њеног најсевернијег темена - тачка 6. Од тачке 6 граница се ломи ка истоку пресецајући к.п. бр. 7283 до тачке 7 у пресеку са њеном источном ивицом. Од тачке 7 граница се ломи ка југоистоку и води источном границом к.п. бр. 7283 до тачке 8 у пресеку са северном границом к.п. бр.6679/17. Од тачке 8 граница се ломи ка истоку и води северном границом к.п. бр. 6679/17, 6679/18, 6679/3 и 6679/19 и даље пресецајући к.п. бр. 7285/2 до пресека са њеном источном границом - у тачки 9. Од тачке 9 граница се ломи ка југу и води источном ивицом к.п. бр. 7285/2 и 6684/3 до почетне тачке 1.

2.1. Списак парцела у границама грађевинског подручја

редни број	број к.п.	Својина	Површина m ²
1.	3883/3 (део)	ПСОУР ПИК СИРМИУМ "АГРОРУМА" РУМА	20.467
2.	3883/4 (део)	ОПШТИНА РУМА	17.603
3.	3883/5	"АЛБОН" Д.О.О. ШИМАНОВЦИ	49.510
4.	3883/14	Д.О.О. "МЕНИНА" РУМА	6.137
5.	3883/15	Д.О.О. "МЕНИНА" РУМА	7.189
6.	3883/16	ОПШТИНА РУМА	10.060

7.	3883/17	МИНИСТАРСТВО ПОЉОПРИВРЕДЕ, ШУМАРСТВА И ВОДОПРИВРЕДЕ	2.582
8.	3883/18	Д.О.О. "ANDRIĆ COMPANY,, РУМА	5.998
9.	3883/19	Д.О.О. „ACS,, РУМА	5.866
10.	3383/20	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	16.800
11.	3883/22	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	6.700
12.	3883/23	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	3.256
13.	3883/24	„ADRIANA TEX,, РУМА	23.654
14.	3883/25	РЕПУБЛИКА СРБИЈА	12.958
15.	6679/3	ОПШТИНА РУМА	511
16.	6679/17	ОПШТИНА РУМА	251
17.	6679/18	ОПШТИНА РУМА	111
18.	6679/19	ОПШТИНА РУМА	139
19.	6680	ОПШТИНА РУМА	7.736
20.	6681/1	„PLASTIC PARTNERS,, DOO, RUMA	12.048
21.	6682/1	ДД "ЕКОМЕТАЛ" Нови Сад	1.679
22.	6681/2	ОПШТИНА РУМА	3.713
23.	6684/1	Боснић Јовица Рума	16.215
24.	6684/2	ОПШТИНА РУМА	715
25.	6684/3	ОПШТИНА РУМА	13.039
26.	6685/1	Шоргић Јован Рума	927
27.	6685/2	Јакић Евица Рума	960
28.	6685/3	Радуловић Недељко Рума	735
29.	6686/1	Ђапић Мирко Београд	2.276
30.	6686/2	ОПШТИНА РУМА	1.867
31.	6687/1	Комадиновић Стеван Рума	356
32.	6687/2	ОПШТИНА РУМА	260
33.	6687/3	ОПШТИНА РУМА	243
34.	7283 (део)	ОПШТИНА РУМА	10.266
35.	7285 (deo)	ОПШТИНА РУМА	1.535

3. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Планско подручје налази се у границама грађевинског подручја Руме, у делу радне зоне запад и обухвата блокове 3-13-1, 3-13-2, 3-8-14 и 3-8-15 и делове блокова 3-8-12 и 3-12-3. Према Генералном плану Руме блокови су намењени за радну зону и део блокова за заштитно зеленило.

Планско подручје лоцирано уз државни пут 2. реда бр. 117, што га чини атрактивнијим за будуће кориснике. Постојећа Индустријска улица, представља повољност у смислу лакшег саобраћајног повезивања планског подручја са ширим подручјем. С обзиром да трасом Индустријске улице пролази и траса ДП 2. реда бр.117, поред погодности, представља и одређена ограничења у смислу строго контролисаних контролисаних прикључака, као и регулисање постојећих директних прикључака на ДП.

Постојећи мелиорациони канал у северном делу планског подручја представља погодност у погледу решавања одвођења атмосферских вода са ширег подручја.

На појединачним парцелама у оквиру планског подручја изграђени су значајни индустријски капацитети како што су: машинске индустрије "Албон" на к.п.бр.3883/5, текстилна индустрија "Adriana tex" на к.п. бр. 3883/24 -започета реализација, дрвна индустрија " Менина" на к.п. бр. 3883/14 и 3883/15, електронска индустрија "Андрић Comranу" на к.п. бр. 3883/18, индустријска аутоматика "АЦС" на к.п. бр. 3883/19. Комплекси су потпуно опремљени комуналном инфраструктуром. Сви постојећи комплекси саобраћајно су повезани на Индустријску улицу (ДП 2.реда број 117) и повезани на мрежу јавне комуналне инфраструктуре изведене у коридору Индустријске улице.

Планско подручје је у потпуности инфраструктурно опремљено, изведене су мреже инфраструктуре у Индустријској улици (струја, вода, канализација, гас, телефон).

Део топловодне мреже од котларнице у оквиру комплекса "Румен" са југозападне стране Индустријске улице, па све до стамбених објеката у насељу Тивол на северу, пролази кроз планско подручје у његовом северном делу.

Према прикупљеним подацима и условима надлежних јавних предузећа и установа, као и анализирањем планског подручја у постојећем стању, утврђене су погодности али и ограничења за израду Концепта плана.

Добра инфраструктурна опремљеност као и могућност саобраћајног прикључка (индиректног) на Индустријску улицу са јужне стране, простор чини повољним за реализацију Концепта Плана.

Планско подручје не припада простору под заштитом природе нити предвиђеном за заштиту од стране Покрајинског завода за заштиту природе.

У оквиру планског подручја нема констатованих археолошких локалитета.

С обзиром на то да је у планском подручју реализован, или је започета реализација значајних индустријских комплекса (производних и прерађивачких), неопходно је створити услове за њихово функционисање и даљи развој.

Концептом се унутар планског подручја дефинишу:

БЛОКОВИ РАДНЕ ЗОНЕ: Намењени за формирање различитих привредних и пословних комплекса. Планиране делатности су производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, угоститељство, различите врсте услуга и сл.

САОБРАЋАЈНИЦЕ (постојеће и планиране)

Саобраћајно решење се ослања на коридор државног пута ДП 2. реда бр.117 (Ср. Митровица-Пећинци) који је истовремено и насељска улица - Индустријска улица.

Планирана су два прикључка на ДП 2.реда бр.117.

Планира се нова улица С-1 у залеђу обухвата плана која се пружа правцем југоисток-северозапад паралелно са трасом државног пута као и две везне улице В-1 која повезује улицу С-1 са Индустријском улицом (ДП 2.реда 117) и В-2 која служи за повезивање насеља Тивол и Берак и то као продужетак коридора улице Николе тесле до Индустријске улице (ДП 2.реда 117)

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Планиран појас заштитног зеленила са североисточне стране између радне зоне и планиране саобраћајнице у ширини од 35 и делом у ширини од 15,0м.

МЕЛИОРАЦИОНИ КАНАЛ

У северном делу планског подручја (уз северну ивицу) пролази мелиорациони канал уз сам појас заштитног зеленила. У канал се испуштају атмосферске воде са површина радних комплекса у и изван планског подручја, па даље у крајњи рецепијент.

ЗАШТИТНИ ПОЈАС УЗ МЕЛИОРАЦИОНЕ КАНАЛЕ

Планиран је заштитни појас уз канал ширине 7,0м који ће служити као радно - инспекцијска стаза неопходна за одржавање канала.

Прибављени су сви неопходни технички услови као и сагласности надлежних јавних предузећа и установа који су од утицаја на планско подручје. Поменути услови ће се обавезно уградити у Нацрт плана, односно кроз правила и услове за уређење и изградњу, као и кроз мере заштите.

1.	ЈП ПУТЕВИ СРБИЈЕ, БЕОГРАД (препоруча)	Бр.:953-13520/13-1 од 20.08.2013.
2.	Министарство одбране сектор за материјалне ресурсе управа за инфраструктуру	Бр. 2368-2 од 30.07.2013.
3.	РС Министарство унутрашњих послова Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту	Бр. 217-607/13 од 29.07.2013.
4.	ЈП ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ РУМЕ	Бр. 703-1/2013 од 1.08.2013.
5.	Електрооводина, ЕД "Рума" Рума	Бр. УТД-202/2013 од. 26.08.2013.
6.	ЈП "ВОДОВОД" РУМА	Бр. 1249/1 ОД 29.07.2013.
7.	Телеком Србија Извршна јединица Ср. Митровица	Бр. 236418/1-2013 од 25.07.2013.
8.	Завод за заштиту споменика културе, Сремска Митровица	Бр. 361-07/13 Од 30.07.2013.
9.	ЈП " ГАС-РУМА", Рума	Бр.301/8/2013 од 22.07.2013.
10.	Мишљење у поступку издавања водних услова ЈВП ВОДЕВОЈВОДИНЕ Нови Сад	Бр. I-961/4-13 од 16.09.2013.

3.1. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

- Лист 1. ИЗВОД ИЗ ГП РУМА
- Лист 2. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ СА ПРЕЛИМИНАРНОМ ГРАНИЦОМ
ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА
- Лист 3. ПОДЕЛА НА ТИПИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА
ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- Лист 4. САОБРАЋАЈ И РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ
- Лист 5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

II. ПЛАНСКИ ДЕО

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и карактеристичних целина одређених планом

2.1.1. Подела на просторне целине и зоне

Концептом се унутар планског подручја дефинишу урбанистичке целине односно зоне:

- **БЛОКОВИ РАДНЕ ЗОНЕ**

Намењени је за формирање привредних и пословних комплекса, за изградњу наменских и функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђених и опремљених у складу са важећим законима из других области примењивих за конкретну намену, а нарочито законима који штите човека и његову околину, такође опремљених интерним саобраћајницама, одговарајућом инфраструктуром, уређених партерним површинама прилагођених потребама лица која се крећу уз помоћ техничких помагала, те оплемењених хортикултурним елементима. Планиране делатности су производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, угоститељство, различите врсте услуга и сл.

Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у својој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и његову околину било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних или прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом, и сл.

- **САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ (коридори саобраћајница)**

Коридор постојеће Индустријске улице - ДП 2. реда бр.117

Коридори планираних саобраћајница С-1, В-1 и В-2

- **ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО**

Планиран појас заштитног зеленила са североисточне стране између радне зоне и планиране саобраћајнице у ширини од 20 и делом у ширини од 15,0м. Основна улога заштитног зеленог појаса је заштита делова насеља које се наслања на планско подручје (зона породичног становања са североисточне стране планског подручја) од негативних утицаја активности које се одвијају у комплексима радне зоне, као што су разне врсте загађења, прекомерна бука, издувни гасови, прашина, непријатни мириси и др.

- **МЕЛИОРАЦИОНИ КАНАЛ**

У северном делу планског подручја (уз северну ивицу) пролази мелиорациони канал уз сам појас заштитног зеленила. У канал се испуштају атмосферске воде са површина радних комплекса у и изван планског подручја, па даље у крајњи реципијент.

- **ЗАШТИТНИ ПОЈАС УЗ МЕЛИОРАЦИОНЕ КАНАЛЕ**

Планиран је заштитни појас уз канал ширине 7,0м који ће служити као радно - инспекцијска стаза неопходна за одржавање канала.

Биланс површина у границама планског подручја:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
заштитно зеленило	2,4 ha	9.2%
улични коридори	7,4 ha	28.4%
канал	0,1 ha	0.4%
заштитни појас уз канал	0,2 ha	0.8%
	10,1ha	38.8%
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ		
радна зона	15,9 ha	61.2%
	15,9 ha	61.2%
укупно	26,0 ha	100%

2.1.2 Предвиђено грађевинско подручје са предлогом одређивања површина јавне намене

Предвиђено грађевинско подручје дефинисано је обухватом плана и представља део радне зоне - запад у Руми, североисточно уз индустријску улицу.

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**, а чине га улични габарити, са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, заштитно зеленило, отворени канал и појас заштите око канала.

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

цела к.п. бр. 6684/3, 6681/2, 6679/3, 6679/17, 6679/18, 6679/19, 3383/21, 3383/23 К.О. Рума и

делови парцела: 3383/3, 3383/20, 3383/25, 3383/17, 3383/16, 6680, 6681/1, 6684/1, 7283 К.О. Рума.

ОСТАЛО ЗЕМЉИШТЕ сачињавају све остале површине између линија разграничења (Р.Л.), односно блокови планираних намена и садржаја, свих облика власништва на земљишту.

У односу на укупну површину планског подручја радне зоне (26ха), земљиште за јавне намене заузима 38,8 % укупне површине.

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

У планском подручју формирају се ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта. Ове површине сачињавају улични коридори, канали и заштитно зеленило. На стицање, коришћење и располагање планираним површинама за јавне намене примењују се одредбе Закона о јавној својини.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком прилогу Лист бр.4 - "Саобраћај и регулација површина јавне намене" у размери Р 1 : 2500. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Списак парцела планираних за површине јавне намене дат у тачки 2.1.2.

2.3. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Земљиште, у планском подручју, је грађевинско, терен је умерено нагнут од северозапада према југоистоку, са висинским котама од 106.79 мнв на северозападу до 98.95 мнв на југоистоку (нагиб терена око 0,8%). Подземне воде не угрожавају посебно ово подручје.

Нивелационе коте постојећих и планираних улица и површина јавне намене представљају основу планираних нивелета.

Приказ нивелационих кота, са одговарајућим падовима дат је у графичком прилогу Лист бр.5 - "Саобраћај и регулација површина јавне намене" Р 1 : 2500.

2.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

2.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Саобраћајно решење простора у обухвату плана засновано је на шеми саобраћаја Радне зоне-запад (Индустријска зона) из Генералног плана Руме.

Саобраћајно решење се ослања на коридор државног пута ДП 2. реда бр.117 (Ср. Митровица-Пећинци) који је истовремено и насељска улица - Индустријска улица.

Да би се добила правилна геометрија блокова планира се нова улица С-1 у залеђу обухвата плана која се пружа правцем југоисток-северозапад паралелно са трасом ДП 2. реда бр.117. Дубина блока дефинисана је растојањем између поменуте две улице (Индустријска, ДП II 117 и улица у залеђу, С-1).

Везна улица В-1 се планира на стационажи км 61+400 и повезује улицу С-1 са ДП II 117 (Ср. Митровица-Пећинци).

Повезивање насеља Тивол и Берак ће се остварити преко улице С-1, Алексе Шантића и Николе Тесле коридором у продужетку улице Николе Тесле (В-2) на Индустијску улицу (ДП II 117) на стационажи км 62+487.99.

Планирана су два прикључка на ДП II 117.

Први је прикључак везне улице В-1 преко површинске трокраке раскрснице са пресецањем саобраћајних токова на стационажи км 61+400, а други је прикључак коридора у продужетку улице Николе Тесле (В-2) преко површинске четворокраке раскрснице са кружним током на стационажи км 62+487.99.

Такође се планира сервисна саобраћајница са леве стране државног пута у смеру раста стационаже. Функција сервисне саобраћајнице је повезивање свих корисника ободних парцела предметне радне зоне између два прикључка. Ширина коловоза сервисне саобраћајнице је 3.50м и једносмерног је карактера.

У попречном профилу ДП II 117 налази се коловоз ширине 6.0м са банкинама, сервисна саобраћајница за једносмерни саобраћај ширине 3.50м и обострани путни јаркови, а остатак простора заузима зелени појас у који се смешта постојећа и планирана комунална инфраструктура.

У попречном профилу улице С-1, В-1 и В-2 налази се коловоз ширине 6.0м са банкинама, двостраним путним јарковима и двостраним тротоарима ширине 1.5м, а остатак простора заузима зелени појас у који се смешта постојећа и планирана комунална инфраструктура.

-Саобраћајница (С1) одређена је паралелним правцем пружања у односу на државни пут бр.117, док се саобраћајнице В-1 и В-2 пружају управно на државни пут и све имају ранг ***примарних*** саобраћајница.

У габариту садрже, сем коловоза ширине 6.0м и тротоара од 1.50м сву јавну комуналну инфраструктуру;

Све саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за тешки саобраћај какав се и одвија у индустријским зонама. Максимално осовинско оптерећење 11.5т. Коловози су ширине 6,0 м без обзира на укупни габарит нове улице. Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин $R=15,0\text{м}$, односно одговарају кривој трагова точкова меродавног возила;

Све улице имају обострано заступљене пешачке тротоаре у $ш=1,5\text{ м}$.

Између пешачких тротоара и коловоза успоставља се зелени појас у који се смештају инфраструктурни водови и путни канали.

2.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Водовод

Водоводна мрежа је смештена у коридору улице Индустијска, с тим да део мреже прелази преко парцела које нису део путног појаса. Овај део мреже је неопходно изместити пре започињања грађевинских радова на тим парцелама. Сви нови објекти могу задовољити своје потребе за санитарном водом, као и хидрантском мрежом, прикључењем на постојећу водоводну мрежу.

Канализација

Канализациона мрежа смештена је на западној страни улице Индустијска, пресека Ф 300. Део мреже која се налази на парцелама ван јавног простора, обавезно изместити, пре почетка грађевинских радова. За потребе прикључења нових корисника, односно испуштање отпадних вода искористити постојећу канализациону мрежу, или евентуално са источне стране изградити нову. Отпадне воде настале у процесу производње упуштати у канализацију тек након претходног пречишћавања. Квалитет и количина отпадних вода које ће се упуштати у канализацију придржавајући се при томе Правилника о упуштању отпадних вода у канализациони систем.

Атмосферска канализација

Одвод кишних и регулација подземних вода и даље ће се решавати путем мреже отворених, путних канала, а даље у мелиоративне канале. Испуштање кишних и отпадних вода могуће је уз обавезу пречишћавања до прописаног квалитета упуштених вода у каналске реципијенте.

Део условно чистих атмосферских вода ће се површински усмеравати на зелене површине унутар комплекса.

Електроенергетика

Посматрано подручје повезује се на електроенергетску мрежу преко средњенапонског кабла 20 KV, који је пак изведен из ТС 110/20 KV/KV "Рума 2", кроз индустријску улицу. За повезивање будућих објеката на електроенергетску мрежу потребна је изградња нових трафостаница, на парцелама потрошача, чија се веза са мрежом остварује пресецањем постојећег средњенапонског кабла 20 KV. Укупна максимална снага овако прикључених објеката је 8 МВА. За потребе вћих снага од укупно 8 МВА било би потребно из ТС 100/20 KV/KV "Рума 2" извући нови кабл, при чему би се нови кабл положио у траси постојећег, а према прописима уврћеном растојању.

Гасовод

Гасоводна мрежа нискоког и средњег притиска постављена је са источне стране индустријске улице. Могуће је повезивање мањих потрошача на мрежу ниског притиска, односно већих потрошача на мрежу средњег притиска,

Телекомуникације

У улици Индустријска постоји телекомуникациона надземна и подземна мрежа која служи за повезивање постојећих корисника. За прикључење нових корисника потребна је веза са постојећом телекомуникационом мрежом, полагањем оптичких каблова.

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

2.5.1 Саобраћајнице

Саобраћајнице у простору ПЛАНА су јавне површине и то :

- а. *Постојеће* у реализованом делу простора (Државни пут ДП II 117). Коридор изграђеног/постојећег државног пута ДП II 117 који се делимично налази у границама обухвата плана штити се заштитним појасевима ширине 10.0м од крајње тачке попречног профила као и појасевима контролисане градње 10.0м од заштитног појаса ;
- б. *Нове саобраћајнице* у зони ПЛАНА, нумерисане су у граф.прилогу као : С-1; В-1;В-2 ; саобраћајна мрежа ће се фазно реализовати у складу са стварним потребама, односно, утврђеном динамиком реализације од стране инвеститора;

Коридор државног пута ДП 2. реда бр.117

Повезивање постојећих и нових садржаја на предметној деоници државног пута планирано је у складу са чланом 37. Закона о јавним путевима (*Сл. гласник РС*, бр.101/05, 123/07, 101/11, 93/12), искључиво на саобраћајним прикључцима који ће се потврдити предметним планским документом (два саобраћајна прикључка како је образложено у достављеном текстуалном образложењу).

Саобраћајни прикључак планиран је (изведен) управно на државни пут, са ширином коловоза приступног пута и коловозном конструкцијом у складу са Законом о јавним путевима (*Сл. гласник РС*, бр.101/05, 123/07, 101/11, 93/12) и важећим стандардима и прописима.

У складу са чланом 33. Закона о јавним путевима неопходно је обезбедити потребне линије прегледности у складу са прописима на планираној раскрсници и саобраћајном прикључку.

Геометрија предметне раскрснице, ситуационо и нивелационо решење и тачно утврђене стационаже, прецизно ће се одредити приликом израде саобраћајно-техничких услова (Идејног и Главног пројекта) у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима (*Сл. гласник РС*, бр.101/05, 123/07, 101/11, 93/12) и чланом 133. став 14. Закона о планирању и изградњи (*Сл. гласник РС*, бр.72/09, 81/09, 64/10,243/11).

Предвиђен је и обезбеђен заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 28. 29. и 30. Закона о јавним путевима (*Сл. гласник РС*, бр.101/05, 123/07, 101/11, 93/12).

Објекти предвиђени за изградњу не смеју бити на удаљености мањој од 10.00м поред предметног државног пута 2. реда, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса (регулационе линије, односно путне парцеле) предметног државног пута.

Услови за паралелно вођење инсталација на деоници ван изграђеног подручја:
Предметне инсталације су планиране на удаљености минимално 3.00м од крајње тачке попречног профила-ножице насипа трупца пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање.

Услови за укрштање предметних инсталација са предметним путем:

- укрштање са путем предвиђа се искључиво механичким подбушивањем испод трупца пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3.00м са сваке стране;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1.35-1.50м у зависности од конфигурације терена;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1.00-1.20м;
- укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на мин 10.00м

Према члану 31. Закона о јавним путевима (*Сл. гласник РС*, бр.101/05, 123/07, 101/11, 93/12) оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавних путева и не угрожавају безбедност саобраћаја.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) потребно је обратити се предузећу надлежном за путеве за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације и постављање истих.

Остале саобраћајнице

Све нове саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са кол.конструкцијом за тешко саобраћајно оптерећење према меродавном возилу у индустријским зонама. Максимално осовинско оптерећење 11.5т.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин $R=15,0\text{м}$, односно одговарају кривој трагова точкова меродавног возила (троцентрична кривина);

Све улице имају обострано заступљене пешачке тротоаре у $Ш=1,5\text{ м}$.

Између пешачких тротоара и коловоза успоставља се зелени појас у који се смештају инфраструктурни водови и путни канали.

2.5.2. Правила и услови за изградњу комуналне инфраструктуре

Правила за изградњу електроенергетских објеката

Прикључење објеката се врши подземно из неке од постојећих трафостаница, или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене трафостанице, сечењем постојечег средњенапонског кабла 20 KV.

Ако се прикључење врши преко НН кабловског вода, могуће је поставити разводни орман за прикључак и мерење потрошње и то на регулационој линији.

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

-средњенапонску мрежу градити подземно, по траси постојећег средњенапонског вода, или поред њега.

-нисконапонску мрежу градити подземно , поред постојеће средњенапонске мреже,

- 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° , 1,2 м 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 паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 м за напоне до 10KV , односно 1м за више напоне од 10 KV ; угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м ,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м ,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.
- паралелно вођење електроенергетских каблова са мелиорационим каналом је на минималном растојању 3м од границе парцеле канала.
- Јавну расвету изградити светиљкама са натријумовим високопритисним сијалицама снаге 150W (250 W), 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 одговарајућим отклоном . Канделаберски стубови се постављају на растојању 0,75 до 1м од ивице коловоза. Потребно је остварити осветљај од минимално Б1 (А2). Препоручује се уградња система за редукцију осветљења у касним ноћним сатима. Напајање јавне расвете планирано је подземним ел.ен.кабловима јавне расвете (0.4кV) са поља јавне расвете из постојећих, или будућих трафостаница 20/0.4кV.
- Трафостанице градити као зидане, стубне или монтажобетонске . Трафостанице се могу градити на за то формираним парцелама, на парцелама радног комплекса , а њихова минимална удаљеност од најближег објекта 3 м.Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м . Посебне парцеле за смештај трафостаниц треба да су димензија, минимално, 10x10 м, са приступним путем минималне ширине 3м.

Правила за изградњу телекомуникационе мреже , КДС објеката и објеката мобилне телефоније

Прикључење објеката се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних орман.

Каблови телекомуникационе мреже , постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње.Слободностојећи ормани који служе за прикључење објеката постављају , тако да не сметају приступу објеката, препоручено уз тротоар.

- 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, 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 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.

Правила за прикључење на гасоводну мрежу

Дистрибутивни гасовод се изводи у зеленом појасу са следећим правилима:

- Паралелно вођење гасовода са електроенергетским и телекомуникационим кабловима изводи се на растојању 0,5м, а укрштање 0.3м,
- Паралелно вођење гасовода са цевима водоводне мреже је на 0,5 м, а укрштање на 0,5 м,
- Пролазак испод канала , на дубини , минимално, 0,8м,
- Минимална удаљеност будуће МРС од објеката је 10м,

За веће потрошаче могућа је изградња мрс , НА ПАРЦЕЛИ КОРИСНИКА.

Правила за прикључење на водоводну мрежу

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

На парцелама предвидети спољне и унутрашње хидранте према потребама будућих објеката (или целог блока) и свим важећим прописима и стандардима.

Правила за прикључење на фекалну канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5м од регулационе линије.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Прикључење будућих корисника извршити на најближи фекални цевовод, а у свему према условима надлежног предузећа.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност надлежног предузећа.

Правила за прикључење на саобраћајну мрежу

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.) морају омогућавати несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези с несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инавалидних лица (Сл.гласник РС, бр.18/97) приликом пројектовања објеката јавне намене, саобраћајних и пешачких површина

Саобраћајне прикључке будућих корисника је потребно извршити у складу са условима надлежног предузећа које газдује путевима. Минимална ширина прикључка за парцеле на којима је основна делатност рад (радна зона) је ш=5,0м.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност надлежног органа.

2.5.3. План уређења слободних и зелених површина

- У оквиру планираних блокова, све слободне, неангазоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање, а нарочито према суседним комплексима.
- Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.
- Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања. За озелењавање површина унутар радног комплекса могуће је коришћење примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Формирати више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака. 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 0,5ха где спадају мале и средње фирме, треба да буде: 20%,на парцелама 0,5-1ха, 25% на парцелама 1-5ха и више 30% зеленила).

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

2.6.1. Заштита животне средине

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^о МЦС 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 санитарским 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 изrada Студије о процени утицаја објеката на животну средину.

Заштита земљишта и вода

Корисник земљишта код којих постоји могућност загађења, у обавези је да спроводи праћење квалитета подземних вода изградњом контролних пијезометара.

- Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском подручју тако и ван њега.
- Привремено депоновање комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.
- Складиштење сировина и готових производа на отвореном простору у радној зони мора бити заштићено од негативних утицаја атмосфералија (ветра, кише)
- Одређени готови производи који се складиште на отвореном простору, морају бити тако ускладиштени да не долази до стварања емисије и дифузне прашине.
- Проблем отпада који настаје као последица будућих активности у радној зони и његовог даљег третмана, решавати кроз сакупљање, транспорт, третман, рециклажу, поновну употребу и правилно одлагање.
- Пре почетка извођења радова на изградњи неопходно је уклонити хумусни слој и засебно га депоновати и обезбедити од разношења. Хумус након окончања радова искористити за санацију сваке локације на којој је предвиђена изградња.

Неопходно је придржавати се следећих услова када је у питању заштита вода:

- Забрањено је у мелиоративне канале или друге отворене канале испуштати непречишћене отпадне воде, осим атмосферских и условно чистих расхладних вода које по Уредби о категоризацији вода одговарају II класи.
- Водоснабдевање објеката планирати према условима надлежног комуналног предузећа.
- У границама обухвата плана основна превентивна мера је забрана делатности које могу да угрозе земљиште, надземне и подземне воде, односно код којих то не може да се предупреди одговарајућим техничким и другим мерама или је то нерационално.

Заштита ваздуха и заштита од јонизујућег зрачења

Смањење прекомерне загађености ваздуха у наредном периоду генерално ће се обезбедити забраном изградње потенцијалних загађивача у оквиру радне зоне, уређењем саобраћајног система, коришћењем одговарајућих извора енергије и изградњом зелених површина.

У циљу заштите ваздуха неопходна је стална контрола емисије, праћење квалитета ваздуха.

За сваки конкретан пројекат производње у радној зони, у оквиру техничке документације и потребних студија, биће строго третирани услови емисије гасова из процеса, и даће се конкретна решења за смањење и елиминисање штетних утицаја на атмосферу.

2.6.2. Заштита природе

Ради очувања квалитета животне средине, неопходно је подизање заштитног зеленила:

- на граничном делу планираних радних површина према другим наменама
- унутар површине намењене изградњи објеката у функцији туризма, рекреације и сродних делатности

Како би се у највећој мери смањио негативан утицај радова и објеката на окружење неопходна је:

- покровност вештачких (поплочаних, бетонираних) површина у границама плана свести на функционални минимум
- термички загађене воде не смеју се испуштати у водни реципијент
- непречишћене и недовољно пречишћене отпадне воде не смеју се упуштати у водни реципијент

2.6.3. Заштита од елементарних непогода

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 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 правилним одвођењем вода, као и сакупљањем воде у отворене путне канале у саобраћајницама Индустијска улица, саобраћајнице С-1 В-1 и В-2 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.

Мере заштите од интереса за одбрану

На основу услова Министарства одбране бр.2368-2 од 30.07.2013, на планском подручју нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље. Приликом изградње планираних објеката применити нормативе, критеријуме и стандарде у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС бр. 72/09, 81/09, 24/11) и Законом о ванредним ситуацијама (Сл. Гласник РС бр.111/2009).

2.6.4. Заштита градитељског наслеђа

У оквиру планског подручја нема констатованих археолошких локалитета.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "за блокове 3-13-1, 3-13-2 и 3-8-14 и делове блокова 3-12-3 и 3-8-12 у радној зони" у Руми, број 361-07/13 од 30.07.2013:

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да преузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став1. Закона о културним добрима,

Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације

Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту

2.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како становању тако и пословању. 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 освету. 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, најешће 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 индустриским постројењима посебно је потребно применити : когенерацију-спрегнуту производњу топлотне и електричне енергије, тригенерацију-спрегнуто грејање, хлађење и производња електричне енергије, уградњу савремених котлова (контролни уређаји, економајзер, побољшана изолације, уградњени регенеративни горионици, аутоматско одумуљивање и сл.), замену старих котлова на гас новим кондензационим котловима, рехабилитацију система за развод паре, уградњу система за рекуперацију-искоришћење отпадне топлоте из технолошких процеса, рехабилитацију система компримованог ваздуха , рехабилитацију система за развод електричне енергије (замена старих или предимензионисаних трансформатора, уградња кондензатора са циљем да се смањи потрошња реактивне електричне енергије и сл.);

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

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

3.1 Врста и намена објеката који се могу градити на парцелама

Према претежно дефинисаним наменама зоне (блока) одређује се и намена појединачних парцела, односно намена главног и помоћних (пратећих) објеката на парцели.

- **у блоковима радне зоне**

- На парцелама је могућа изградња производних, прерађивачких, складишних и других пословних објеката 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.
- У оквиру комплекса могуће је формирати стамбени простор у оквиру неког од објеката (простор за боравак чувара).

3.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела

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 намењене за производњу, прераду, складиштење, пословање**

имају следеће параметре:

- минимална површина парцеле 2000м², најмања ширина уличног фронта 25,0м.
- максимална величина парцеле није ограничена, односно величина парцеле може бити и цео простор између регулационих линија (цео блок).
- Целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле.

- **Парцеле за јавне површине**

Величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева према потребним садржајима.

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

Све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

3.3. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Предња грађевинска линија утврђена је на 10м од регулације Индустријске улице. Од планиране С-1 (са југозапада) на растојању 35,0м, са југа 15,0м.

На делу парцеле 6681/1 предња грађевинска линија се утврђује на растојању од 15,0м од улице С-1, осим у делу на ком је већ изграђен објекат где се грађ линија поклапа са габаритом објекта.

Од регулације улице В-1 утврђена на растојању од 3,0м, обострано.

Од регулације улице В-2 5,0м.

Грађевинске линије су детаљно приказане у граф. прилогу - Лист бр. 4-Саобраћај и регулација површина јавне намене.

Бочне грађевинске линије, односно грађ. линија према суседима, утврђује се на растојању од 5м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10м.

3.4. Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Индекс заузетости на парцелама радне зоне:

- за парцеле до 0,5 ha 70%, индекс 2,8
- за парцеле веће од 0,5 ha је 60%, индекс изграђености 2,4.

Индекс заузетости на парцелама површина јавне намене може бити и већи, а све на основу конкретних потреба за изградњу и уређење објеката јавне намене.

3.5. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

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.

За објекте управних, административних зграда и сличних намена мах спратност је П+2+Пк (са или без подрума или сутерена), с тим да максимална висина не прелази 18,0м.

Максимална спратност других пословних објеката је П+2+Пк (са или без подрума или сутерена).

Спратност помоћних објеката је максимално П+0.

3.6. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцела

Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 2/3 висине вишег објекта, којом се обезбеђује безбедна зона приликом рушења. Могуће је градити и објекте један уз други или на минималном растојању уколико то захтева специфичност технолошког процеса.

3.7. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред производних, прерађивачких, или објеката намењених терцијарним делатностима, спорту или туризму, као главнима, на парцели се могу градити и административни објекти у функцији главних и помоћни објекти. Помоћни и административни објекти се лоцирају унутар парцеле, али могу бити лоцирани и уз главни објекат, уколико технолошки процес то захтева. Максимална спратност административних објеката износи П+2+Пк, а помоћних П+0, а удаљеност од бочних суседа 4,0м. Помоћни објекти се могу градити од скромнијих грађевинских материјала, али да задовоље све прописе и норме за ову врсту објеката.

3.8. Посебна правила

Сви објекти у блоковима обухваћеним Планом морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа примерено времену у ком живимо

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

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

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са намениом 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, нагиб је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиб око 10°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

Помоћни објекти

- Помоћни објекти зависно од своје намене (ткз.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главних објеката -радни део и *прљави * део парцеле)
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји : магацини,складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.)
- Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м.
- "Прљави" помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

3.9. Услови за приступ парцели и паркирање

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

Приступ грађевинске парцеле на државни пут вршиће се искључиво преко сервисне саобраћајнице.

Алтернативно решење колског приступа парцелама су планиране саобраћајнице С-1, В-1 и В-1.

Приступ, односно повезивање на јавни пут, улицу мора имати мин ширину 6,0 м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5 м). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса .

Комплекс се оградајује "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 зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

На слободним површинама, где се планирају нови радни простори формираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2.50 м, а дужина од 4.60 м до 5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 6,0 x 2,5 м.

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

3.10. 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 најближу насељску 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.

4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Овим Планом нису посебно одређене локације за које ће се обавезно радити Урбанистички пројекат.

5. 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 за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцела за саобраћајнице, парцеле за зелене површине и сл и пројектима препарцелације за исправку границе између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле

-Локацијском дозволом за пројектовање и изградњу објеката планиране намене и објеката и мреже инфраструктуре.

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