

OPŠTINA RUMA

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA *BLOK 3-12-1; DEO BLOKA 3-16-2 I DEO BLOKA 3-14-2*
(U INDUSTRIJSKOJ ZONI)**

U RUMI

Ruma,maj 2008.godine

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

**PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA *BLOK 3-12-1; DEO BLOKA 3-16-2 I DEO BLOKA 3-14-2*
(U INDUSTRIJSKOJ ZONI)**

U RUMI

**PLAN DONOSI: SO RUMA
PREDSEDNIK SO RUMA :**

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

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

**NOSILAC IZRADE PLANA :
DRAGAN FILIPOVIĆ,dig**

**SARADNICI :
TANJA KOVAČEVIĆ,a.arh.
JOVAN CVEJIĆ,ing.geod.
PETAR ĐURIČIĆ,die**

Ruma,maj 2008. godine

PLAN DETALJNE REGULACIJE *ZA BLOK 3-12-1; DEO BLOKA 3-16-2 I DEO BLOKA 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI **SADRŽI :**

I. TEKSTUALNI DEO :

N^o UVOD

MOTIVI ZA PRISTUPANJE IZRADI URBANISTIČKOG PLANA ZA BLOK 3-12-1; DEO BLOKA 3-16-2 I DEO BLOKA 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI*

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

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

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

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

8. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

- 8.1 PODELA NA *JAVNO* I *OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- 8.2 PODELA NA ZONE PO VRSTAMA USLOVA ZA IZGRADNJU I UREĐENJE
- 8.3 PRAVILA PARCELACIJE
- 8.4 URBANISTIČKA REGULACIJA UREĐENJA PROSTORA
- 8.5 PRAVILA UREĐENJA U RADNOM KOMPLEKSU
- 8.6 SAOBRAĆAJNE, ENERGETSKE, VODOPRIVREDNE, KOMUNALNE I DRUGE INFRASTRUKTURE

- 8.7 USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽE INFRASTRUKTURE PO PROSTORNIM CELINAMA
- 8.8 OPŠTI I POSEBNI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE OD RAZLIČITIH VIDOVA ZAGAĐENJA I NEGATIVNIH DEJSTAVA
- 8.9 OGRANIČENJA ZA IZVOĐENJE ODREĐENIH VRSTA RADOVA, ODNOSNO GRAĐENJA PO PROSTORNIM CELINAMA
- 8.10 SREDNJOROČNI PROGRAM UREĐIVANJA JAVNOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I IZVORE FINANSIRANJA PREDVIĐENIH PRIORITETNIH RADOVA NA UREĐIVANJU ZEMLJIŠTA
(SA PRIKAZOM APROKSIMATIVNE PROCENE POTREBNIH SREDSTAVA)

9. PRAVILA GRAĐENJA

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

10. OSTALI ELEMENTI SPROVOĐENJA PLANA PODACI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA, ORGANIZACIJA I SL.

11. PODACI PRIBAVLJENI OD NADLEŽNIH JAVNIH PREDUZEĆA, INSTITUCIJA I ORGANIZACIJA

GRAFIČKI DEO :

N0 IZVOD IZ PLANOVA VIŠEG REDA :

0/1 IZVOD IZ GP RUMA

1. POSTOJEĆE STANJE

- 1 POSTOJEĆE STANJE SA PRIKAZOM GRANICE OBUHVATA
PLANA R-1:1.000

2. PLAN :

- 2 PROSTORNA ORGANIZACIJA - KONCEPCIJA

	NAMENA POVRŠINA	R-1:1.000
3	PROSTORNA ORGANIZACIJA, FORMIRANJE I NUMERACIJA PODBLOKOVA, PRIKAZ JAVNOG I OSTALOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	R-1:1.000
4	PREDLOG ZA PARCELACIJU I USLOVI PREPARCELACIJE.....	R-1:1.000
5	SAOBRAĆAJ I HORIZONTALNA REGULACIJA	R-1:1.000
6	INFRASTRUKTURA – GAS, VODOVOD, KANALIZACIJA	R-1:1.000
7	INFRASTRUKTURA – TELEFON, STRUJA.....	R-1:1.000

PRILOZI

**PLAN DETALJNE REGULACIJE *ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2*
(U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI**

N^o UVOD:

MOTIV ZA PRISTUPANJE IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE *ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

Izradi **URBANISTIČKOG PLANA * ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2 * (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** pristupa se na osnovu iskazanih potreba JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I PUTEVE OPŠTINE RUMA za angažovanje dela industrijske zone određene GP-om Ruma (*Sl.list opština Srema*, br.13/02,23/03) a na osnovu prihvaćene inicijative građana, korisnika zemljišta u toj zoni kao potencijalnih investitora.

Investitor PLANA je JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I PUTEVE OPŠTINE RUMA
Za Izrađivača PLANA određen je : JUP *PLAN* OPŠTINA RUMA I PEĆINCI

Izradi PLANA pristupa se iz dva najvažnija razloga :

Suštinski razlog.: nedostatak planske dokumentacije razrade prema obavezama proizašlim iz GP Rume, samim tim i nemogućnost realizacije investicionih zahvata u zoni za koju je iskazano interesovanje potencijalnih investitora za ulaganje u izgradnju privrednih kapaciteta, te regulisanje prostornih elemenata : saobraćajnica, komunalne infrastrukture kao i rešavanje problema imovinsko-pravne prirode.

Pre svega neophodna je izrada urbanističke dokumentacije za razgraničenje *JAVNOG* I *OSTALOG* građevinskog zemljišta - a što je moguće odrediti tek PLANOM DETALJNE REGULACIJE (PDR).

Zakonsko-formalni razlog : za rešavanje napred navedenih problema u definisanoj zoni, neophodna je izrada PDR na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (*Sl.glasnik RS*,br.47/03 – svih izmena i dopuna Zakona i svih PRAVILNIKA proizašlih iz Zakona a primenjivih na ovu problematiku), a takođe kao naznačena obaveza važećeg GP Ruma (*Sl.list opština Srema*, br.13/02,23/03).

1.) PRAVNI OSNOV ZA IZRADU PROGRAMA ZA IZRADU PLANA (PDR-e) :

-
- 1.) ZAKON O PLANIRANJU I IZGRADNJI (*Sl.glasnik RS*,br.47/03,34/06) ..
 - 2.) PRAVILNIK O SADRŽINI, NAČINU IZRADE, NAČINU VRŠENJA STRUČNE KONTROLE URBANISTIČKOG PLANA , KAO I USLOVIMA I NAČINU STAVLJANJA PLANA NA JAVNI UVID (*Sl.glasnik RS*,br.12/04)...
 - 3.) GP RUME (*Sl.list opština Srema*,br.13/02,23/03);
 - 4.) ZAHTEV INVESTITORA ZA IZRADU PLANSKE DOKUMENTACIJE I SAČINJEN UGOVOR IZMEĐU INVESTITORA I IZRAĐIVAČA PLANA

2.) OPIS GRANICE PODRUČJA OBUHVAĆENOG PLANOM

PDR * ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2 * (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI, obuhvata prostor od P=37ha 18a 74m² u zapadnom delu građevinskog reona grada, a u delu industrijske zone Rume.

Granica obuhvata PLANA ima sledeći tok :

sa jugoistočne strane granica polazi od osovine puta R-106 (parcela br. 3883/3) u preseku sa pravcem granice parcela br. 3883/13 i 3883/11 **(T-1)** i nastavlja osovinom puta u pravcu severa do preseka sa istočnom granicom parcele br. 1275 **(T-2)**, odakle skreće severoistočno i teče istočnom granicom kp br. 1275 do tromede k.p. br. 1275, 3883/3 i 3883/2 **(T-3)**; skreće severozapadno (prelomnim tačkama **T-4, T-5, T-6, T-7**) na k.p. br. 1268/1, pa skreće severno do severne granice parcele br.1268/1 **(T-8)**, odakle skreće zapadno i ide severnom granicom k.p. br. 1268/1 **(T-9)**, skreće jugoistočno (prelomnim tačkama **T-10, T-11, T-12, T-13, T-14, i T-15**) na k.p. br. 1268/1 i 1268/2, skreće istočno do tromedje parcela br. 3879, 1275 i 3883/2 **(T-16)**, nastavlja južno istočnom granicom k.p. br.1275 **(T-17)** do **(T-18)**, odakle skreće istočno gde se vraća na početnu tačku **(T-1)**.

2.1.) SPISAK POSTOJEĆIH KAT.PARCELA U OBUHVATU PLANA DETALJNE REGULACIJE * ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2 * (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI :

Sve postojeće katastarske parcele su NACIONALIZOVANO ZEMLJIŠTE u DRUŠTVENOJ SVOJINI (DS).

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

RED BR.	BROJ POSTOJ. K.P.	RED BR.	BROJ POSTOJ. K.P.
1.	3883/1	10.	1268/2
2.	3883/3	11.	1268/1
3.	3883/4	12.	3879
4.	3883/8	13.	7423
5.	3883/13	14.	1275
6.	3880	15.	

3.) PODACI I DOKUMENTACIJA OD ZNAČAJA ZA IZRADU PLANA

3.1. PLANSKA DOKUMENTACIJA OD UTICAJA NA PODRUČJE OBUHVATA PLANA:

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

- **GENERALNI PLAN RUME** (*Sl.list opština Srema*, br.13/02,23/03) je prvi viši plan ovom PDR-e, (na osnovu čl.27 tačka 2 stav 8 Zakona) i predstavlja koncepcijko određenje PDR-e.
- **PROGRAM ZA IZRADU PLANA DETALJNE REGULACIJE * ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2 * (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** (*Sl.list opština Srema*, br.9 /08) - u sastavu Odluke o pristupanju izradi PLANA *ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-

14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI kojim su definisane obaveze u vezi granice prostora određenog od strane investitora kao zone najhitnije za privođenje planiranoj nameni ali su još uvek ostavljene mogućnosti za dodatna preciziranja i definisanja novih prostornih zahvata koji nisu u suprotnosti sa osnovnim ciljem fleksibilnosti plana ;

- **Podaci, informacije, saglasnosti i uslovi pribavljeni od nadležnih javnih službi** (vlasnika javne infrastrukture, institucija nadležnih za izdavanje podataka i uslova po zakonskom osnovu) i drugih učesnika u planiranju i nadležnih službi SO Ruma, čije potrebe, mišljenja i sl. su od značaja za koncepciju i realizaciju plana.

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

Prostor u granicama obuhvata PDR se nalazi u zapadnom delu građevinskog reona Rume a čini deo industrijske zone grada.

Zona PLANA je prostor omeđen sa istoka osovnom ulice Industrijski put (trasa dva regionalna puta R-103 i R-106) sve do preseka sa potokom Kudoš, a zatim ogradom stadiona Agrorume; sa severa koridorom puta S.Mitrovica – Ruma; sa zapada poljoprivredno-industrijskim kompleksom *Agroruma* i potokom Kudoš i sa juga se graniči sa područjem PDR *Dela bloka 3-14-2*.

3.3. OSNOVNI CILJEVI UREĐENJA I GRAĐENJA PROSTORA

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

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

4.1. PRIRODNE KARAKTERISTIKE:

Zona Plana je poljoprivredno zemljište pod černozeom sa visinskim kotama od 100-105 mnv , kontinuirano ravno sa generalnim padom terena od severa ka jugu;

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

Podzemne vode ne ugrožavaju ovo područje, te ne vrše uticaj na uslove gradnje.

U prostoru postoje otvoreni kanali putem kojih je i do sada vršeno odvođenje viška i opšta regulacija atmosferskih i površinskih voda;

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

Mogući max tektonski uticaj je sa vrednošću 8⁰ MCS skale.

4.2. STVORENE VREDNOSTI U PODRUČJU PLANA :

- **OSVRT NA ISTORIJSKI RAZVOJ I KULTURNO NASLEĐE**

Prostor PDR već donošenjem ranijih GUP za Rumu uvršćen je u građevinski reon.

Prostor je u proteklom istorijskom razdoblju delio sudbinu naselja.

U okviru *USLOVA ZAŠTITE NEPOKRETNOSTI KULTURNOG NASLEĐA* izrađenog

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

Vršene su samo sporadične i povremene intervencije na zaštiti sakralnih objekata.

Kada je u pitanju arheološko nasleđe konstatuje se da je ono u celosti pod predhodnom zaštitom.

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

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

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

.....
Namena prostora PDR pretežno je poljoprivredno zemljište između realizovanih delova industrijske zone Rume (izgrađen kompleks fabrike za preradu voća i povrća *Rumen*), sa delimično izgrađenom mrežom gradske infrastrukture.

Postojeća parcelacija je raznolika po površinama, od velikih (k.p. br. 3883/1 od 19 ha 08a 78m²) do malih (k.p. br. 3879 od 04a 41m²). Svojinski status je raznolik : privatna, društvena i državna svojina.

Od postojećih elemenata supra i infrastrukture u samoj zoni su :

- Koridor Industrijske ulice koja se poklapa sa trasom puteva R-103 i R-106
- Kroz zonu PLANA prolaze kolektori gradske fekalne kanalizacije
- osim navedene saobraćajne i komunalne infrastrukture u zoni PDR-e, u koridoru ulice Industrijske postoji sva raspoloživa gradska infrastruktura neophodna za angažovanje i realizaciju zone obuhvata PDR.

- OSTALI UTICAJI STVORENIH VREDNOSTI :

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

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

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

Koncepcija za zonu PLANA određena je koncepcijom PLANA ***ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2*** (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI .

Određene su :

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

5.1. NAMENE POVRŠINA

Prostor PLANA se namenjuje za : **INDUSTRIJSKU ZONU – (DEO CELOKUPNE INDUSTRIJSKE ZONE RUME)...** **ZA OBAVLJANJE PRIVREDNE DELATNOSTI** (proizvodnja, prerada, skladištenje i drugo) a sadrži sledeće :

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

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

U zoni PLANA vrši se osnovna podela na :

1. ***JAVNO*** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE ...a čine ga ulični gabariti, sa javnim zelenilom i kanalima za regulaciju atmosferskih voda; koridori za smeštaj toplovoda sa, takođe, javnim zelenilom
2. ***OSTALO*** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE...čine ga blokovi za izgradnju privrednih kompleksa - sve ono zemljište koje se ne vodi kao *javno* građevinsko zemljište, odnosno ne podleže za proglašenje *javnog* na osnovu Zakona o eksproprijaciji (*Sl.glasnik RS* br.53/95);

5.3.. PODELA NA GRAĐEVINSKE CELINE (ZONE),PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA I KOMUNALNE INFRASTRUKTURE U PROSTORU PDR-e :

Prostor u granicama plana formira se u :

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

Formiraju se : 6 **podblokova (*ostalo građevinsko zemljište*)** namenjenih organizovanju radnih kompleksa. Podblokovi su razdvojeni ulicama - ***javnim*** građevinskim zemljištem. U ovom momentu podblokovi se definišu kao celovite površine, ali sa predlogom formiranja novih kompleksa, odnosno-parcela, (deobom većih na manje površine ili spajanjem manjih u veće) moguće su podceline u okviru podbloka, a broj i veličina će zavisiti od stvarnih potreba konkretnih investitora, odnosno namene i tehnološkog postupka i drugih prostornih zahteva vezanih za određene zakonske propise, normative i uslove proizašle iz neophodne primene mera zaštite na osnovu izrađenih studija i procena ugroženosti čovekove okoline za konkretnu delatnost.

U tom slučaju je moguće formiranje i internih saobraćajnih pristupa do nastalih kompleksa.

Takođe je moguće spajanje postojećih manjih k.p. u veće radne kopmlekse za navedene potrebe (zavisno od namene, tehnološkog procesa i dr.)

6. PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA :

- 6.1. DEO ULICE INDUSTRIJSKI PUT KOJI NIJE FORMIRAN KAO KORIDOR PUTA (R-103, R-106) - na potezu od raskrsnice sa putem S.Mitrovica-Ruma do mosta na kanalu Kudoš.
- 6.2. SAOBRAĆAJNICA (S1) određena je pravcem pružanja istok-zapad, u gabaritu sadrži industrijski kolosek, tretira se kao ***primarna*** saobraćajnica ;
- 6.3. Kao ***sekundarne*** saobraćajnice uspostavljaju se tri industrijske ulice koje se naslanjaju na pomenute primarne saobraćajnice u funkciji povezivanja blokova sa ostalim delom industrijske zone i gradskom putnom mrežom a preko nje i tranzitnom regionalnom putnom mrežom.

TABELARNI PRIKAZ PROSTORNIH CELINA U GRANICAMA PLANA:

BR.POD-BLOKA	POVRŠINA POD-BLOKA (m2/ha)	% u odnosu na P zone PLANA
Br.1.	40.583,00...(4,06 ha)	Ukupno *ostalo* građevinsko zemljište 81.40 %
Br.2.	13.344,68...(1,33 ha)	
Br.3.	63.884,01...(6,39 ha)	
Br.4.	26.108,78...(2,61 ha)	
Br.5.	97.606,87...(9,76 ha)	
Postojeći kompleks RUMEN	60.829,85 ..(6,08 ha)	
Br.6. Koridor puteva R103 I R106	11.249,51 ..(1.12 ha)	*javno*GZ Saobraćajnice 18.6%
Nove saobraćajnice sa javnim zelenilom	58.267,22 ..(5.83 ha)	
UKUPNO:	371.873,92 m2 (37,19ha)	100%

7. INFRASTRUKTURNI SISTEMI

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

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

stanju, potrebna infrastruktura se formira ovim planom i to: **JAVNA INFRASTRUKTURA** u okviru uličnih gabarita i **INTERNA MREŽA** u okviru radnog kompleksa.

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

P R A V I L A I U S L O V I **UREĐENJA I IZGRADNJE U PROSTORU PLANA**

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

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

8. PRAVILA UREĐENJA PROSTORA

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

Veći deo prostora podleže uređenju i izgradnji na osnovu **Opštih uslova**.

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

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

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

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

REDNI BROJ	BR.POSTOJEĆE K.P.	REDNI BROJ	BR.POSTOJEĆE K.P.
1.	3880 deo	6.	1268/2 deo
2.	3883/1 deo	7.	3879 deo
3.	3883/8 deo	8.	3883/3 deo
4.	3883/13 deo	9.	3883/4 deo
5.	1268/1 deo		

b)..... ***OSTALO* GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** čine ostale površine između linija razgraničenja – REGULACIONIH LINIJA (R.L.), odnosno blokovi planiranih namena i sadržaja, različitog vlasništva na zemljištu (društveno ili privatno), odnosno, BLOKOVI pod br.1-6.

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

Za ***ostalo*** građevinsko zemljište prema vrsti bloka **VRŠI SE** dalja izrada **URBANISTIČKIH PROJEKATA, za preparcelaciju – obavezno** - i izrada **UPR-a odnosno, URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKA REŠENJA** za pojedine komplekse složenijih namena i namena koje su "Strateškom procenom uticaja na životnu sredinu" naznačene kao riskantne namene; složenije tehnologije, za veći broj raznorodnih objekata na lokaciji i sl.

U daljem sprovođenju plana SEM izrade UPRa **dovoljan je izvod iz PLANA ukoliko** u kompleksu nema potrebe za prepacelacijom a namena je jednostavna. *(npr: skladište neškodljivog materijala na otvorenom ili u jednostavnim objektima i sl.)*

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

Osnovna podela zona sa blokovima za izgradnju i uređenje se vrši na: 7 (sedam) podblokova od kojih su:

- **podblokovi br. 1 - 5** po globalnoj nameni su radne zone, sekundarne proizvodnje, odnosno proizvodni kapaciteti, prerađivački, uslužnih delatnosti, servisi, skladišta i sl. namene koje neće na bilo koji način ugrožavati čovekovu okolinu, prirodne i stvorene vrednosti (uz moguću preparcelaciju izradom UPR-a, prema stvarnim potrebama i zahtevima konkretnih investitora) - to su blokovi ***ostalog*** građevinskog zemljišta;
Opšti uslovi za uređenje i izgradnju su isti za sve radne komplekse u navedenim podblokovima, različitost će proizaći iz specifičnosti konkretne namene (usvojene tehnologije, vrste objekata i dr)
- podblok br.6** ima namenu formiranja koridora izgrađeni/postojećih državnih puteva R103 i R106 koji se nalaze u obuhvatu plana;
- poseban podblok (br.7)** ima namenu formiranja saobraćajnica u zoni PLANA (S-1;S-2;S-3 i S-4), odnosno ***javnog*** građevinskog zemljišta;
Opšti uslovi formiranja saobraćajnica su zajednički za sve saobraćajnice, odnosno za saobraćajne elemente: kolovoz, trotoar, zelenih pojas sa uličnim zelenilom i infrastrukturom, kvalitet navedenih elemenata i sl.) bez obzira na uspostavljene širine uličnih gabarita;

8.3. PRAVILA PARCELACIJE

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

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

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

Novoformirane parcele imaju min $P = 3.000m^2$sa širinom takve parcele min $\check{S} = 43,0m$. Primenjuju se za radni kompleks *male privrede***, uslužne delatnosti, i sl.**

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

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

Grafičkim listom dat je predlog parcelacije i preparcelacije prema uspostavljenom saobraćajnom i infrastrukturnom rešenju, a po kriterijumu površina postavljenih uslovima parcelacije kompleksa (od min 0,30ha) a na bazi postojećih parcela koje su odgovarajuće (po P/m^2 , širini, obliku) kako bi postojeći korisnici parcela imali mogućnost za korišćenje vlastitih parcela ali i mogućnost povezivanja u veće celine od nekoliko (više) hektara.

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

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

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

Nije moguća preparcelacija na KP suprotno ovom PLANU i to :

Kod parcela postojećeg stanja namenjenih PLANA za formiranje ***javnog*** građev. zemljišta; parcela postojećeg stanja na nove parcele manjih površina od ustanovljene min $P = 3.000,0m^2$, $\check{S}(\min) = 43,0m$, nepravilnog oblika, a bez uslova direktnog povezivanja na javnu saobraćajnicu;

8.4. URBANISTIČKA REGULACIJA UREĐENJA PROSTORA

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

Opšti uslovi horizontalne regulacije su :

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

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

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

Tu se uspostavljaju *posebni uslovi horizontalne regulacije* zavisno od potreba konkretne namene; Prostor između uspostavljenih unutarnjih građevinskih linija od granica parcele je prostor za izgradnju na lokaciji u skladu sa prostornim parametrima (Sz i I), potrebnim objektima arhitekture, saobraćajnicama i infrastrukturu prema konkretnoj delatnosti.

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

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

8.5. PRAVILA UREĐENJA U RADNOM KOMPLEKSU

Koncepcijom se definiše izgradnja i uređenje na lokaciji i to :

1. U okviru svakog radnog kompleksa celokupna delatnost mora se odvijati u okviru vlastitog kompleksa :
 - pristupi - ulazna partija;
 - radno - proizvodni deo;
 - pomoćni sadržaji;
 - potrebne interne saobraćajnice, manipulativne površine i protivpožarni put;
 - zaštitno zelenilo prema susedima i sl.
2. Na jednoj lokaciji izgrađuje se glavni objekat ili objekti (poslovni, proizvodni, prerađivački i sl.) koji određuju namenu lokacije i pomoćni (jedan ili više njih) su objekti u funkciji glavnih.
1. Objekti arhitekture izgrađuju se na ustanovljenim građevinskim linijama (G.L.), odnosno u prostoru radnih kompleksa ograničenom G.L-ma
2. Građevinske linije su granične linije na koje se postavljaju pretežne fasadne mase (pojedini manji delovi fasada i arhitektonski elementi mogu ih preći);
3. Uređenje parternih površina u kompleksu zavisno od potreba konkretne delatnosti uz uspostavljanje max mogućeg zelenog fonda, a nivelaciono usklađeno sa niveletama javnih saobraćajnica na koje se kompleks povezuje;

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

8.6.1. SAOBRAĆAJNICE u prostoru PLANA su javne površine i to :

1. Postojeće u realizovanim delovima prostora (Industrijska ulica) koje nisu predmet ovog PLANA osim na mestima povezivanja novih javnih saobraćajnica iz prostora PLANA - za ta mesta potrebno je da investitor pribavi saglasnosti, odnosno tehničke uslove povezivanja;
2. Koridor izgrađenih/postojećih državnih puteva R103 i R106 koji se nalaze u obuhvatu plana;
3. Nove saobraćajnice u zoni PLANA, numerisane u graf.prilogu kao : S-1; S-2; S-3; S-4; Saobraćajna mreža će se fazno realizovati u skladu sa stvarnim potrebama, odnosno, utvrđenom dinamikom realizacije od strane investitora;
4. Osim navedenih saobraćajnica označenih kao *javno* građevinsko zemljište moguće je zavisno od stvarne preparcelacije unutar novoformiranih podblokova formirati i

potrebne saobraćajne pristupe u vidu internih saobraćajnica sa pravom službenosti prolaza svih kompleksa u bloku;

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

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

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

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

Između pešačkih trotoara i kolovoza uspostavlja se zeleni pojas u koji se smeštaju infrastrukturni vodovi i putni kanali.

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

8.6.2. VODOVOD. Za potrebe zone PDR-e produžiće se planirana vodovodna mreža PVC fi 100mm na zapadnoj strani ul. Industrijske (definisana uslovima „Vodovod,, Ruma br. 2290/1 od 16.01.2007.) do postojeće vodovodne mreže AC fi200mm u ul. V. Karadžića.

Duž budućih ulica S1 i S2 izvešće se prstenasta vodovodna mreža PVC fi100mm te vezati sa planiranom vodovodnom mrežom u ul. Industrijskoj.

Rekonstruisana vodovodna mreža PVC fi315mm, na istočnoj strani ul. Industrijske, će se produžiti do postojeće vodovodne mreže AC fi200mm u ul. V. Karadžića. Paralelno produžiti cevovod PVC fi100mm za priključenje novih parcela u bloku 3-12-4 i 3-12-1.

Zbog teškoća u snabdevanju grada pitkom vodom (pogotovo u letnjim mesecima) do izgradnje planiranog tranzitnog cevovoda fi500mm, snabdevanje će biti uslovljeno za sanitarne potrebe i potrebe hidrantske mreže, dok će za potrebe tehnološkog procesa postojati ograničavajući faktori, pa i uslovljavanje sa bušenjem sopstvenih bunara.

Za produžetak mreže i priključke potrebno je predhodno definisati relevantne elemente projektno-tehničkom dokumentacijom.

8.6.3. KANALIZACIONA MREŽA. Za potrebe novih blokova izgradiće se kolektori fekalne kanalizacije prema stanju postojećih kolektora i koncepciji idejnog rešenja odvođenja otpadnih voda za grad Rumu. Za tehnološke otpadne vode i vode sa zamašćenih i zauljenih površina predvideti separati sistem prečišćavanja pre upuštanja u gradsku kanalizaciju na osnovu Odluke o odvođenju i prečišćavanju otpadnih voda ("Sl. list opština Srema", br. 14/98, čl.13, čl.14 i čl.15).

8.6.4. ELEKTROMREŽA. Snabdevanje električnom energijom objekata izvešće se izgradnjom montažno betonskih trafo stanica (MBTS) 20/0,4kV odgovarajućeg tipa instalisane snage. Snabdevanje novih MBTS sprovesti rasecanjem postojećeg 20kV izvoda "Silosi" iz TS 110/20kV na relaciji TS20/0,4kV "Klanica"-TS20/0,4kV "Hladnjača"-TS20/0,4kV "Industrijska zona" i njegovim svođenjem po principu ulaz-izlaz.

Za sada su predviđeno dve MBTS, ali njihov konačan broj i položaj će zavisi od snage potrošača. Njihova izgradnja moguća je na parceli korisnika. Objekti koji ne poseduju sopstvenu trafostanicu, mogu se priključiti preko NN podzemnog kabla, sa najbliže trafostanice. Za rasvetu novih ulica potrebna je izgradnja posebne podzemne NN mreže i postavljanje stubova javne rasvete.

8.6.5. TELEKOMUNIKACIONA MREŽA I OBJEKTI. Područje PLANA vezuje se na komutacioni centar na ATC EWSD RDLU koja je istureni stepen komutacionog centra EWSD-HOST Centar, preko glavnog kabla br. 2 na kojem postoji rezerva u podzemnoj mreži. Razvodna mreža će se graditi podzemno sa unutrašnjim TT izvodima. Kapacitet novih izvoda zavisice od potreba korisnika telekomunikacionih usluga.

Na planiranim površinama kako javnog tako i ostalog građevinskog zemljišta moguće je postavljanje baznih stanica mobilne telefonije sa pripadajućim antenskom stubom.

8.6.6. GASNA MREŽA će se realizovati na osnovu konkretnih Zahteva novoformiranih blokova. Za potrebe grejanja potrošača manjih kapaciteta planira se polietilenski gasovod (odorisan gas niskog pritiska 0,025 bar), dok za potrebe industrijskih potrošača razvodni gasovod (neodorisan gas pritiska do 3 bara). Planira se da tokom 2008. god. krene u proširenje polietilenske distributivne mreže (od "Trenda" do raskrsnice Ruma-Voganj) koja je projektovana i izvedena do preduzeća "Trend".

Postoji mogućnost priključenja novih potrošača na mrežu ali to zahteva detaljnija razmatranja i projektno-tehničku razradu kao i ishodovanje odgovarajućih dozvola te određena finansijska sredstva za ostvarivanje investicije.

8.6.7. REŽIM VODA. Pošto se područje obuhvata plana graniči sa kanalom Kudoš treba planirati propisanu širinu radno-inspekcijske staze pored kanala, nesmetan proticaj i postojeći vodni režim u kanalu.

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

8.7. USLOVI PRIKLJUČENJA NOVIH OBJEKATA NA MREŽE INFRASTRUKTURE PO PROSTOR-TORNIM CELINAMA

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

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

A. OPŠTI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE :

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

Eliminisanje ovih negativnih dejstava ili svođenje na min. uticaje postiže se prvenstveno primenom pozitivnih zakonskih propisa, normi i tehničkih uslova u projektovanju, izgradnji (građevinskih propisa naročito kod izbora konstruktivnog sklopa i fundiranja, a za seizmičke uticaje 8^o MKS skale, upotrebe atestiranih građevinskih materijala otpornih na vatru, primena kvalitetne, atestirane opreme i opremanje odgovarajućim instalacijama, takođe, pravilnim rasporedom objekata na pojedinačnim lokacijama kako bi se uspostavile protivpožarne saobraćajnice lako dostupne vozilima za intervenciju, i protivpožarna, hidrantska mreža i dr.) Objekti i pojedinačni prostori se opremaju odgovarajućim prostorima i opremom za slučaj ratnih dejstava u skladu sa uslovima koje propisuje nadležni organ NO. Zastupljenost zelenila takođe doprinosi smanjenju štetnih uticaja.

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

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

KONKRETNIH TEHNOLOGIJA koje u sebi kriju potencijalne štetne uticaje :

U okviru izrade NACRT-a PLANA izrađena je **STRATEŠKA PROCENA UTICAJA PLANA *ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2 *(U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** koja čini njen sastavni deo i po kojoj će se postupati do pribavljanja dozvole za gradnju i same realizacije.
(Za većinu konkretnih namena i prikazanih tehnologija će se vršiti procena uticaja na životnu sredinu do pribavljalja odobrenja za gradnju po zakonskom postupku.)

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

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

Izgradnja objekata neplaniranih namena ili značajnije povećanje kapaciteta neće biti moguće .

Takođe, neće biti moguća izgradnja objekata izričito navedena kao zabranjena Strateškom procenom uticaja PLANA na životnu sredinu.

Na primer :

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

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

Zahtevom za izradu PLANA * **ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2*** (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI od strane JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I LOKALNE PUTEVE RUMA kao investitora plana, uz inicijativu i učešće i potencijalnih investitora (korisnika zemljišta u postojećem stanju), iskazuje se istovremeno i potreba što skorije realizacije planiranih zahvata u granicama PLANA, odnosno i planiranje finansijskih sredstava kroz srednjeročni program uređivanja javnog građevinskog zemljišta.

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

Preporuka za način formiranja faznosti realizacije (prioritetnih radova) :

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

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

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

1. SAOBRAĆAJNICE.....	UKUPNO:	171.911.000,00din
1.1 KOLOVOZI (6,0m):		
2700,0m x 6,0m=16200m ² x 6.500,00		105.300.000,00 din.
KOLOSEK		
440,0m x 50.000,00 din.=		220.000,00 din.
MANIPULATIVNI PROSTOR (8,0m):		
500,0m x 8,0mx2=8000m ² x 6.500,00=		52.000.000,00 din.

UKUPNO SAOBRAĆAJNICE :		157.520.000,00din
1.2. TROTOARI (obostrano,1.5m)		
4100 x1,5m=6150 x 2.340,00=		14.391.000,00 din.
2. VODOVOD - MREŽA (fi 100) :	UKUPNO :	11.700.000,00 din.
2.1. ZA NOVE ULICE : 1800m x 5.200,00		11.700.000,00 din.

3. FEKALNA KANALIZACIJA - MREŽA (fi 250mm).....	UKUPNO:	9.100.000,00 din.
3.1. ZA NOVE ULICE : 1400m x 6.500,00=		9.100.000,00 din.

4. ELEKTROINSTALACIJE - NOVA MREŽA :		6.600.000,00din
4.1. ZA NOVE ULICE (u celini) 2200m x 3.000,00=		6.600.000,00din

5. TT INSTALACIJE UKUPNO :		3.050.000,00din
122 x 25.000(po priključku).....		3.050.000,00din

6. GASNA INSTALACIJA (nove ulice) UKUPNO:		12.285.000,00 din.
6.1. ZA NOVE ULICE : 2700m x 4.500		12.285.000,00 din.

UKUPNO ZA KOMUNALNO OPREMANJE (od 1-6).....		214.646.000,00din

(za vrednost E=84,0din.....(oko)..... 2.600.000,00E

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

9. PRAVILA GRAĐENJA

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

9.1.1. PARCELE -RADNI KOMPLEKSI :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na parcelama malih površina u radnim zonama (ispod 3.000,0m²) nije moguće izgraditi objekte poslovnih namena iz domena sekundarnih delatnosti (proizvodnje i prerade, *male privrede*). Ukoliko su parcele postojećeg stanja manjih površina od 3.000m² moraju se objedinjavati do min površine.

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

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

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

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

GRAĐEVINSKE LINIJE (GL) :

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

opisano je u poglavlju Urbanistička regulacija uređenja prostora.

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

Za jednostavne namene sa jednim ili malim brojem arhitektonskih objekata, jednostavne tehnologije (*na primer: stovarište građevinskog materijala – upravna zgrada i otvoren prostor sa nastrešnicama;*) nije neophodna izrada **Urbanističkog projekta kao urbanističko-arhitektonskog rešenja planirane gradnje** :

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

9.4. NAJMANJA DOZVOLJENA MEĐUSOBNA UDALJENOST OBJEKATA

.....

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

zona glavnih - proizvodnih objekata

zona ekonomska - zona pratećih objekata u funkciji proizvodnih;

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

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

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

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

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

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

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

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

-
- za parcele (P (od 3.000m² do 15.000m²))..... je Sz(max)=70%I=(max) 1,5
 - (izuzetno) za radne komplekse od P= 1,50ha i veće Sz(max)=50%.... I=(max) 1,0
(*Sz* i *I* zavisi od konkretne namene i primenjene tehnologije)

9.6. USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI

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

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

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

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

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

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

9.6.1. ARHITEKTONSKO-ESTETSKI I OBLIKOVNI IZRAZ OBJEKATA

Navedeni skup pravila reguliše projektovanje i izvođenje građevinskih radova kod :

IZGRADNJE NOVIH OBJEKATA :

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

- **POMOĆNI (PRATEĆI) OBJEKTI** uvek u funkciji glavnog objekta na parceli, namenom mora biti takav da ne vrši negativan uticaj na životnu okolinu, da je funkcionalno-građevinski prilagođen nameni (po izboru konstruktivnog sklopa, izboru građevinskih materijala eksterijera, enterijera (otpornog na habanje, hemikalije i lak za održavanje), po ugradnji potrebne opreme, uređaja i instalacija).

OPŠTA PRAVILA :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Objekti specifičnih namena mogu imati i dopunske instalacije .

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

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

9.6.2. NAJVEĆA DOZVOLJENA SPRATNOST OBJEKATA :

.....
Vertikalnom regulacijom određuju se :

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

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

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

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

9.6.3. USLOVI ZA OBNOVU I REKONSTRUKCIJU OBJEKATA

.....
Navedeni skup pravila reguliše projektovanje i izvođenje građevinskih radova na :

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

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

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

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

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

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

9.6.4. POSEBNI USLOVI ZA IZGRADNJU OBJEKATA - OBJEKTI SPECIFIČNE SADRŽINE

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

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

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

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

9.6.5. USLOVI ZAŠTITE SUSEDNIH OBJEKATA

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

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

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

Moraju se primeniti sve tehničke mere zaštite susednog postojećeg objekta.

Poželjno je formiranje zaštitnog zelenila prema susednom objektu.

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

9.7. USLOVI I NAČIN OBEZBEĐIVANJA PRISTUPA PARCELI I ZA PARKIRANJE

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

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

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

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

Na slobodnim površinama, gde se planiraju novi radni prostori formiraće se parkinzi za putnička vozila (na tri radnika jedno vozilo) po principu parkiranja na sopstvenoj parceli.

Širina parking prostora za upravno parkiranje iznosi 2,30-2,50 m, a dužina od 4.60 m do 5.0 m. U okviru parkirališta potrebno je rezervisati prostor za drvorede, po modelu da se na četiri parking mesta planira jedno drvo. Oko i unutar planiranih parkinga potrebno je obezbediti odgovarajuću zasenu sadnjom visokog rastinja. U delu gde se organizuje podužno parkiranje, dimenzije jednog parking mesta moraju biti 6,0 x 2,25 m.

9.8. USLOVI PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

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

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

9.9. USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

..... OPŠTI USLOVI ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE :

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

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

***** ПРИКАЗ КОРИШЋЕНЕ МЕТОДОЛОГИЈЕ И ЗАКЉУЧЦИ ДО КОЈИХ СЕ ДОШЛО
ТОКОМ ИЗРАДЕ ИЗВЕШТАЈА О СТРАТЕШКОЈ ПРОЦЕНИ***

Стратешка процена утицаја плана никако не може бити замена за Студије о процени утицаја. Контекст и садржај процеса доношења одлука о плановима у много чему је различит од доношења одлука о реализацији појединачних пројеката. Због тога се не може сматрати да је Стратешка процена утицаја директна трансформација процедуре и поступка за процену утицаја пројеката, за ниво планова. Стратешка процена утицаја надограђује процену утицаја пројеката, која и даље остаје важан инструмент процене ефеката у животној средини, у случају појединачних пројеката, односно објеката.

За сваки конкретан поднет захтев за изградњу индустријских објеката спроводи се процедура, током које надлежни општински или државни органи одлучују о могућности реализације пројекта, и о мерама заштите животне средине које је Инвеститор у обавези да спроведе, како би негативан утицај пројекта на животну средину био елиминисан, тј. сведен на законски прописане границе.

Чл. 51. ст.5. Закона о заштити животне средине Сл.гл.РС, бр. 135/2004:
"Министарство може забранити производњу и промет одређених производа и вршење одређених активности, на одређено време или на делу територије Републике, односно аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе ради спречавања угрожавања животне средине или здравља људи."

Савремене технологије и поред очигледног напретка још увек носе са собом опасности и штетности и стварају нове ризике. Разлози таквих појава најчешће се налазе у пропустима учињеним у процесу планирања и пројектовања нових објеката и технологија.

Основни стратешки правци система заштите животне средине треба да буду усмерени на она превентивна деловања која треба да обезбеде или да допринесу стварању здраве животне средине.

Принципи заштите животне средине се дефинишу, спроводе и уграђују кроз три фазе:

- фаза планирања и пројектовања
- фаза изградње и
- фаза експлоатације

У фази планирања и пројектовања остварује се права суштина појма заштите животне средине јер се још у фази израде просторних и урбанистичких планова сагледава, а пројектом заштите животне средине обезбеђује превентивна заштита.

Стратешка процена утицаја на животну средину има циљ да детаљно истражи карактеристике плана, да детектује све могуће негативне утицаје реализације тог плана и да дефинише мере којима се остварује контрола ових утицаја и њихово свођење у еколошки прихватљиве границе. Из тог разлога је потребно да постоји јединствена методолошка основа са јасно дефинисаним корацима за анализу.

Приликом израде предметне Стратешке процене анализирани су и разматране следеће области:

1. Циљеви и садржаји Плана детаљне регулације за блок 3-12-1;део блока 3-16-2 и део блока 3-14-2 (у индустријској зони) у Руми
2. Плански основ и услови Јавних предузећа,
3. Размотрена су питања заштите животне средине од интереса за предметни план,
4. Дати су разлози за изостављање појединих питања и проблема из стратешке процене
5. Дате су основне геоморфолошке, хидролошке, климатске и метеоролошке карактеристике подручја, као и преглед заштићених непокретних и природних добара
6. Приказано је постојеће и планирано стање инфраструктуре
7. Дат је преглед постојећег стања и квалитета животне средине на подручју плана
8. Објашњени су општи и посебни циљеви стратешке процене и начин на који су изабрани одговарајући индикатори који представљају један од инструмената за систематско идентификовање, оцењивање и праћење стања, развоја и услова средине и сагледавање последица.
9. Процењени су могући утицаји предметног плана на животну средину, и дат је преглед мера које су предвиђене за смањење негативних утицаја односно повећање позитивних утицаја на животну средину.

10. Предложени су индикатори за праћење стања као и могућност успостављања мониторинг система.

ZAKONSKI OKVIR

Систем праћења стања животне средине (ваздух, вода, земљиште, опасне, отпадне и штетне материје, бука, јонизујућа зрачења) регулисан је :

- Законом о заштити животне средине (Сл.гласник РС бр.135/04),
- Законом о поступању са отпадним материјама (Сл.гласник РС бр. 25/96),
- Законом о водама (Сл.гласник РС бр. 46/91, 53/93, 67/93, 48/94, 54/96)
- Законом о пољопривредном земљишту (Сл.гласник РС бр. 49/92, 53/93, 67/93, 48/94, 46/95, 54/96, 14/2000),
- Законом о превозу опасних материја (Сл.лист СФРЈ бр. 27/90 и Сл.лист СРЈ бр. 24/94, 28/96),
- Законом о заштити од јонизујућег зрачења (Сл.лист СРЈ бр. 46/96)
- и подзаконским прописима који су на основу ових закона донети.**

9.10. Uslovi za kretanje osoba sa smanjenim mogućnostima kretanja

.....

U skladu sa odredbama Pravilnika o uslovima za planiranje I projektovanje objekata u vezi sa nesmetanim kretanjem dece, starih, hendikepiranih i invalidnih lica (Sl.glasnik RS, br.18/97), pravilima i uslovima urbanističke zaštite, u slučaju potpune rekonstrukcije (zamene) objekta ili izgradnje novog objekta, moraju biti obezbeđeni, u skladu sa važećim propisima iz ove oblasti, uslovi za nesmetano kretanje osoba sa smanjenim mogućnostima kretanja i to:

na svim pešačkim prelazima visinsku razliku između trotoara i kolovoza neutralisati obaranjem ivičnjaka, kod poslovnih objekata obezbediti pristup licima sa posebnim potrebama na kotu prizemlja (odnosno do lifta, ukoliko ga ima) spoljnim ili unutrašnjim rampama minimalne širine 90 cm i nagiba 1 : 20 (5%) do 1 : 12 (8%)

Ukoliko objekat ima lift, okno lifta i izlazni podest, dimenzionisati tako da omogući nesmetano kretanje osoba sa smanjenim mogućnostima kretanja - okno lifta minimum 110/140 cm, izlazni podest minimum 140 cm.

Trotoari i pešačke staze, pešački prelazi i druge površine u okviru ulica po kojima se kreću lica sa posebnim potrebama u prostoru su međusobno povezani i prilagođeni za orijentaciju i sa nagibi- ma koji ne mogu biti veći od 1 : 20 (5%) a izuzetno 1 : 12 (8%)

10. OSTALI ELEMENTI ZA SPROVOĐENJE PLANA

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

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

Za potrebe izrade PLANA DETALJNE REGULACIJE ZA **ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 / DEO 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI pribavljeni su uslovi i saglasnosti nadležnih preduzeća i institucija koji su uticali na formiranje prostorne organizacije, definisanje uslova uređenja i izgradnje.

Od nadležnih JP koja upravljaju određenim infrastrukturama pribavljene su za izradu PDR sledeće saglasnosti i tehnički uslovi i isti se ugrađuju u plan :

Red.br.	Zahtev za izdavanje uslova	Odgovor na zahtev
1.	JP za građ.zemljište i puteve Ruma Br.195, 26.12.2006.	19.11.2007. Br.1407-1/2006 od 15.11.2007.
2.	JP *Gas Ruma* Ruma Br.623, 23.11.2007.	30.11.2007. Br.1025/1 od 28.11. 2007.
3.	JP *Vojvodinavode* N.Sad Br.623, 23.11.2007.	03.12.2007. Br.02-1654/2 od 29.11.2007.
4.	*Telekom*,a.d. Sr. Mitrovica Br.623, 23.11.2007.	07.12.2007. Br.02-3479/07 od 3.12.2007.
5.	MINISTARSTVO ODBRANE SEKTOR ZA MATERIJALNE RESURSE UPRAVA ZA INFRASTRUKTURU	12.12.2007. Br.4345-3 od 07.12.2007.
6.	MUP RS Protivpožarna policija Sr.Mitrovica ; Br.623, 23.11.2007.	19.12.2007. Br.217-1247/07 od 14.12.2007.
7.	DOO *EV ED Ruma* Br.623, 30.11.2007.	25.12.2007. Br. 7.30.4.-570-6/2007 od 21.12.2007.
8.	JP *Vodovod* Ruma Br.623, novembar 2007.	27.12.2007. Br.2061/1 od 26.12.2007.
9.	JP*Železnica Srbije* Br.623, 23.11. 2007.	22.01.2008. Br.102/07-3739 od 17.01.2008.
10.	JP *Vojvodinavode* N.Sad Br.623, 23.11.2007.	12.02.2008. Br.02-1654/5-07 od 11.02.2008.

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

Obradio

D.Filipović,dig

O B R A Z L O Ž E N J E
UZ
ODLUKU O IZRADI
PLANA DETALJNE REGULACIJE
ZA
BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI)
U RUMI

MOTIV ZA PRISTUPANJE IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE * ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

Izradi **PROGRAMA** za izradu **URBANISTIČKOG PLANA * ZA DEO BLOKA, BR.3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** pristupa se na osnovu iskazanih potreba JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I LO-KALNE PUTEVE OPŠTINE RUMA za angažovanje dela industrijske zone određene GP-om Ruma (*Sl.list opština Srema*br.13/02) a na osnovu prihvaćene inicijative građana,korisnika zemljišta u toj zoni kao po-tencijalnih investitora.

IZRADI PLANA pristupa iz dva najvažnija razloga :

Suštinski razlog... razrada prema obavezama proizašlim iz GP Rume, zbog mogućnost realizacije u zoni za koju je iskazano interesovanje potencijalnih investitora za ulaganje u izgradnju privrednih kapaciteta, odnosno, regulisanje prostornih elemenata : saobraćajnica, komunalne infrastrukture kao i rešavanje problema imovinsko-pravnih prirode.

Pre svega neophodnost razgraničenje *JAVNOG* i *OSTALOG* građevinskog zemljišta - a što je moguće odrediti **PLANOM DETALJNE REGULACIJE (PDR)** .

Zakonsko-formalni razlog ...za rešavanje napred navedenih problema u definisanoj zoni, neophodna je izrada PDR na osnovu Zakona o planiranju i izgradnji (*Sl.glasnik RS*br.47/03 – svih izmena i dopuna Zakona i svih PRAVILNIKA proizašlih iz Zakona a primenjivih na ovu problematiku),a takođe kao naznačena obaveza važećeg GP Ruma (*Sl.list opština Srema* br.13/02 i br. 23/03)

OSNOVNI CILJEVI UREĐENJA I GRAĐENJA PROSTORA

Cilj realizacije **DELA INDUSTRIJSKE ZONE** definisane PDR-e je stvaranje građevinskih preduslova za izgradnju privrednih potencijala u skladu sa opredeljenjima iz GP Rume;

POLOŽAJ,KARAKTERISTIKE,ULOGA I ODNOS PODRUČJA PLANA SA OKRUŽENJEM

Prostor u granicama obuhvata PDR se nalazi u jugoizapadnom delu građevinskog reona Rume a čini deo industrijske zone grada, obuhvata prostor od oko P=37ha

Zona PLANA je prostor omeđen sa istoka osovino ulice Industrijski put (trasa dva regionalna puta R-103 i R-106) sve do preseka sa potokom Kudoš, zatim ogradom stadiona Agrorume; sa severa koridorom puta S.Mitrovica – Ruma; sa zapada poljoprivredno-industrijskim kompleksom *Agroruma* i potokom Kudoš i sa juga se graniči sa područjem PDR *Dela bloka 3-14-2*.

KONCEPT PLANA

Generalna namena prostora i usmeravajuća prostorna organizacija za zonu **PDR * ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, BR. DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2* * U RUMI** određeni su **konceptijom GP Rume**.

PROSTOR SE NAMENJUJE ZA SVE VRSTE PRIVREDNIH DELATNOSTI U DELU INDUSTRIJSKE ZONE.

Već formiranim položajem Industrijskog puta, zatim izgrađenim kompleksom fabrike za preradu voća i povrća *Rumen*, naslanjanjem na postojeće/planirane blokove industrijske zone severno i južno nagoveštava se dispozicija novih blokova i koridora u ovom delu prostora industrijske zone .

PROSTORNA ORGANIZACIJA :

Prostor u granicama plana formira se u :

7. *PODBLOKOVI (građevinske celine) za privredne komplekse, za izgradnju namenskih i funkcionalnih objekata, opremljenih odgovarajućom tehnološkom opremom i instalacijama, izgrađenim i opremljenim u skladu sa sa važećim zakonima iz drugih oblasti, naročito zakonima koji štite čoveka i njegovu okolinu; uključujući komunalno, saobraćajno, infrastrukturno i hortikulturno uređenje kompleksa;*

Prostor PDR-a, osim za javne namene (saobraćajnice) namenjen ostalim namenama sekundarnih delatnosti deli se saobraćajnicama u zasebne celine :

I, II, III, IV, V i VI.

> Pojedine prostorne celine će biti već u samom PDR podeljene na pojedinačne parcele na kojima će se, posle izvršene parcelacije, direktno primenjivati UU regulacionog plana.

> Na pojedinim prostornim celinama će se sprovesti PDR tek posle izrade URBANISTIČKOG PROJEKTA u skladu sa uslovima PDR jer ovog trenutka nisu poznati svi programi i broj potencijalnih investitora.

8. *PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA :*

a. *DEO ULICE INDUSTRIJSKI PUT KOJI NIJE FORMIRAN KAO KORIDOR PUTA (R-103, R-106) - na potezu od raskrsnice sa putem S.Mitrovica-Ruma do mosta na kanalu Kudoš.*

b. *SAOBRAĆAJNICA (S1) određena je pravcem pružanja istok-zapad, koja u gabaritu sadrži industrijski kolosek, tretira se kao ***primarna*** saobraćajnica ;*

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

d. *Tipski poprečni profil primarne saobraćajnice širine 35.0 m ; odnosno sekundarne-industrijske ulice širine 20.0 m sadrži : kolovoz sa dve saobraćajne trake 2x3.0m ; obostrane trotoare širine 1.50 m uz regulacionu liniju i obostrani zeleni međupojas za smeštaj otvorene putne kanalizacije, rasvete, drvoreda i ostale infrastrukture, sem gabarita primarne koji sadži još i ind.kolosek sa manipulativnim platoom.*

9. *INFRASTRUKTURNI SISTEMI kao preduslov za funkcionisanje planiranih namena i kapaciteta podrazumevaju razvoj i izgradnju vodovoda, elektro i tt mreže, gasne mreže, fekalne kanalizacije, odvoda atmosferskih voda, i drugih ukoliko se ukaže potreba a nisu štetni po čoveka i njegovu sredinu.*

INFRASTRUKTURA :

Svi infrastrukturni sistemi kao preduslov za funkcionisanje planiranih namena i kapaciteta razvijaće se i graditi u skladu sa ovim Planom i tehničkim uslovima ovlašćenih nosilaca pomenutih vidova infrastrukture.

NOSILAC IZRADE :

Dragan Filipović, dipl.ing.građ.

O B R A Z L O Ž E N J E
UZ
ODLUKU O DONOŠENJU
PLANA DETALJNE REGULACIJE
ZA
BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2 (U INDUSTRIJSKOJ ZONI)
U RUMI

INVESTITOR : JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I PUTEVE RUMA

MOTIV I CILJ IZRADE PLANA DETALJNE REGULACIJE * ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI

Izradi **PROGRAMA** za izradu **URBANISTIČKOG PLANA * ZA BLOKOVE BR.3-12-1, DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI) U RUMI** pristupa se na osnovu iskazanih potreba JP ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I LOKALNE PUTEVE OPŠTINE RUMA za angažovanje dela industrijske zone određene GP-om Ruma (*Sl.list opština Srema*br.13/02) a na osnovu prihvaćene inicijative građana,korisnika zemljišta u toj zoni kao potencijalnih investitora.

PRAVNI OSNOV : *Plan detaljne regulacije izrađuje se na osnovu :*

- 1.) *ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI (*Sl.glasnik RS*br.47/03) i ZAKONA O IZMENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O PLANIRANJU I IZGRADNJI (*Sl.glasnik RS*br.34/06);*
- 2.) *PRAVILNIKA O SADRŽINI, NAČINU IZRADE, NAČINU VRŠENJA STRUČNE KONTROLE URBANISTIČKOG PLANA , KAO I USLOVIMA I NAČINU STAVLJANJA PLANA NA JAVNI UVID (*Sl.glasnik RS*, br.12/04*
- 3.) *ODLUKA O IZRADI PLANA DETALJNE REGULACIJE * BLOKOVE BR.3-14-1 , DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2* (U INDUSTRIJSKOJ ZONI)* U RUMI*

LOKACIJA.....

Prostor u granicama obuhvata PDR se nalazi u jugoizapadnom delu građevinskog reona Rume a čini deo industrijske zone grada, obuhvata prostor od oko P=37ha.

*Zona PLANA je prostor omeđen sa istoka osovnom ulice Industrijski put (trasa dva regionalna puta R-103 i R-106) sve do preseka sa potokom Kudoš, zatim ogradom stadiona Agrorume; sa severa koridorom puta S.Mitrovica – Ruma; sa zapada poljoprivredno-industrijskim kompleksom *Agroruma* i potokom Kudoš i sa juga se graniči sa područjem PDR *Dela bloka 3-14-2*.*

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

U gabaritu Industrijske ulice je smeštena infrastruktura : vodovod; gradska kanalizaciona mreža delom prelazi preko parcela; elektroenergetski kabel,tt mreža, gasovod.

PODELA ZEMLJIŠTA NA JAVNO I OSTALO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :

Zemljište se koristi kao javno i ostalo građevinsko.

Javno : koristi se prostor namenjen saobraćajnicama.

Ostalo građevinsko : namenjuje se celokupan prostor u formiranim prostornim jedinicama podeljenim na nove parcele za obavljanje delatnosti iz svih privrednih oblasti.

Režimom korišćenja zemljišta obavezuju se dalji učesnici u realizaciji plana da zemljište koriste u skladu i na način određen ovim regulacionim planom.

KONCEPT PLANA

*Generalna namena prostora i usmeravajuća prostorna organizacija za zonu PDR * ZA BLOKOVE BR. 3-12-1, BR. DEO 3-16-2 I DEO 3-14-2* * U RUMI određeni su koncepcijom GP Rume.*

PROSTOR SE NAMENJUJE ZA SVE VRSTE PRIVREDNIH DELATNOSTI U DELU INDUSTRIJSKE ZONE.

Već formiranim položajem Industrijskog puta, zatim izgrađenim kompleksom fabrike za preradu voća i povrća **Rumen**, naslanjanjem na postojeće/planirane blokove industrijske zone severno i južno nagoveštava se dispozicija novih blokova i koridora u ovom delu prostora industrijske zone. .

PROSTORNA ORGANIZACIJA :

Prostor u granicama plana formira se u :

PODBLOKOVI (građevinske celine) za privredne komplekse, za izgradnju namenskih i funkcionalnih objekata, opremljenih odgovarajućom tehnološkom opremom i instalacijama, izgrađenim i opremljenim u skladu sa sa važećim zakonima iz drugih oblasti, naročito zakonima koji štite čoveka i njegovu okolinu; uključujući komunalno, saobraćajno, infrastrukturno i hortikulturno uređenje kompleksa;

Prostor PDR-a, osim za javne namene (saobraćajnice) namenjen ostalim namenama sekundarnih delatnosti deli se saobraćajnicama u zasebne celine :

I, II, III, IV, V i VI.

> Pojedine prostorne celine će biti već u samom PDR podeljene na pojedinačne parcele na kojima će se, posle izvršene parcelacije, direktno primenjivati UU regulacionog plana.

> Na pojedinim prostornim celinama će se sprovoditi PDR tek posle izrade URBANISTIČKOG PROJEKTA u skladu sa uslovima PDR jer ovog trenutka nisu poznati svi programi i broj potencijalnih investitora.

PLANIRANE TRASE SAOBRAĆAJNICA :

- a. DEO ULICE INDUSTRIJSKI PUT KOJI NIJE FORMIRAN KAO KORIDOR PUTA (R-103, R-106) - na potezu od raskrsnice sa putem S.Mitrovica-Ruma do mosta na kanalu Kudoš.*
- b. SAOBRAĆAJNICA (S1) određena je pravcem pružanja istok-zapad, koja u gabaritu sadrži industrijski kolosek, tretira se kao ***primarna*** saobraćajnica ;*
- c. Kao ***sekundarne*** saobraćajnice uspostavljaju se tri industrijske ulice koje se naslanjaju na pomenute primarne saobraćajnice u funkciji povezivanja blokova sa ostalim delom industrijske zone i gradskom putnom mrežom a preko nje i tranzitnom regionalnom putnom mrežom.*
- d. Tipiski poprečni profil primarne saobraćajnice širine 35.0 m ; odnosno sekundarne-industrijske ulice širine 20.0 m sadrži : kolovoz sa dve saobraćajne trake 2x3.0m ; obostrane trotoare širine 1.50 m uz regulacionu liniju i obostrani zeleni međupojas za smeštaj otvorene putne kanalizacije, rasvete, drvoreda i ostale infrastrukture, sem gabarita primarne koji sadrži još i ind.kolosek sa manipulativnim platoom.*

INFRASTRUKTURA :

Svi infrastrukturni sistemi kao preduslov za funkcionisanje planiranih namena i kapaciteta razvijaće se i graditi u skladu sa ovim Planom i tehničkim uslovima ovlašćenih nosilaca pomenutih vidova infrastrukture.

KRATAK PRIKAZ POSTUPKA IZRADE PDR : *Izradi PDR pristupilo se na osnovu Odluke o izradi Plana detaljne regulacije objavljene u Sl.listu opština Srema, br.9/08. Sastavni deo Odluke je Program na koji je Komisija za planove dala pozitivno mišljenje na sednici održanoj dana 14.05.2008.*

Komisija za planove opštine Ruma sprovela je stručnu kontrolu Nacrta plana dana 26.6.2008.

Odelenje za urbanizam i komunalno-stambene poslove opštinske uprave Ruma oglasilo je Javni uvid u Nacr Planu dana 14.07.2008.god. Javni uvid sproveden je u periodu od 14.7.2008. do 28.7.2008.god.

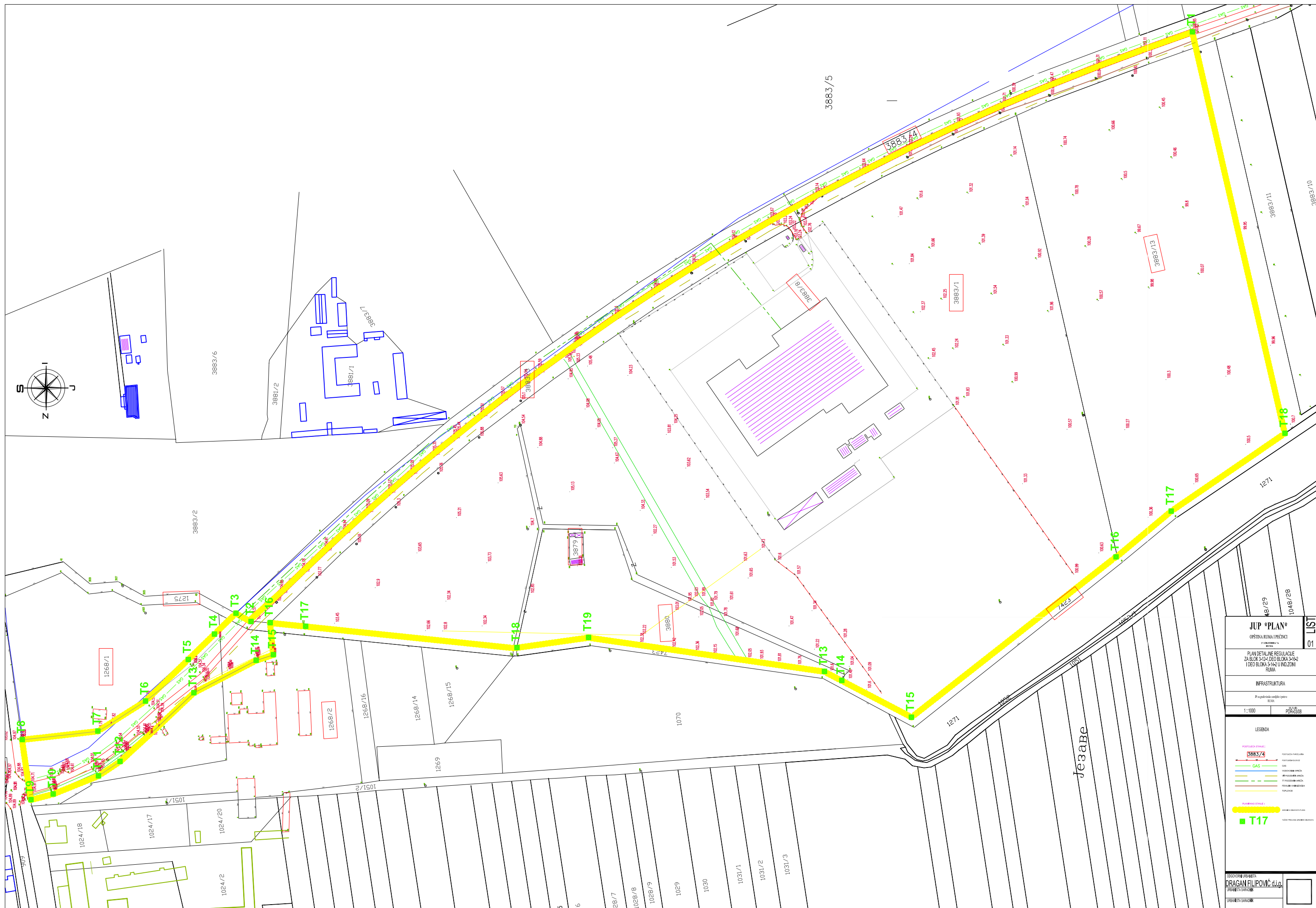
Komisija za planove opštine Ruma je sumirala rezultate javne rasprave Nacrta plana i utvrdila Predlog Plana na svojoj sednici dana 26.8.2008.

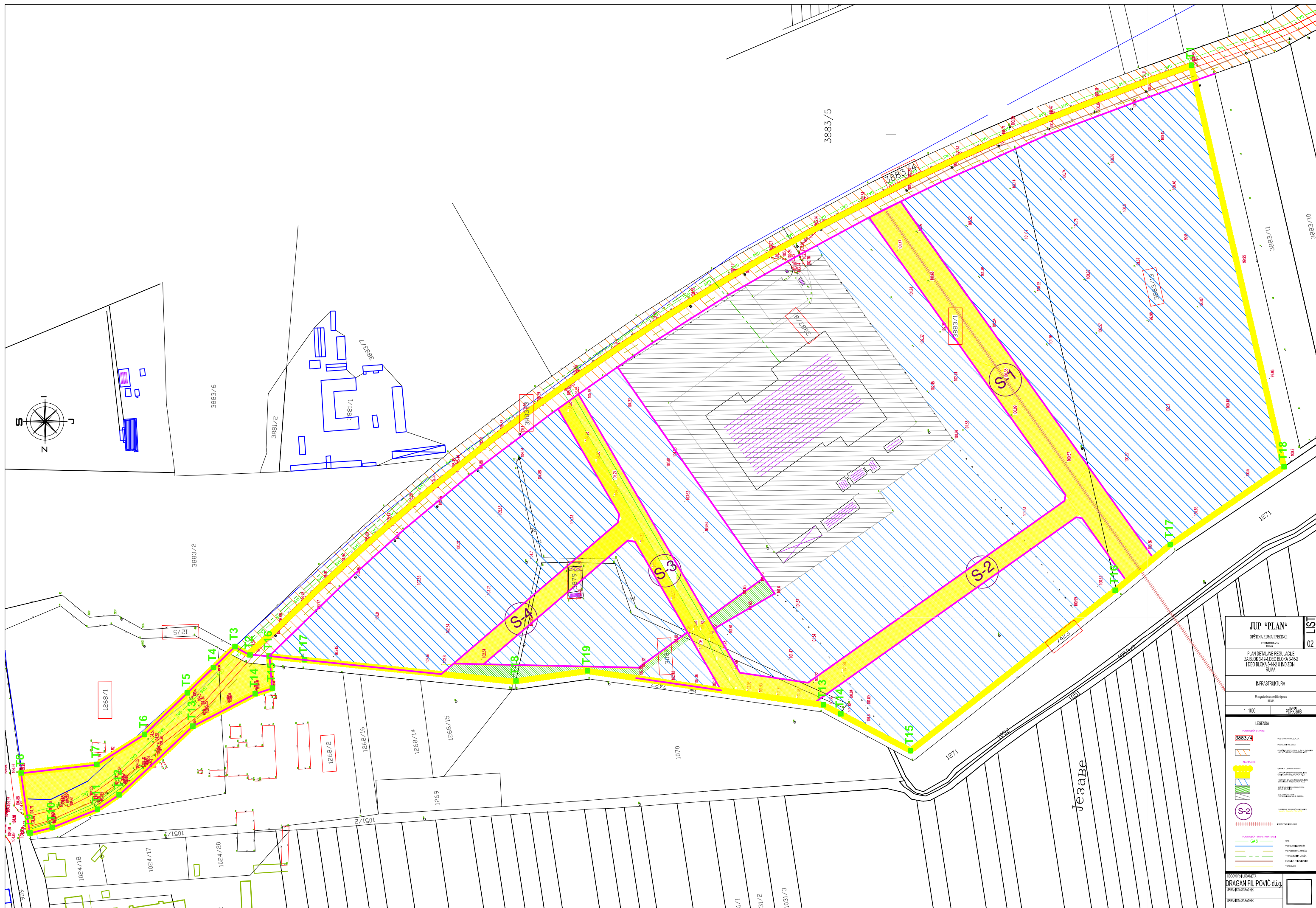
NOSILAC IZRADE :

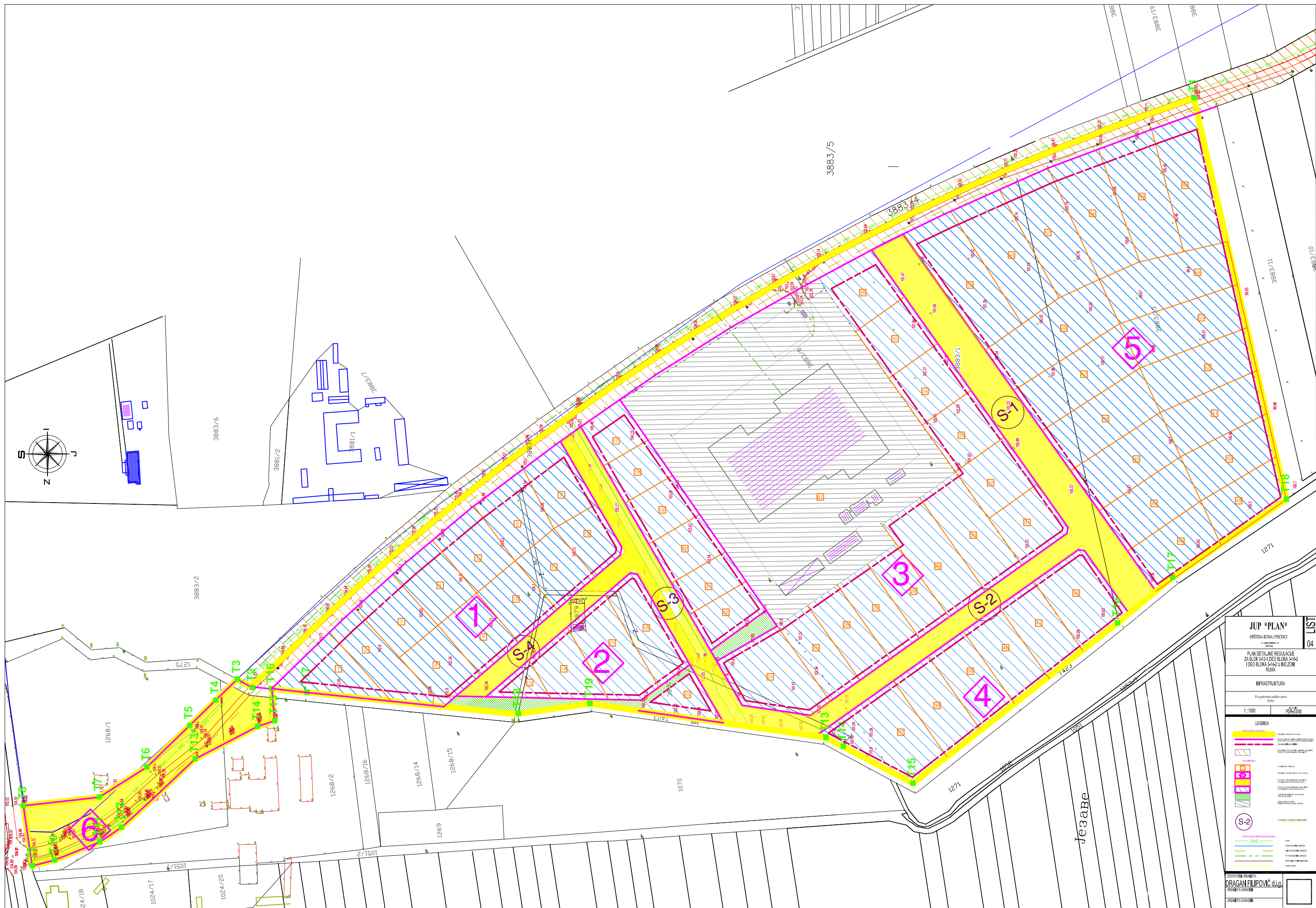
Dragan Filipović, dipl.ing.građ.

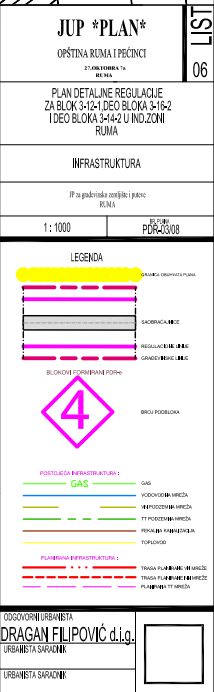
USVOJENO NA KOMISIJI ZA PLANOVE OPŠTINE RUMA...18.12.2006.godine !!

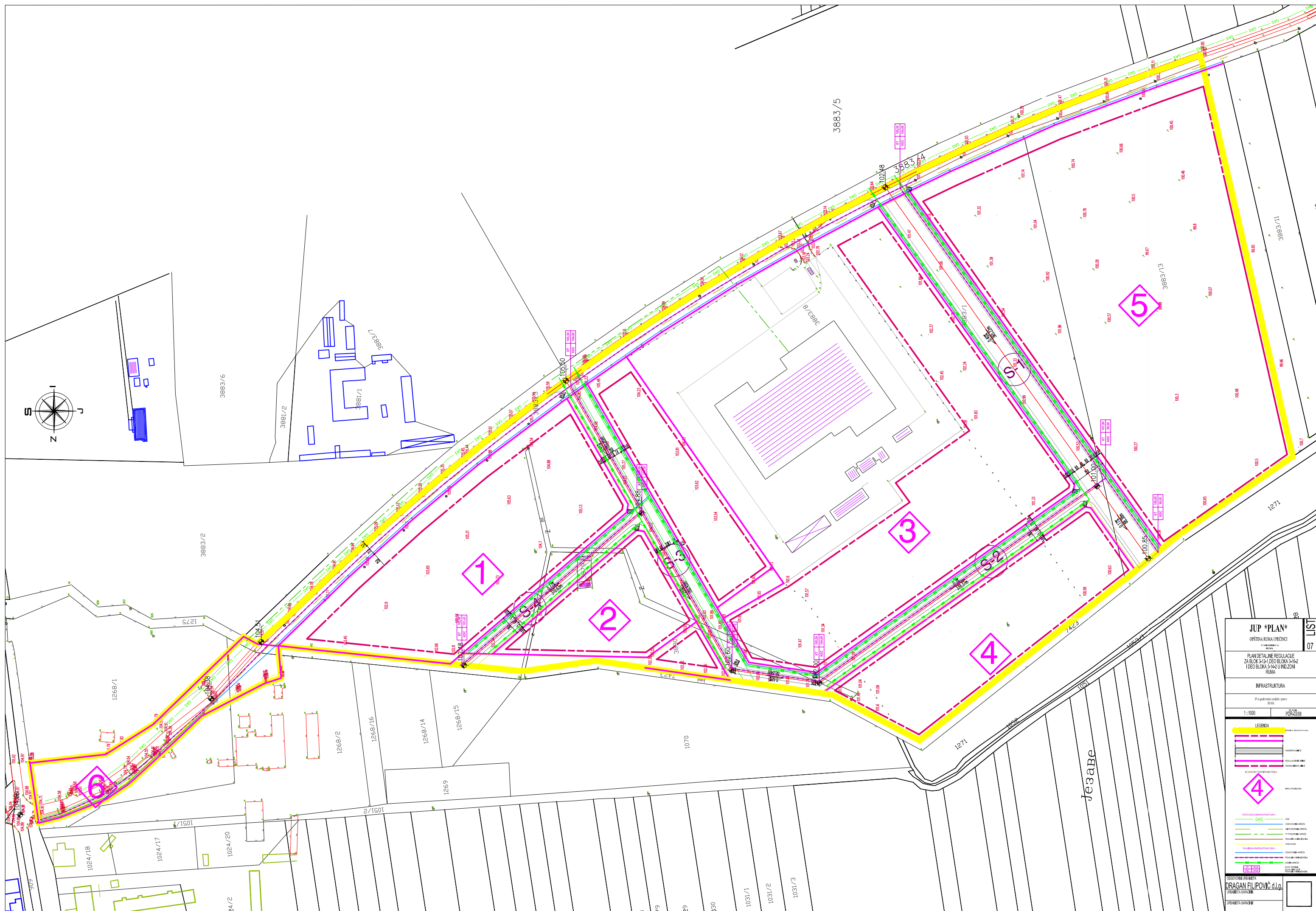
O D L U K A I P R O G R A M SU NA VEĆU 20.12.2006.godine....











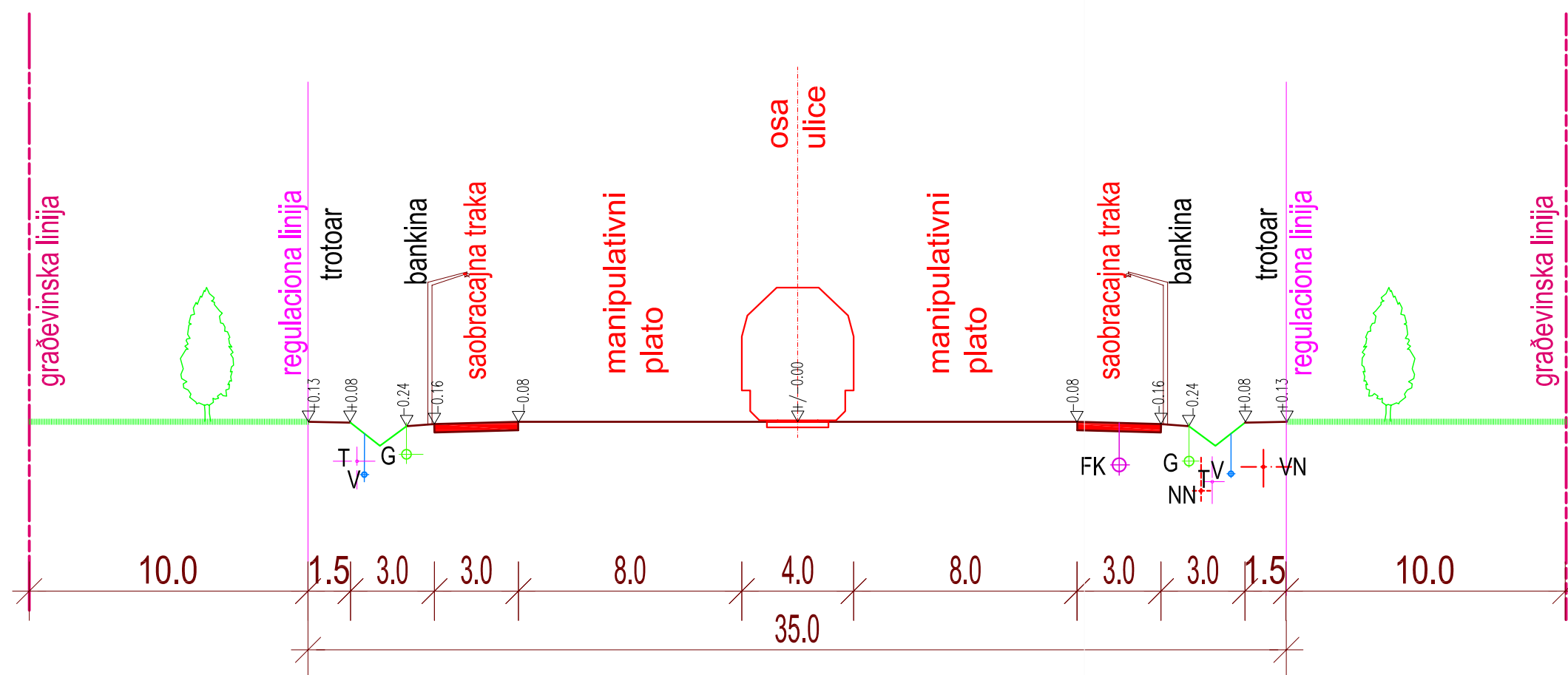
PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA BLOK 3-12-1, DEO BLOKA 3-16-2
I DEO BLOKA 3-14-2 U IND.ZONI
RUMA

KARAKTERISTICNI
PROFIL ULICE-S1

JP za građevinsko zemljište i puteve
RUMA

1 : 200 BR. PLANA
PDR-03/08

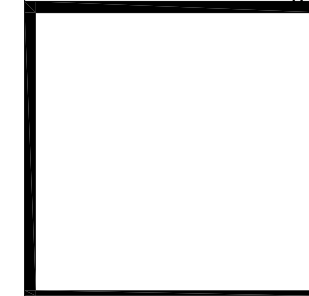
PROFIL NOVOFORMIRANE ULICE S-1



LEGENDA

- VN TRASA PLANIRANE VN MREŽE
- NN TRASA PLANIRANE NN MREŽE
- T PLANIRANA TT MREŽA
- V VODOVODNA MREŽA
- FK FEKALNA KANALIZACIJA
- G GASNA MREŽA

ODGOVORNI URBANISTA
DRAGAN FILIPOVIĆ d.i.g.

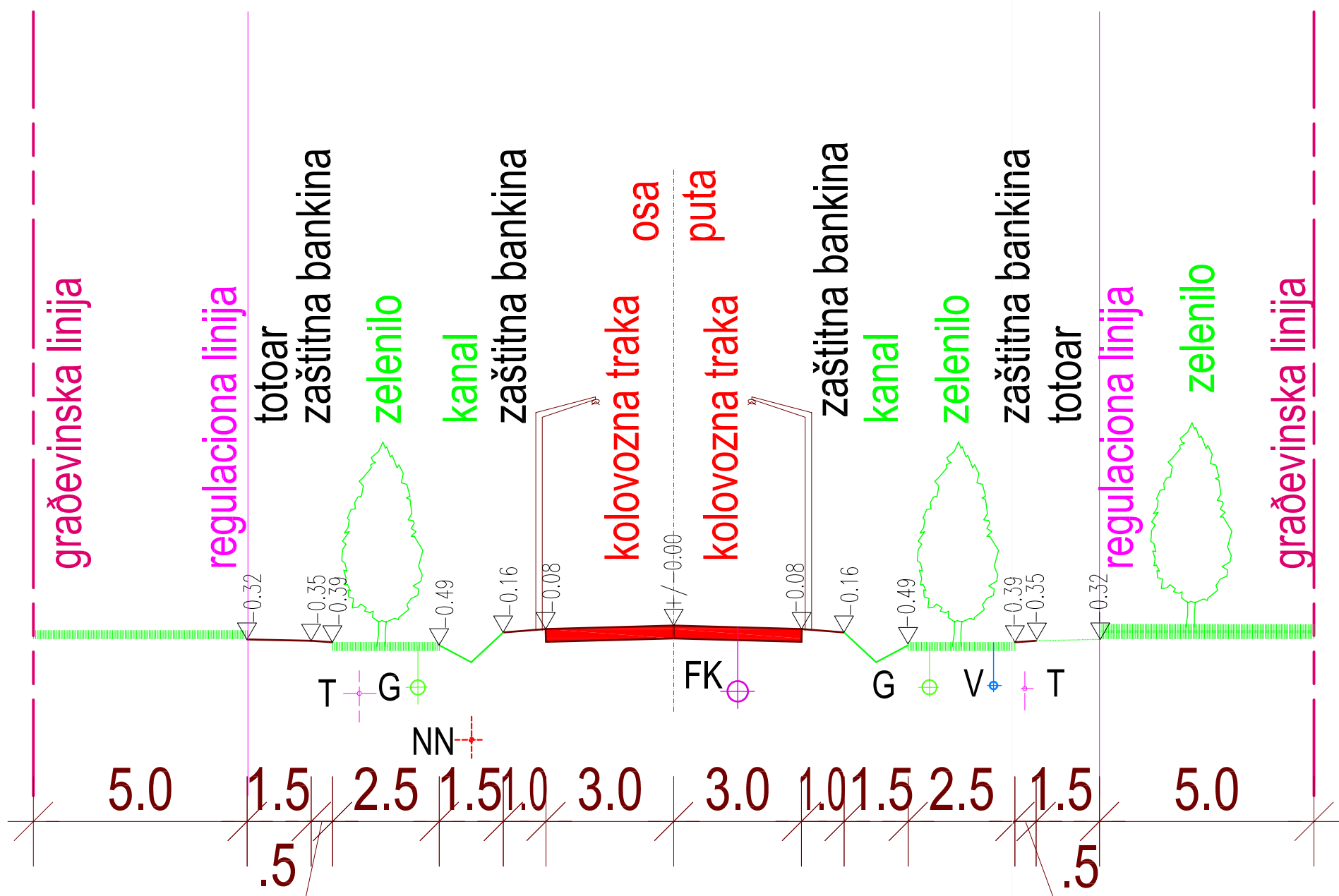


URBANISTA SARADNIK

URBANISTA SARADNIK

PROFIL NOVOFORMIRANE ULICE

S-2 ; S-4



JUP *PLAN*

OPŠTINA RUMA I PEĆINCI

27.OKTOBRA 7a
RUMA

PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA BLOK 3-12-1, DEO BLOKA 3-16-2
I DEO BLOKA 3-14-2 U IND.ZONI
RUMA

KARAKTERISTICNI
PROFIL ULICE-S2 I S4

JP za građevinsko zemljište i puteve
RUMA

1 : 125 BR. PLANA
PDR-03/08

LEGENDA

- VN TRASA PLANIRANE VN MREŽE
- NN TRASA PLANIRANE NN MREŽE
- T PLANIRANA TT MREŽA
- V VODOVODNA MREŽA
- FK FEKALNA KANALIZACIJA
- G GASNA MREŽA

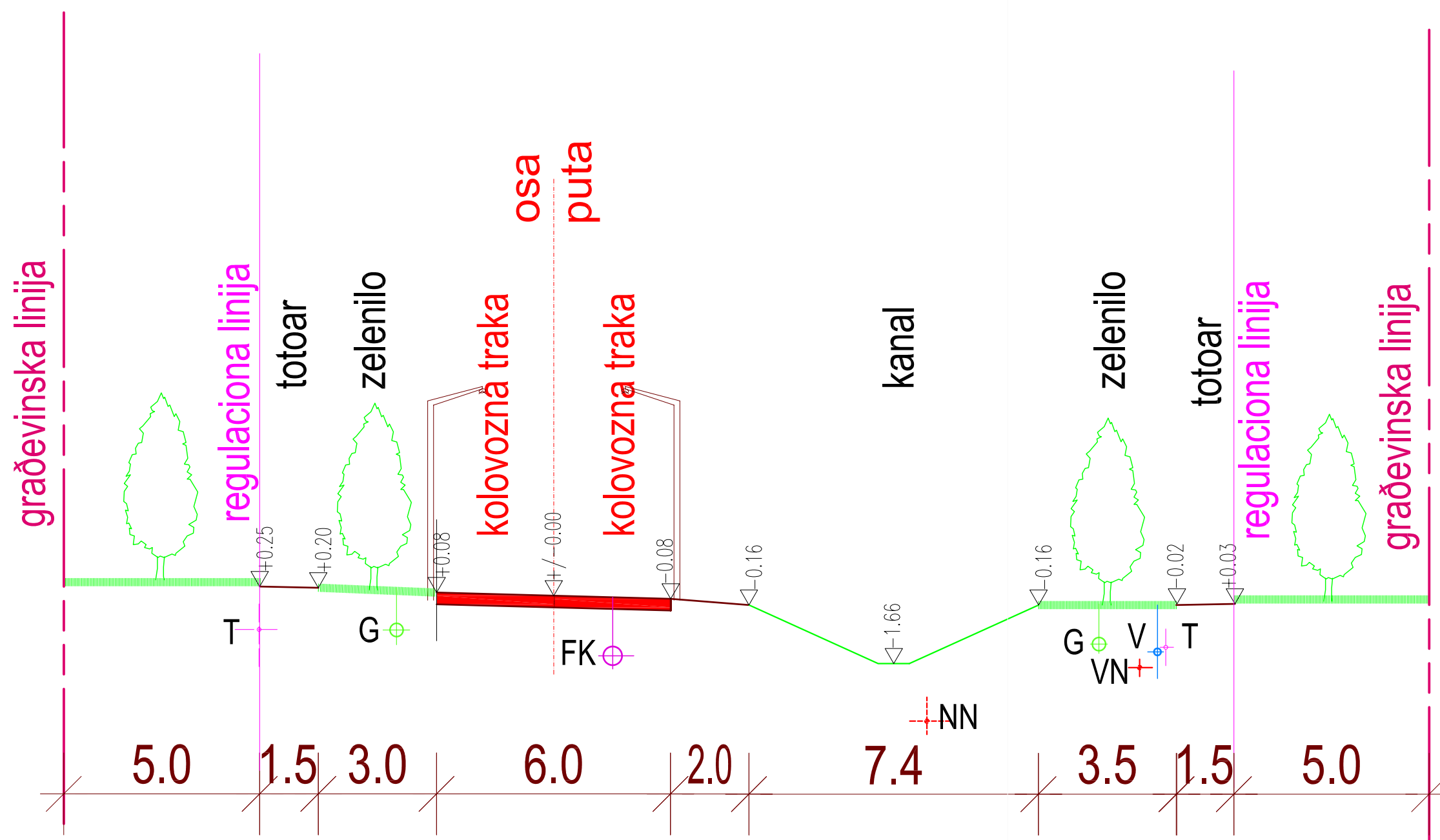
ODGOVORNI URBANISTA
DRAGAN FILIPOVIĆ d.i.g.

URBANISTA SARADNIK

URBANISTA SARADNIK

PROFIL NOVOFORMIRANE ULICE

S-3



JUP *PLAN*

OPŠTINA RUMA I PEĆINCI

27.OKTOBRA 7a
RUMA

PLAN DETALJNE REGULACIJE
ZA BLOK 3-12-1, DEO BLOKA 3-16-2
I DEO BLOKA 3-14-2 U IND.ZONI
RUMA

KARAKTERISTICNI
PROFIL ULICE S3

JP za građevinsko zemljište i puteve
RUMA

1 : 125

BR. PLANA
PDR-03/08

LEGENDA

- VN TRASA PLANIRANE VN MREŽE
- NN TRASA PLANIRANE NN MREŽE
- T PLANIRANA TT MREŽA
- V VODOVODNA MREŽA
- FK FEKALNA KANALIZACIJA
- G GASNA MREŽA

ODGOVORNI URBANISTA
DRAGAN FILIPOVIĆ d.i.g.

URBANISTA SARADNIK

URBANISTA SARADNIK