

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 3-14-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ**

Рума, март 2017.године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
"ЗА ДЕО БЛОКА 3-14-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ**

Председник СО Рума

Рума, март 2017.године



ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ "ПЛАН" РУМА

РУМА 27 Октобра 7а , тел/факс 022 430 726

E-mail: jup@planruma.rs

ПИБ: 101913393, МБ: 08161259, бр.ев. ПДВ: 128282282, текући рачун: 160- 920216-48

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО БЛОКА 3-14-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА**

ИНВЕСТИТОР :
„ІТЕКО PARTNERS“ ДОО ИНЂИЈА

ИЗРАЂИВАЧ ПЛАНА :
ЈУП "ПЛАН" РУМА

ДИРЕКТОР ЈУП "ПЛАН" РУМА
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл.инж.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.

САРАДНИЦИ :
МАРИЈА ЗЕЦ, дипл.инж.саобр.-мастер
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.

Рума, март 2016.године

<u>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :</u>	6
УВОД	6
<u>I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА</u>	6
1.1. Правни и плански основ за израду Плана	6
1.2. Извод из плана вишег реда	6
2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА	7
2.1. Попис катастарских парцела у границама обухвата плана	7
3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	7
3.1. Опис постојећег стања	7
3.2. Оцена расположивих подлога за израду плана	8
4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА	8
 <u>II ПЛАНСКИ ДЕО</u>	 9
5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	9
5.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНOM	9
5.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	9
5.3.1. Регулационе линије улица, површина јавне намене и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози	10
5.3.2. Нивелационе коте раскрсница улица и површина јавне намене	10
5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	10
5.4.1. Трасе саобраћајница	10
5.4.2. Трасе комуналне инфраструктуре	11
5.5. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	12
5.5.1. Саобраћајнице	12
5.5.2. Правила и услови за изградњу комуналне инфраструктуре и правила прикључења	12
5.5.3. План уређења слободних и зелених површина	13
5.6. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ТЕХНИЧКО-ТЕХНОЛОШКИХ НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	14
5.6.1. Заштита животне средине	14
5.6.2. Заштита од елементарних непогода	14
5.6.3. Заштита природних добара, флоре и фауне	15
5.6.4. Заштита градитељског наслеђа	15
5.7. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	16

6.	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	17
6.1.	Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела	17
6.2.	Врста и намена објекта који се могу градити на парцелама	17
6.3.	Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	18
6.4.	Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле	18
6.5.	Највећа дозвољена спратност и висина објекта	18
6.6.	Најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	18
6.7.	Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели	18
6.8.	Услови заштите суседних објекта	18
6.9.	Архитектонски услови	19
6.10.	Инжењерско-геолошки услови за изградњу објекта	20
6.11.	Услови за приступ парцели и паркирање	20
6.12.	Услови за обнову и реконструкцију објекта	21
6.13.	Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	22
6.14.	Услови за ограде, зеленило и слободне површине	23
6.15.	Депоновање и евакуација отпада	23
7.	ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	23
8.	ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА	24
9.	ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	25

ГРАФИЧКИ ДЕО:

1.	ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ	
2.	КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН	1 : 1000
3.	ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ	1 : 1000
4.	ПЛАН НАМЕНА ПОВРШИНА СА ОДВАЈАЊЕМ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	1 : 1000
5.	САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА	1 : 1000
5.a	КАРАКТЕРИСТИЧНИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛИ ЈАВНИХ САОБРАЋАЈНИЦА	1 : 250
6.	ИНФРАСТРУКТУРА – СИНХРОН ПЛАН	1 : 1000
7.	ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ	1 : 1000

УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ ИНСТИТУЦИЈА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

План детаљне регулације "за део блока 3-14-1 у радној зони" у Руми, обухвата простор у југозападном грађевинском реону Руме, у Западној радној зони. Простор планског подручја обухвата део блока 3-14-1. Земљиште у обухвату је грађевинско земљиште.

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са наменом простора, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, врши подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште и даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

Планом се стварају услови за реализацију и обликовање простора, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

1.1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

1. Закон о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009-испр., 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014 и 145/2014).

2. Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС, бр. 64/15)

3. Одлука о изради Плана детаљне регулације "за део блока 3-14-1" у Руми (Сл.лист општина Срема, бр, 29/16)

4. Генерални план Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.35/08 и 13/2015),

1.2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

..... РАДНЕ ЗОНЕ

РЗ – запад (постојећа Индустијска зона) чини целину која се протеже дуж дела Стејановачког пута западно, па дуж и с обе стране Индустијске улице до Ул. В. Назора југозападно/јужно.

Ова зона треба да се развија тако да с јужне стране Индустијске улице буду смештени већи комплекси мање чисте индустрије, са северне стране локације терцијарних делатности («мале» привреде) са појасом заштитног зеленила према зони становања.

Саобраћајну окосницу чини Индустијска улица, планиран је Јужни пут (јужна индустијска саобраћајница), паралелан с пругом и везна саобраћајница код «Новоградње», док ће се сплет осталих саобраћајница утврдити плановима разраде. Постојеће становање може да се реконструише, ново није планирано, изузев пословног становања (1-2 стана у оквиру појединих комплекса, за потребе власника).

Постојећи индустријски комплекси могу се проширити, допунити новим погонима, евентуално променити програм производње, погони треба да се модернизују, производња

да се осавремени, инфраструктура употпуни или реконструише, уреде путне и партерне површине, обезбеде мере заштите животне средине и друге мере.

ГП предвиђа да се детаљним планом обавезно разради целокупна зона, евентуално делови зоне као просторно-функционалне целине.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планско подручје обухвата простор од око 11,7ха.

Граница планског подручја има следећи ток:

Граница води од тачке 1, која се налази у северозападном темену к.п. бр. 6688/1, северном граничком.п. бр.6688/1, делом северне границе к.п. бр. 6683, као и северном граничком к.п. бр. 6682/2 до тачке 2, која се налази у североисточном темену к.п. бр.6682/2. Од тачке 2 граница се ломи и иде ка југу источном граничком к.п. бр. 6682/2, 7285/6 и 6697/3 до тачке 3, која се налази у североисточном темену к.п. бр. 6697/5. Од тачке 3 граница иде на запад северном граничком к.п. бр. 6697/5 до тачке 4, која се налази у северозападном темену к.п. бр. 6697/5, одакле скреће на југ западном граничком к.п. бр. 6697/5 до тачке бр. 5, која се налази на западној граници к.п. бр. 6697/5 на удаљености од око 7,7м од тачке бр. 4. Од тачке бр. 5 граница скреће на запад, пресеца к.п. бр. 6697/3 у ширини од око 4,5м и иде јужном граничком к.п. бр. 6683 до тачке бр. 6, која се налази у југозападном темену к.п. бр. 6683, одакле граница скреће на север западном граничком к.п. бр. 6683 и 6688/1 до тачке бр. 1.

2.1. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА

Ред. бр.	к.п. бр.	Својина	Врста земљишта	Површина (м ²)
1.	6688/1	Општина Рума	грађевинско земљиште	2480
2.	6682/2	Општина Рума	грађевинско земљиште	3211
3.	6683	„Agrinet“ Doo „Iteko partners“ Doo	грађевинско земљиште	105583
4.	7285/6	Општина Рума	грађевинско земљиште	100
5.	6697/3 (део)	Општина Рума	грађевинско земљиште	6344

3. АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

3.1. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор у границама планског подручја се налази у југо-западном делу грађевинског реона Руме, у Западној радној зони. Планом је обухваћен простор између коридора Индустријске улице на северу и грађевинских парцела радне зоне на југу. Такође, са источне и западне стране планско подручје се наслања на грађевинске парцеле радне зоне.

Земљиште у планском подручју је грађевинско земљиште. Терен је прилично раван, са благим падом од севера ка југу, са висинским котама од 99,20мнв на северу до 98,25 мнв на југу. Парцела 6683 је изграђена парцела, док остале парцеле у обухвату плана су неизграђене. Површине парцела се разликују. Подземне воде, осим у изузетно кишним периодима, не угрожавају у већој мери ово подручје.

Планирано подручје је опремљено комуналним инфраструктурним системима потребним за прикључење објеката у обухвату плана.

3.2. ОЦЕНА РАСПОЛОЖИВИХ ПОДЛОГА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

За израду Плана детаљне регулације коришћен је катастарско-топографски план израђен од стране геодетског предузећа ГЕО-КОМЕРЦ РУМА и оверен од стране Службе за катастар непокретности Рума 22.09.2015.

4. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА ОВЛАШЋЕНИХ ИНСТИТУЦИЈА

1.	<i>ЕПС, ЕВ, Електродистрибуција Рума</i>	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.-288519/16 од 31.10.2016.
2.	<i>ЈП "Гас-Рума" Рума</i>	бр.20.47.1 од 24.10.2016.
3.	<i>ЈП "Водовод" Рума</i>	бр.2198/1 од 09.11.2016.
4.	<i>"Телеком Србија", а.д.</i>	бр.7069-414873-2016 од 25.10.2016.
5.	<i>ЈП Дирекција за изградњу Руме</i>	бр.938-1/2016 од 23.11.2016.
6.	<i>ЈВП "Воде Војводине" Нови сад</i>	бр. I-1187/5-16 од 01.02.2017.
7.	<i>РС МУП, Сектор за ванредне ситуације, Одељење у Ср.Митровици, Одсек за превентивну заштиту</i>	бр.217-11109/16 од 28.10.2016.

II ПЛАНСКИ ДЕО:

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Саобраћајнице у планском подручју деле простор у две целине, односно блокове намењене радној зони.

Блокови 1 и 2 (намењени радној зони)

Планом се дефинишу 2 блока за формирање привредних комплекса, односно за изградњу наменских функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђених у складу са важећим законима из свих области примењивих на конкретну намену, а нарочито законима који штите човека и његову околину. Блокови су опремљени интерним саобраћајницама, потребном комуналном инфраструктуром, са уређеним партерним површинама прилагођеним потребама лица која се крећу уз помоћ техничких помагала, те оплемењени хортикултурним елементима.

Делатности у блоковима, односно у новоформираним комплексима биле би следеће:

- производња,
- прерада,
- трговина на велико,
- складиштење сировина и готових производа.

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.

Табеларни приказ просторних целина - блокова у планском подручју

БРОЈ БЛОКА	НАМЕНА	САОБРАЋАЈНА ПОВЕЗАНОСТ	ПОВРШИНА
БЛОК БР.1	Производња, прерада, складиштење и други видови пословања	веза на саобраћајнице С-1 и С-2 (преко С-1 и С-3 веза са Индустријском улицом)	1х41а97м ²
БЛОК БР.2	Производња, прерада, складиштење и други видови пословања	веза на саобраћајницу С-1 и С-2 (преко С-1 и С-3 веза са Индустријском улицом)	8х49а68м ²
УКУПНА ПОВРШИНА ПОД БЛОКОВИМА			10х40а65м ²

5.2. ПРЕДВИЂЕНО ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ПРЕДЛОГОМ ОДРЕЂИВАЊА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се површине за јавне намене, а чине их:

- улични габарити са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре.

СПИСАК ПАРЦЕЛА ПОВРШИНА ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ:

Целе парцеле или њихови делови: 6688/1, 6683, 6682/2, 7285/6 и 6697/3 к. о. Рума.

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	габарити улица	1ха33а32м ²
Укупно површина за јавне намене		1ха33а32м ²

У односу на укупну површину планског подручја (11ха73а97м²) земљиште за јавне намене заузима 11,36% укупне површине.

5.3. 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 коридори саобраћајница радне зоне.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком прилогу лист бр. 5 "Саобраћај, регулација и нивелација" приказан у размери Р 1:1000. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела.

Списак парцела, односно делова парцела планираних за површине јавне намене дат је у тачки 5.2.

5.3.1. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ РАСКРСНИЦА УЛИЦА И ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 99.2мнв на северу до 98.25мнв на крајњем југу планског подручја.

Планом нивелације, постојећа нивелета прикључка на Индустријску улицу, се задржава и у односу на њу су планиране нивелете нових саобраћајница. На графичком листу бр. 5. Регулација, нивелација и саобраћај, дате су нивелационе коте на раскрсницама планираних улица као и подужни нагиби саобраћајница.

5.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ И КОРИДОРИ САОБРАЋАЈНИЦА И ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.4.1. ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

Саобраћајно решење простора у обухвату плана заснива се на саобраћајној матрици која обухвата постојеће интерне саобраћајнице, које су проширене и претворене у јавни коридор у складу са потребама планског простора; као и саобраћајницу која се пружа источним делом планског подручја, а која је планирана Планом детаљне регулације "за блокове бр.3-14-1 и 3-14-3 (дела индустријске зоне)" у Руми, (Сл.лист општина Срема, бр, 14/07).

Прикључак привредних комплекса у обухвату плана на Индустријску улицу успоставиће се непосредно преко постојећег саобраћајног прикључка, односно, посредно, преко прикључка планираног Планом детаљне регулације "за блокове бр.3-14-1 и 3-14-3 (дела индустријске зоне)" у Руми.

Саобраћајнице унутар планског подручја су:

- (С-1) која се пружа правцем север-југ, са постојећим прикључком на Индустијску улицу, на коју се прикључује саобраћајница (С-2),
- (С-2) пружа се правцем исток-запад и повезује саобраћајнице С-1 и С-3,
- (С-3) која је планирана Планом детаљне регулације "за блокове бр.3-14-1 и 3-14-3 (дела индустријске зоне)" у Руми са прикључком на Индустијску улицу.

Ширина коридора саобраћајница С-1 и С-2 је 12м са коловозом ширине 6,0м и једносраним тротоаром уз регулациону линију (ш=2,0м). Путна канализација је типа отворених путних јаркова. Преостали простор у путном коридору предвиђен је за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре и дрвореда.

Ширина коридора саобраћајнице С-3 је 20м са коловозом у осовини (ширина 6,0м) и двосраним тротоарима (ш=1,5м). У зеленом појасу је смештен отворен путни јарак (једносрано), као и остала комунална инфраструктура.

5.4.2. ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ВОДОВОДНА МРЕЖА

Водоводна мрежа за будуће објекте биће прикључена на постојећу водоводну мрежу у улици Индустијска.

КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ ВОДА

Мрежа фекалне канализације биће изграђена испод коловоза, према графичком прилогу.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА

Постојећи објекти су прикључени на електроенергетску мрежу преко МБТС "Новоградња" 20/0,4 KV, инсталисане снаге 630 KW. Прикључење нових објеката могуће је са постојеће МБТС, преко НН подземних каблова, одговарајућег пресека. Такође је могућа и изградња појединачних ТС, на парцелама власника објекта, при чему се веза са постојећом електроенергетском мрежом остварује, или преко постојеће МБТС, или преко постојећег средњенапонског кабла, у улици Индустијској, његовим пресецањем. За полагање каблова, средњенапонских и нисконапонски, резервисан је простор у улицама С-1, С-2 и С-3, а према графичком прилогу.

Осветљење саобраћајница ће се изводити на стубовима јавне расвете, које треба поставити на минимално 0,5 м од ивице коловоза, где је резервисан простор и за кабл јавне расвете.

ГАСОВОД

Гасоводна мрежа изводи се из постојеће гасоводне мреже у Индустијској улици, при чему је за проширење резервисан простор у новим улицама.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА МРЕЖА

Каблови подземне телекомуникационе мреже положиће се у ров од постојеће ТК мреже у улици Индустијска, по за то предвиђеној траси, а према графичком прилогу. Ормарићи за повезивање потрошача и смештај телекомуникационе опреме потребне за

функционисање свих сервиса, смештају се поред тротоара, или уз регулациону линију, али тако да својим положајем не угрозе приступ, садашњим и будућим објектима.

ОДВОД АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Одвођење атмосферских вода са јавних површина врши се у отворену каналску мрежу уз саобраћајнице које ефикасно одводе атмосферске воде до најближих постојећих реципијената.

Атмосферске воде са радних комплекса се уводе у јавну површинску канализацију.

Уколико се на комплексу одвијају делатности и саобраћај таквог карактера и интезитета да су присутне чврсте честице, уља, масти, обавезан је примарни третман, односно обавеза пречишћавања до потребног квалитета упуштених вода у каналске реципијенте.

Пошто је подручје плана угрожено и подземним водама треба га заштитити тако што ће се непрекидно водити брига о постојећој каналској мрежи (одржавати канале и не дозволити њихово забаривање), изграђивати нове канале и сл.

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

5.5.1. САОБРАЋАЈНИЦЕ

Саобраћајнице С-1 и С-2 пројектовати и извести са ширином коридора од 12.0м, док је ширина коридора саобраћајнице С-3 20,0м. Ширина коловоза је 6.0м за двосмерни саобраћај (две возне траке 2х3.0м) а у складу са режимом вожње и габаритом меродавних возила.

Саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за средње саобраћајно оптерећење и осовинско оптерећење од најмање 11т по осовини.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама су мин $R=15.0\text{м}$, односно одговарају кривој трагова точкова меродавног возила - ТВ;

У саобраћајне коридоре се смештају и пешачке стазе (С-1 и С-2 једнострано, ш=2м, С-3 двострано, ш=2,0м).

У графичком листу бр. 6 се налазе сви потребни елементи за хоризонталну и вертикалну регулацију истих.

У коридору се успоставља земљишни појас у који се смештају инфраструктурни водови и путни канали.

Такође, на графичком листу бр.5а дат је приказ попречних профила будућих саобраћајница са положајем планираних инфраструктурних коридора унутар истих.

5.5.2. ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ ОБЈЕКТА

На парцелама корисника могућа је изградња трафостаница, монтажобетонских, компактних, стубних, или у саставу објеката. Трафостаница треба да је на растојању 3м од других објеката на сопственој, или суседној парцели, Трафостанице уграђене у објекте се посебно изолују да би се ублажио њихов негативан утицај на животну средину. Свака ТС мора имати приступни пут, неопходан за приступ возила одржавања, минималне ширине 3м .

Разводни ормани за смештај нисконапоснке и мерне опреме могу се сместити и на јавни простор, уз тротоар, или уз регулациону линију, али тако да не сметају приступ објектима. Исто важи и за разводне ормане јавне расвете и саобраћајне сигнализације.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ МРЕЖЕ , КДС ОБЈЕКАТА И ОБЈЕКАТА МОБИЛНЕ ТЕЛЕФОНИЈЕ И ПРАВИЛА ПРИКЉУЧЕЊА

Прикључци на телекомуникациону мрежу изводе се преко прикључних ормарића, смештених увек поред тротоара, или уз регулациону линију, на граници две суседне парцеле, тако да не ометају приступ објекту. Ормари за смештај опреме, која служи за проширење телекомуникационе мреже се постављају на исти начин као и претходно поменути прикључни ормарићи.

На парцелама је могуће постављати кабине базних станица мобилне телефоније и антене (на стубовима, или индустријским објектима). Овакви уређаји морају бити ограђени, ради ограниченог приступа. Могући антенски стубови, не смеју у случају рушења угрозити објекте на предметној и суседним парцелама.

Прикључци на КДС могући су подземно преко телекомуникационе мреже.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ВОДОВДНУ МРЕЖУ

Објекти се прикључују на уличну мрежу, а прикључак и водомер се налазе на парцели корисника, смештени према условима надлежног предузећа.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ГАСОВОДНУ МРЕЖУ

Прикључак на гасоводну мрежу врши се директно са мреже која ће бити положена у новим улицама, према условима надлежног дистрибутера гаса.

ПРАВИЛА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА КАНАЛИЗАЦИЈУ ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Технолошке и отпадне воде са замашћених и зауљених површина одводити преко сепаратних система за пречишћавање, у градску канализацију. Инвеститор је дужан да сам обезбеди одговарајући степен пречишћености отпадних вода.

5.5.3. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБОДНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

У оквиру планираних блокова, све слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање, а нарочито према суседним комплексима.

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.

Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања. За озелењавање површина унутар радног комплекса могуће је коришћење примерака 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. За заштитни појас према пољопривредним површинама препоручује се примена високих шикара аутохтоних врста (мешавина трњине *Prunus spinosa*, глога *Crataegus monogina*, дивље руже *Rosa* sp., клена *Acer campestre*, јавора *Acer tataricum* и сл.).

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 треба да буде: 20% на парцели до 1ха, 25% на парцелама 1-5ха и 30-50% на парцели већој од 5ха.

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

5.6.1. 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 објекта, а за сеизмичке утицаје 8° МЦС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објекта на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитетским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др. Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја.

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

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

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати одредбе Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 135/04, 36/09, 72/09, 43/11, одлука УС, 14/16) и друге прописе којима је регулисана ова област.

5.6.2. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

Услови заштите од потреса

Приликом пројектовања нових објекта неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објекта 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 објекта 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. 111/09, 20/2015) и друге прописима којима је регулисана ова област.

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 хидротехничку изолацију објеката, поготово подрума односно сутерена будућих објеката.

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода измештеним мелиорационим каналима, пројектованим према водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа, као и сакупљањем воде у отворене путне канале уз саобраћајнице 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.

5.6.3. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА, ФЛОРЕ И ФАУНЕ

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

Функционисање производних објеката унутар зоне има потенцијално негативан утицај на опште стање квалитета животне средине. Из тог разлога процес планирања у планском подручју усмераваати према видовима коришћења који не оптерећују средину и омогућавају обнављање природних ресурса у складу са принципима одрживог развоја. Складишна технологија мође имати значајан негативан утицај на животну средину, па се овом делу мора посветити посебна пажња са аспекта заштите (не планирати складиштење опасних материја и постављање подземних складишта, нпр. резервоара за гориво).

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати одредбе Закона о заштити природе (Сл. Гласник РС бр. 36/09, 88/11, 91/10-исправка, 14/16) и друге прописе којима је регулисана ова област.

- свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини;
- начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (best available technologies -BAT);
- природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела;
- непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

5.6.4. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

У зони обухвата Плана се не налазе археолошки локалитети тако да за предметно подручје важе опште мере заштите археолошког наслеђа.

- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова дужан је да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. Став. 1. Закона о културним добрима;

- Уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење радова се мора наставити ручно;
- 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.*

5.7. 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 објекта намењених како становању тако и објектима комптибилних садржаја.

Енергетска ефикасност изградње и уређења простора постиже се:

- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објекта, подизањем зелених кровова, као компензација окупираним земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима (уколико је могуће избегавати примену фосилних горива);
- изградњом објекта за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије - сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.
- изградњом пешачких и бициклистичких површина за потребе обезбеђења просторног комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- улични простор осветлити штедљивим светилкама, са контролом нивоа осветљености, с обзиром на прометност;

Енергетска ефикасности изградње објекта обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл.;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина);
- правилна уградња врата и прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (поставка котлова и горионика, на природни гас или даљинско грејање, изградња топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (поставка сијалица и светилки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

Мере за побољшавање енергетских карактеристика зграда не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравамо коришћење зграде.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛА

На простору обухваћеном планом извршено је одвајање земљишта за јавне намене које је прецизно дефинисано у поглављу 5.2.

На осталом грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

У простору плана појављују се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **парцеле радне зоне (производња, прерада, складиштење, пословање)** имају следеће параметре:
 - минимална површина парцеле 2000м²,
 - најмања ширина уличног фронта износи 25,0м,
 - максимална величина парцеле није ограничена, односно величина парцеле може бити и цео простор између регулационих линија.
 - 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 димензије те парцеле максимално могу бити 10х10 м. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

На графичком приказу бр.7 дат је предлог парцелације за формирање парцела за радне садржаје, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање минималних утврђених параметара.

Све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

6.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА 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, складишних и пословних објекта и пратећих објеката уз рад и пословање и објеката за потребе инфраструктуре.

-Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних 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).

6.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Предња грађевинска линија утврђена је на 10м од регулационе линије (Индустријске улице).

Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10м.

Задња грађевинска линија за све парцеле је 5м удаљена од границе са суседом.

Грађевинске линије су детаљно приказане у графичком прилогу бр.5 Регулација, нивелација и саобраћај.

6.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

-за парцеле површине до 5ха индекс заузетости је $i=70\%$, а индекс изграђености $k=0,7$.

-за парцеле површине преко 5ха индекс заузетости је $i=50\%$, а индекс изграђености $k=0,5$.

- („i“ и „k“ зависе од конкретне намене и примењене технологије.)

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

6.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

- пословни објекти - П+2+пк (са или без подрума и сутерена)
- производни објекти - П+1(или технолошка висина)
- складишни објекти - П+0, изузетно П+1
- помоћни објекти- П+0

Уобичајено чиста висина производних и сервисних погона је 4-6м, а спратност објеката зависиће и од технологије делатности.

6.6. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

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.

6.7. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

Поред производних, прерађивачких или објеката намењених терцијалним делатностима, као главнима, на парцели се могу градити и административни објекти у функцији главних и помоћни објекти.

Пратећи (помоћни) објекти у радној зони су: гараже, котларнице, оставе, приручни магацини, надстрешнице, мини базени-ретензије, бунари, цистерне за воду, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на канализациону мрежу), ограде и сл.

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 је 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 норму за ову врсту објеката.

6.8. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА

Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти, како на сопственој тако и на суседним парцелама (у статичком смислу и по питању намена које делују угрожавајуће на постојеће објекте).

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

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно за заштиту целокупног постојећег објекта.

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Није дозвољено, према суседу, испуштање непријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.).

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

У грађевинском реону и изван њега, не могу се планирати нити градити објекти намењени преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада.

Грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испадни на објекту као и отворене степенице је потребно пројектовати у складу са посебним правилима прописаним Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл.Гласник РС 22/2015).

6.9. АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.

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

- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.

- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

- Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту.

- Кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта).

- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а 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. 2,80 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;

- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом

- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;

- пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,

- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиба је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја

објекта у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,

- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиба око 10°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели.

Помоћни објекти

- помоћни објекти зависно од своје намене (тзв. „прљави“ и „чисти“) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главног објекта-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 за одмицање 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.

6.10. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Геотехнички и хидролошки параметри су неповољни за градњу, пре свега због високог нивоа подземних вода. Треба предузети техничке мере за заштиту објекта од ових негативних утицаја.

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7°МЦС и 8°МЦС за повратни период од 100 година, односно 8°МЦС за повратни период од 200 година, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објекта на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објекта и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње простора морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су степен изграђености, систем градње, спратност објекта, равномеран распоред слободних површина и др., односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објекта као и реконструкције постојећих објекта, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објекта на подручјима могућих трусних поремећаја јачине 8° МЦС.

6.11. 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 Индустријску улицу (државни пут) вршиће се преко постојећег саобраћајног прикључка саобраћајнице С-1, као и преко планираног прикључка саобраћајнице С-3.

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.

За прелаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацењвање 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 Јавно предузеће закључи за неопходно или исте обнови након истека рока важности.

6.12. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима у времену важења овог Плана.

Реконструкција јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата.

Доградња јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину.

Доградња постојећих објеката је могућа до дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

Доградња над објектом (надзиђивање) је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).

Доградња уз објекат оријентисан према улици се по правилу врши са задње, дворишне стране, може и са бочне стране ако има простора за остављање прописаних размака према бочним границама парцеле, изузетно и са предње стране уколико је објекат одмакнут од регулационе линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације.

Дограђени део уз постојећи објекат мође бити исте или ниже спратности објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности, али искључиво до дозвољене максималне спратности утврђене за ту врсту објекта.

Доградња објеката мође се одобрити у једном или више наврата до попуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним индексом заузетости, изграђености...).

Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката.

Доградња над постојећим објектом (надградња) може бити потпуна или делимична, а дозволиће се највише до дозвољене спратности.

Адаптација је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не

утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине. У оквиру адаптације дозвољена је промена намене у свему према утврђеним параметрима за одређену намену прописану овим Планом.

Адаптација тавана у поткровље може да се врши на следећи начин:

- ако је основа објекта већа, односно сам таван пространији, мин. назидак од 1,20 односно макс. од 1,80 м може бити повучен од ободног зида при чему се не мења конструкција крова.

- ако у оквиру тавана не могу да се реше потребе инвеститора, врши се делимична реконструкција објекта у смислу прописаних надзиђивања (дела) ободних зидова уз реконструкцију крова.

- ако су назидци већ изведени а простор се третирао као таван, исти се претвара у поткровље на основу пројекта адаптације: просторије, отвори и инсталације.

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских и конзерваторских радова и радова на ревитализацији.

Инвестиционо одржавање јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању стана јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитариија, радијатора и други слични радови.

Уклањање објекта или његовог дела јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта.

Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

6.13. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ

Приликом планирања, пројектовања и изградњи објеката (као и доградњи, реконструкцији, адаптацији постојећих објеката) јавне и пословне намене, објеката за јавну употребу (улице, тргови, паркови и сл.) применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Сл. гласник РС 22/2015) као и друге прописе и стандарде који регулишу ову област.

Обавезни елементи приступачности (за горе наведене објекте) су:

1. елементи приступачности за савладавање висинских разлика (прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације - рампе за пешаке, степенице и степеништа, подизне платформе...)
2. елементи приступачности кретања и боравка у простору (димензионисање унутрашњег простора и његових елемената - ширина улазних врата, ширина ходника, нивелација подова, пројектовање санитарних просторија, ограде на терасама, уређаја за управљање и регулацију инсталација и др.)

3. елементи приступачности јавног саобраћаја (тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази и пешачка острва, места за паркирање, раскрсница, системи за оријентацију).

Обавезни елементи приступачности примењују се одабиром најповољнијег решења у односу на намену, ако није другачије предвиђено међународним стандардима који уређују област јавног саобраћаја (IATA, UIC и сл.).

6.14. УСЛОВИ ЗА ОГРАДЕ, ЗЕЛЕНИЛО И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

Комплекс се ограђује „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.

Ограда према улици или другом јавном простору се поставља на сопственој парцели, уз регулациону линију, тако да стубови и сви елементи ограде буду на парцели која се ограђује.

Ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници уколико се гради као заједничка, према договору суседа, или до границе парцеле која се ограђује при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде.

Простор једне грађевинске парцеле, мође се преграђивати на одговарајуће функционалне целине, с тим да те ограде не могу бити више од спољних ограда и уз услов да је обезбеђена проточност саобраћаја.

У склопу ограда подразумевају се колске и пешачке капије, које су у уличним оградама по правилу исте висине као ограда, а могу бити и посебно наглашене и обрађене.

Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Уређење слободних, неангажованих површина вршиће се у складу са жељом власника (корисника).

Слободне, неангажоване површине парцеле по правилу се користе за озелењавање и уређење дворишта, а све зависно од планиране изградње на парцели као и њене величине.

6.15. ДЕПОНОВАЊЕ И ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

Депоноване смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту. Евакуација комуналног отпада се врши на градску депонију (будућа трансфер станица), по уговору са надлежним предузећем. 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.

7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Урбанистички пројекат може да се ради и на захтев инвеститора уколико се за тим укаже потреба, односно уколико се планира изградња сложенијих садржаја (као и специфичних објеката), за чију изградњу нису довољни параметри утврђени овим планом.

8. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

<i>Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле</i>	<i>површина парцеле</i>	<i>улични фронт</i>
за објекте радне зоне	2000м ²	25,0м
<i>Максимална дозвољена спратност</i>		
за производне објекте	П+1	
за пословне, административне објекте	П+2+пк	
за складишне објекте	П+0, изузетно П+1	
за помоћне објекте	П+0	
<i>Максимални индекс изграђености на парцели</i>		
за парцеле до 5ха	0.7	
за парцеле веће од 5ха	0.5	
<i>Максимални индекс заузетости на парцели</i>		
за парцеле до 5ха	70%	
за парцеле преко 5ха	50%	
<i>Минимални проценат зеленила</i>		

за парцеле до 5ха	30%
за парцеле преко 5ха	50%
<i>Грађевинске линије</i>	
уз саобраћајнице - С-1, С-2, С-3 и према суседним парцелама	5.0м
уз Индустријску улицу	10.0м
<i>Ширина попречног профила планираних саобраћајница</i>	
саобраћајнице - С-1, С-2	12.0м
саобраћајница - С-3	20.0м

9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијских услова.

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 трафостанице, гасну мерно регулациону станицу и сл.

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

- Изузетно се Урбанистички пројекат урбанистичко архитектонске разраде локације израђује за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, односно према специфичности захтева за изградњу објеката за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом.