

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО
"РАДНЕ ЗОНЕ СА СТАНОВАЊЕМ У НАСЕЉУ ВОГАЊ"
У ВОГЊУ**

Рума, септембар 2010.године

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО
"РАДНЕ ЗОНЕ СА СТАНОВАЊЕМ У НАСЕЉУ ВОГАЊ"
У ВОГЊУ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА

ИНВЕСТИТОР ИЗРАДЕ ПЛАНА:
МИЛОДАНКО ДИВЉАК

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

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

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

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
АНЂЕЛКА ЈЕФТИЋ, информатичар

Рума, септембар 2010. године

САДРЖАЈ :

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

1. УВОД	04
1.1. Правни основ за израду Плана	04
1.2. Плански основ за израду Плана	04
1.3. Положај, место и карактеристике простора обухваћеног планом	04
2. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА	05
3. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА	05
4. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА	06
4.1. Подела на просторне целине и њихове карактеристике	06
4.2. Површине за јавне намене	07
4.3. Мреже инфраструктуре	07
4.3.1. Саобраћај	07
4.3.2. Хидротехника	08
4.3.3. Енергетика	09
4.3.4. Телекомуникације	09
4.5. План нивелације	10
5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	10
5.1. План уређења слободних и зелених површина	10
5.2. Заштита природних добара	10
5.3. Заштита градитељског наслеђа	11
5.4. Заштита животне средине	11
5.5. Заштита од елементарних непогода	12
5.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом	12
6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	13
6.1. Услови за формирање грађевинске парцеле	13
6.2. Услови за изградњу објеката	13
6.2.1. Општа правила	14
6.2.2. Посебна правила	
6.2.3. Бензинска станица	14
6.24. Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти	15
6.3. Услови за опремање простора инфраструктуром	17
6.3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина	17
6.3.2. Водопривредни услови	18
6.3.3. Услови за реализацију енергетске инфраструктуре	19
6.3.4. Услови за реализацију телекомуникационе инфраструктуре	20
6.3.5. Депоновање отпада	20
7. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА	21
8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	21

1. УВОД

Планом детаљне регулације за део **"РАДНЕ ЗОНЕ СА СТАНОВАЊЕМ У НАСЕЉУ ВОГАЊ"** у Вогњу, обухваћен је простор унутар граница грађевинског реона Вогња у његовом југозападном делу који већ представља грађевинско земљиште. Концептом плана детаљне регулације, а на основу смерница из Плана генералне регулације насеља Вогањ (Сл.лист Општина Срема бр.18/09), утврђује се намена простора, регулација саобраћајница и коридори и трасе комуналне инфраструктуре, нивелациона решења, као и одређивање површина за јавне намене.

Концептом утврђено опредељење и просторна организација служиће као основ за утврђивање правила и услова уређења и грађења, парцелације и инфраструктурног опремања кроз Нацрт плана којим се стварају услови за реализацију и обликовање, за програмско, урбанистичко и архитектонско уређење простора као и подизање нивоа атрактивности и употребне вредности.

1.1 ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- 1.) ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (*Сл.гласник РС*,бр.72/09, 81/09)
- 2.) ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА (*Сл.гласник РС*,бр.31/10)
- 3.) ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ за део "РАДНЕ ЗОНЕ СА СТАНОВАЊЕМ У НАСЕЉУ ВОГАЊ" у Вогњу, (Сл лист општина Срема бр. 33/09) ;
- 4.) ИЗВЕШТАЈ О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ КОНЦЕПТА за израду Плана сачињен је на 84.седници Комисије за планове 25.5.2010.год. Закључено је да се приступи изради Плана у складу са Концептом и прибављеним условима и сагласностима надлежних организација и установа

1.2 ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- 1.) ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВОГАЊ (Сл лист општина Срема бр. 18/09)

1.3 ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНOM

Простор у границама планског подручја се налази у југозападном делу грађевинског реона Вогња (Ко Марђелос). Границу обухвата са североистока чини контактна линија са постојећим становањем, са северозапада атар (водопривредни канал), са југозапада међа парцела 10/15 и 10/31 и са југоистока десна ивица коридора државног пута 2. реда Р-103 (деоница Ср.Митровица-Рума). Земљиште, у планском подручју је грађевинско, према Плану генералне регулације насеља Вогањ.

Терен је прилично раван, са благим падом од истока ка западу, са висинским котама од 93,62 мнв на истоку до 90,92 мнв на западу. Подземне воде не угрожавају посебно ово подручје. Од затечених објеката и инфраструктуре у овом подручју су асфалтни пут ширине 3.0м у улици која се наслања на постојеће становање и у њој трасе јавне комуналне инфраструктуре: водовода, гасовода и телефоније за потребе тог дела насеља. У коридору државног пута налази се коловоз регионалног пута ширине 6.0м, водовод, високонапонски електроенергетски кабл и међумесни ТТ кабл. Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ

РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО "РАДНЕ ЗОНЕ СА СТАНОВАЊЕМ У НАСЕЉУ ВОГАЊ" У ВОГЊУ и констатовано је да се у зони обухвата Плана не налазе археолошки локалитети који уживају претходну заштиту.

У зони обухвата Плана нема евидентираних и регистрованих непокретних културних добара са аспекта архитектуре.

Планирано подручје није опремљено комуналним инфраструктурним системима потребним за прикључење објеката радне зоне . Отуда је потребно изградити потпуно нову инфраструктурну мрежу на подручју обухваћеном планом.

На ивици планског подручја налази се мелиоративни канал Конав путем којег је до сада вршено одвођење вишка вода и општа регулација атмосферских и површинских вода са пољопривредног земљишта. Близина овог водотока је еколошки коридор од регионалног значаја.

2. ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око $P = 7ha$.

Граница обухвата ПЛАНА има следећи ток :

Почетна тачка Т1 налази се у јужном делу обухвата плана, у пресеку међе парцела 10/31, 10/15 и међе парцела 152/3 и 119. Граница се даље пружа у правцу североистока до тачке Т2 (тронеђа парцела 119, 152/2 и 152/3), преко тачке Т3 где се благо ломи до тачке Т4, где се такође ломи и наставља до тачке Т5 (тронеђа парцела 152/2, 152/1 и 119). Од тачке Т5 граница се даље пружа до тачке Т6 (тронеђа парцела 152/1, 21/15 и 119), затим се пружа до тачке Т7 (тронеђа парцела 21/15, 21/6 и 119). Даље наставља до тачке Т8 (тронеђа парцела 21/6, 21/7 и 119), од Т8 пружа се у правцу северозапада до тачке Т9 (тронеђа парцела 119, 8/2 и 8/3), поново се ломи у правцу југоистока до тачке Т10 (тронеђа парцела 119, 8/1 и 8/2), преко тачке Т11 (тронеђа парцела 119, 8/1 и 10/49), наставља у правцу северозапада до тачке Т12 (тронеђа парцела 8/1, 10/49 и 8/56). Од тачке Т12 наставља преко тачке Т13 (тронеђа парцела 8/56, 8/48 и 10/49) до тачке Т14 (тронеђа парцела 8/48, 9/38 и 10/49), наставља даље преко тачке Т15 (тронеђа парцела 9/38, 9/42 и 10/49) до тачке Т16 (тронеђа парцела 9/42, 9/69 и 10/49). Граница се наставља од тачке Т16 преко тачке Т17 (тронеђа парцела 9/69, 9/39 и 10/49) до тачке Т18 (тронеђа парцела 9/39, 9/38 и 10/49), затим преко тачке Т19 (тронеђа парцела 9/38, 9/38 и 10/49) до тачке Т20 (тронеђа парцела 9/38, 10/49 и 9/1). Од тачке Т20 граница се пружа до тачке Т21 (тронеђа парцела 9/1, 10/49 и 10/28), где се ломи у правцу запада - тачка Т22 (тронеђа парцела 10/49, 10/28 и 130). Граница даље тече на југ источном границом мелиорационог канала (к.п.130) до тачке Т32 са преломима у тачкама Т23, Т24, Т25, Т26, Т27, Т28, Т29, Т30, Т31. Граница се даље протеже на југоисток међом парцела 10/31, 10/15 до почетне тачке Т1.

СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА ЗА ДЕО *РАДНЕ ЗОНЕ СА СТАНОВАЊЕМ У НАСЕЉУ ВОГАЊ* У ВОГЊУ: 10/11, 10/50, 10/41, 10/42, 10/43, 10/48, 10/49, 10/35, 10/12, 10/23, 10/13, 10/22, 10/47, 10/46, 10/14, 10/31, 10/37, 10/15, 10/16, 10/38, 10/39 и 119 К.О. Марђелос.

Парцеле у обухвату плана су државна, друштвена и приватна својина.

3. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

За подручје обухваћено планом постоји урбанистичка документација на основу које се могу реализовати нови садржаји. Али претходно је неопходно донети план који ће омогућити активирање овог подручја у смислу изградње објеката, односно радних комплекса.

Програмски елементи дефинисани су Концептом плана, а на основу смерница из Генералног плана насеља Вогањ.

С обзиром на то да не постоје конкретни захтеви за реализацију садржаја на овом простору, сем објекта бензинске станице, планом су предвиђени довољно флексибилни

услови реализације и уређења грађевинског земљишта да би се задовољиле различите потребе.

У области заштите животне средине планом су утврђени услови и мере заштите које треба задовољити да би зона несметано функционисала.

4. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

4.1. Подела на просторне целине и намена

План просторне организације је израђен на основу анализе свих елемената постојећег стања, прикупљених података од надлежних предузећа које газдују инфраструктуром као и могућности и потенцијала простора у односу на новонастале трендове и потребе.

Окосница за опредељење просторне организације је постојећа изграђена саобраћајница-државни пут 2.реда Р-103 која обезбеђује саобраћајни приступ транзитној путној мрежи. Успостављене су две саобраћајнице С-1 (реконструкција постојеће улице уз обод насеља са правцем пружања југоисток - северозапад) и С-2 (формирана нова улица у продужетку ул. Проке Ђиласа на југозапад у дужини цца 170м, а затим на југоисток до државног пута 2. реда Р-103 (С-3).

Овако установљена саобраћајна шема дели простор у 2 подцелине, односно блока намењена радној зони.

Простор у планском подручју формира се у целине и то:

Блокови од 1-2 (намењени радној зони)

Планом се дефинишу 2 блока за формирање привредних комплекса, за изградњу наменских и функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђених и опремљених у складу са важећим законима из других области примењивих за конкретну намену, а нарочито законима који штите човека и његову околину, такође опремљених интерним саобраћајницама, одговарајућом инфраструктуром, уређених партерним површинама прилагођених потребама лица која се крећу уз помоћ техничких помагала, те оплемењених хортикултурним елементима.

Делатности у блоковима,односно у новоформираним комплексима биле би следеће: производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, промет нафте и нафтних деривата и сл.

Није могућа изградња објеката за складиштење опасног отпада и сл.

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

У блоку 1 планира се простор за изградњу бензинске станице са леве стране у правцу раста стационаже уз државни пут 2. реда Р-103 (деоница Ср.Митровица-Рума).

Повезивање на пут Р-103 оствариће се преко улазног прикључка на стационажи км 53+700,64, односно излазног прикључка на стационажи км 53+640,24.

Поменути простор је посебна целина у оквиру обухвата плана и третираће се као прва фаза у имплементацији плана, што подразумева сепаратно инфраструктурно опремање.

Табеларни приказ просторних целина - блокова у планском подручју

Број блока	намена	Саобраћајна повезаност	Површина
БЛОК БР.1	Промет нафте и нафтних деривата, производња, прерада, складиштење и други видови пословања	веза на постојећи државни пут Р-103, саобраћајнице С-1 и С-2(С-3)	2ha00a78m ²
БЛОК БР.2	Производња, прерада складиштење и други видови пословања	веза на саобраћајнице С-1 и С-2	2ha05a15m ²
УКУПНА ПОВРШИНА ПОД БЛОКОВИМА			4ha05a60m ²

4.2 . Површине за јавне намене

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **површине за јавне намене**, а чине га улични габарити, са јавним зеленилом и каналима за евакуацију атмосферских вода, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре , јавно зеленило као појас заштите уз државни пут 2. реда и уз мелиоративни канал у западном делу зоне, као и уз југоисточну границу обухвата плана - даље проширење радне зоне.

Списак парцела површина за јавне намене:

целе к.п. бр: 10/49 и делови к.п. бр: 10/11, 10/50, 10/41, 10/42, 10/43, 10/48, 10/35, 10/12, 10/23, 10/13, 10/22, 10/47, 10/46, 10/14, 10/31, 10/37, 10/15, 10/16, 10/38, 10/39 и 119 К.О. Марђелос.

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	габарити улица	2ha33a72m ²
	заштитно зеленило	0ha81a87m ²
Укупно површина за јавне намене		3ha15a59m²

У односу на укупну површину планског подручја дела радне зоне са становањем у Вогњу (7ha21a18 m²) земљиште за јавне намене заузима 43,76% укупне површине. Овако висок проценат површине јавног земљишта у односу на укупну површину резултат је укључивања коридора државног пута Р-103 у обухват Плана.

4.3. Мреже инфраструктуре

4.3.1. Саобраћај

Саобраћајно решење простора у обухвату плана засновано је на форми шеме индустријских улица преузетих из Плана генералне регулације насеља Вогань која се састоји од реконструкције постојеће улице уз обод насеља са правцем пружања југоисток - северозапад и формирања нове улице у продужетку ул. Проке Ђиласа на југозапад у дужини цца 170м, а затим на југоисток до државног пута 2. реда Р-103. Тако се добија правилна геометрија блокова која је најрационалнија приликом будуће парцелације.

Ширина уличних коридора је 25,0м са коловозом ширине 7,0м у осовини, односно смакнутом осовином у ободној улици, и обостраним тротоарима уз регулационе линије (ш=1,5м). Путна канализација је типа отворених путних јаркова. Преостали простор у путном коридору предвиђен је за смештај остале јавне комуналне инфраструктуре и дрвореда.

Повезивање на планирану бензинску станицу - прва етапа реализације плана оствариће се преко улазног прикључка на стационажи км 53+700,64, односно излазног прикључка на стационажи км 53+640,24.

Нивелацијони план узима у обзир равничарски терен благо нагнут ка западу и релативно висок ниво подземних вода тако да је нивелација конципирана на издизању нивелете будућих улица за минимум 0,5м у односу на околни терен.

Прикључак радне зоне у целини на државну/регионалну путну мрежу успоставиће се преко постојећег/реконструисаног прикључка на пут Р-103 (трокрака раскрсница) на стационажи км 53+747,62 и планираног прикључка (четворокрака раскрсница) на стационажи км 53+581,20.

Према Просторном плану Општине Рума (Сл.Лист Општина Срема, бр.19/07) планирано је потпуно измештање трасе државног пута II реда Р-103 из насеља Вогањ, по траси која се пружа паралелно са пругом Београд-Шид, северно од исте и повезује Индустијску зону у Руми са постојећом трасом пута Р-103 (ка С.Митровици) на стационажи км 53+280 (оријентационо).

За очекивање је да ће саобраћајни токови у будућем времену долазити из поменутог правца а не насеља Вогањ те се лева скретања на прикључку на стационажи км 53+747,62 могу искључити што ће допринети подизању нивоа безбедности саобраћаја, јер ће саобраћајни прикључак на стационажи км 53+581,20 бити главно чвориште за повезивање Радне зоне са транзитном мрежом (Р-103).

Планиране трасе саобраћајница :

-САОБРАЋАЈНИ ПРИСТУП ПОДРУЧЈУ ПЛАНА ОСТВАРИЋЕ СЕ СА ДРЖАВНОГ ПУТА 2.РЕДА Р-103, ДЕОНИЦА С.МИТРОВИЦА-РУМА преко постојећег/реконструисаног прикључка на пут Р-103 (трокрака раскрсница) на стационажи км 53+747,62 и планираног прикључка (четворокрака раскрсница) на стационажи км 53+581,20.

-У поменутим планираним раскрсницама полазиште имају саобраћајнице С1(С2) И С3 (одређене су решењем из Плана генералне регулације насеља Вогањ) са правцем пружања у дубину радне зоне и третирају се као ***примарне*** саобраћајнице. У габариту садрже, сем коловоза ширине 7.0м и тротоара од 1.50м сву јавну комуналну инфраструктуру;

-Уколико се укаже потреба за уситњавањем блокова као ***секундарне*** саобраћајнице могу се успоставити неке нове саобраћајнице које ће се наслонити на поменуте примарне саобраћајнице у функцији повезивања блокова са осталим делом индустријске зоне а преко ње и транзитном регионалном путном мрежом.

Све саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за тешки саобраћај какав се и одвија у индустријским зонама. Коловози су ширине 7,0 м без обзира на укупни габарит нове улице.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама одговарају кривој трагова точкова меродавног возила;

У графичком листу бр. 4 се налазе сви потребни елементи за хоризонталну и вертикалну регулацију исте.

Све улице имају обострано заступљене пешачке тротоаре у ш=1,5 м.

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

У граф.листу 6.1 дат је приказ попречног профила будућих саобраћајница и положај планираних инфраструктурних коридора.

4.3.2. Хидротехника

Мелиорациони канали

У планском подручју не налазе се мелиорациони канали, иако се у непосредној близини, уз северозападну границу протеже канал КОНАВ (деоница од км 10+235 до км 10+470) који је у надлежности су ДВП Хидросрем из Сремске Митровице.

Снабдевање водом

За потребе РЗ изградити водоводну мрежу ПВЦ Ф100 од улице П.Ђиласа , дуж будућих улица и уз северну страну пута Р-103 (до међе парцела 10/31 и 10/15), па прстен затворити са постојећом водоводном мрежом ПВЦ Ф100 на јужној страни пута Р-103.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

За потребе нових блокова изградити се засебан систем сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода. Систем ће се изградити у складу са квалитетом и количином отпадних вода које ће се упуштати у канализацију придржавајући се при томе Правилника о упуштању отпадних вода у канализациони систем односно Општинске Одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних вода града Руме (Сл. Лист Општина Срема бр.14/98). Планира се сепаратни тип интерне канализације посебно за сакупљање условно чистих атмосферских, посебно за зауљене атмосферске и посебно за санитарно-фекалне и технолошке воде.

Док се не изгради канализациона мрежа одвођење отпадних и употребљених вода санитарно-хигијенског порекла будућих објеката у оквиру РЗ решити повезивањем на прописан дефинисане септичке јаме. **За објекте типа кланице, бенз.станице и сл. одвођење отпадних и употребљених вода као и вода са зауљених површина решити уз одговарајући предтретман до захтеваног квалитета воде за упуштање у реципијент.**

4.3.3. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Планирано подручје ће се снабдевати електричном енергијом из будуће стубне трафо станице, која се повезује на постојећи ВН кабл у улици Митровачкој. Положај будуће трафостанице ће бити у траси НН мреже, у уличном коридору. На графичком прилогу је одређен могући положај будуће СТС, али није искључено њено постављање и на другом месту у траси НН мреже, сходно потребама и у складу са динамиком реализације изградње и уређења планског подручја.

Из трафостанице се изводи надземна нисконапонска мрежа , која може бити обострана или једнострана. Стубови НН мреже су истовремено носачи расветних тела, јавног осветљења.

У првој фази могућа је изградња СТС са трансформатором чија би снага била адекватна потребама потрошње објеката прве фазе. Таква СТС се може изградити или у уличном простору на локацији предложеној од стране надлежне Електродистрибуције, или на сопственој парцели. Реализација напајања електричном енергијом објеката прве фазе, мора бити претходно усаглашена са надлежном Електродистрибуцијом.

Гасовод

Гасна мрежа постоји само дуж контактне линије са постојећим становањем са североистока са које је могуће прикључење објеката у овој зони путем гасних прикључака. Концепција развоја мреже подразумевала би обострано проширење уличне гасне мреже ниског притиска (са обе стране новоформираних улица) са полиетиленском гасном мрежом одговарајућег пречника са ободних тачака постојеће мреже; прикључење на полиетиленски гасовод потрошача мањих капацитета. Такође је потребно у ПДР интегрисати и услове за могући прикључни гасовод средњег притиска који би се водио од тачке прикључења испред МРС Вогањ до објекта бетонско-асфалтне базе предузећа *Катаго*, а чији део пролази у коридору државног пута 2. реда Р-103.

4.3.4. Телекомуникације

Предметно подручје обухваћено ПДР-ом припада кабловском правцу број 1 приступне мреже Вогањ.

Постојећа телекомуникациона мрежа на простору обухваћеном Планом детаљне регулације не задовољава потребе за телефонским прикључцима. Из тих разлога градиће се нова телекомуникациона мрежа. Нова разводна мрежа градиће се подземно, тако да је планом потребно предвидети трасе ТК инфраструктуре са обе стране планираних улица.

4.5. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 93,62 мнв на истоку до 90,92 мнв на западу планског подручја.

Вертикална регулација узима у обзир равничарски терен благо нагнут ка западу и могуће висок ниво подземних вода тако да је нивелација конципирана на издизању нивелете будућих улица за минимум 0,5м у односу на околни терен.

Планом нивелације, постојећа нивелета државног пута Р-103 се поштује и у односу на њу су планиране нивелете нових саобраћајница. На графичком листу бр. 4. Саобраћај и нивелациони план, дате су нивелационе коте на раскрсницама планираних улица као и подужни нагиби саобраћајница.

5 . ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

5.1. 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 еگزота 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 monogyna*, дивље руже *Rosa sp.*, клена *Acer campestre*, жешље *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 (локације величине 0,5-50 ha) где спадају мале и средње фирме, треба да буде: 20% на парцели до 1ha; 25% на парцелама 1-3ha.

5.2. Заштита природе

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. Индустијске отпадне воде морају бити претходно третиране до нивоа квалитета дозвољеног за упуштање у канализациони систем. Забрањено је директно или индиректно испуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода (испод II класе квалитета воде) у еколошки коридор, што је неопходно узети у обзир при избору типа пречистача, за индивидуално пречишћавање отпадних вода.

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 може имати значајан негативан утицај на животну средину, па се овом делу мора посветити посебна пажња са аспекта заштите.

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве, према чл.9 Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 135/04):

- 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.

5.3. Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО "РАДНЕ ЗОНЕ СА СТАНОВАЊЕМ У НАСЕЉУ ВОГАЊ" У ВОГЊУ те констатовао је да се у зони обухвата Плана не налазе археолошки локалитети који уживају претходну заштиту. У зони обухвата Плана нема евидентираних и регистрованих непокретних културних добара са аспекта архитектуре.

5.4. Заштита животне средине

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.).

Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8^о MCS скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитетским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

Поменута негативна дејства свде се на минималну меру, пре свега, поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова,.

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 који су по капацитету разврстани у листе објеката за које је потребна изграда Студије о процени утицаја објеката на животну средину, Инвеститор ће бити у обавези да изради потребну студију у поступку прибављања грађевинске дозволе.

5.5. Заштита од елементарних непогода

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 111/2009), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91).

Услови заштите од поплава

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

Заштита од површинских вода обезбеђује се, према водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа, сакупљањем воде у отворене путне канале уз саобраћајнице и даљим вођењем 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. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом

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

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

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. Услови за формирање грађевинске парцеле

На простору обухваћеном планом извршено је одвајање земљишта за јавне намене које је прецизно дефинисано у поглављу 4.2.

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 0,25ха, најмања ширина уличног фронта износи 36,0м. Максимална величина парцеле није ограничена, односно могућа величина парцеле је величина сваког појединачног блока.
- **Изузетно**, могу се формирати парцеле и са мањом површином али не мањом од 0.1ха, односно, са најмањом ширином уличног фронта 25,0м. (према Плану генералне регулације насеља Вогањ у зонама рада са становањем)
- Ако се монтажно бетонске трафостанице и гасне мерно регулационе станице постављају на посебну парцелу димензија те парцеле максимално може бити 10х10 м. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

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. Услови за изградњу објеката

6.2.1 Општа правила

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

На парцелама је могућа изградња производних, складишних и пословних објеката и пратећих објеката уз пословање и објеката за потребе инфраструктуре.

Могућа је и изградња пословно-стамбеног објекта као главног на парцели.

Делатности које су дозвољене су претежно из домена секундарних и терцијарних делатности, као и разне услужне делатности али и производни објекти.

Није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.

Степен заузетости на парцелама је 50%, степен изграђености 1.5, а за парцеле преко 2 ха индекс заузетости је 30%, а индекс изграђености 1.0.

Максимална спратност производних, прерађивачких и помоћних објеката је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша), изузетно П+1 уколико технологија то захтева.

За објекте управних, административних зграда и сл.намена мах спратност је П+2 (са или без подрума или сутерена)

Максимална спратност пословних/стамбених објеката је П+2 (са или без подрума или сутерена), с тим да висина објекта не прелази висину од 12,0м. Спратност помоћних објеката је максимално П+0.

Предња грађевинска линија утврђена је на 5м од регулационе линије.

Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10м. Изузетно, кад се не ради о пословним комплексима могу се применити и мање вредности растојања од поменутих, али не мање од 3.0м.

Задња грађевинска линија за све парцеле је 5м удаљена од границе са суседом. Од ивице мелиорационих канала грађевинска линија је утврђена на растојању од 15,0.

6.2.2 Посебна правила

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

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

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

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

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

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

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

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

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

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

Овакви објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објеката.

Овакви објекти морају у естетском смислу у складу са главним објектом на парцели.

6.2.3. Бензинска станица

Садржаји на парцели бензинске станице:

1. Продајни објекат
2. Надстрешница
3. Резервоари

АРХИТЕКТОНСКИ УСЛОВИ

Могући садржаји продајног објекта су: продавница, кафе бар, канцеларија, магацин, санитарни чвор и сл.

Спратност: П+0

Кота пода приземља: + 0.30 м од коте тротоара.

Објекат је слободностојећи, изводи се као трајан, скелетног конструктивног система који се формира од префабрикованих-монтажних челичних елемената различитих растера (према идејном пројекту), фундирање се мора вршити у здрав терен. Објекат мора задовољити статички и функционално датој намени.

Објекат мора да задовољи сеизмичке утицаје 8,0 степени МЦС скале, као и све позитивне законске техничке стандарде и нормативе, а за планирану намену одговарајуће сагласности надлежних институција. Објекат је висине 5.70 м.

Облик крова и кровни покривач су по избору пројектанта. Вода са крова се обавезно слива у властиту парцелу.

Отвори на фасадама су могући са свих страна, облик и материјал према избору пројектанта, односно, потребама и морају пратити функцију свих просторија у објекту, као и задовољити ПП услове.

Будући објекат ће се повезати на насељску (уличну) инфраструктуру, односно повезаће се са места и на начин како буде дефинисано условима надлежних предузећа за одређену инфраструктуру.

РЕГУЛАЦИЈА (хоризонтална и вертикална), САОБРАЋАЈ И НИВЕЛАЦИЈА

Пословни објекат - Објекат бензинске станице се лоцира у југозападном делу парцеле. Грађевинска линија на југоистоку парцеле (грађевинска линија 1) померена је 10м од регулационе линије (границе путног појаса) ка унутрашњости парцеле.

Бочна грађевинска линија са југозападне стране (грађевинска линија 2) је померена 2.0 м од границе са парцелом 10/13, затим, бочна грађевинска линија са североисточне стране (грађевинска линија 3) је померена 5м од границе са парцелом 10/35, као и задња грађевинска линија (са северозападне стране - грађевинска линија 4) од границе новоформиране парцеле бр.4.

Подземни резервоари лоцирају се на северозападној страни парцеле .

Капацитет инсталације :

- Два резервоара од 60м³
- Резервоар за ТНГ 30м³
- Точећи апарати : један дуплекс за ТНГ и два апарата са свим врстама горива мултиплекс 4 комада

Спратност објекта бензинске станице је П+0.

Колски прилаз планиран је са регионалног пута Р-103 у свему према Условима ЈП *ПУТЕВИ СРБИЈЕ*, бр.953-10624/09-3 од 26.11.2009.

Саобраћајни прикључак (улаз-излаз) се мора нивелационо ускладити са нивелетом коловоза, тротоара, котама терена и котама путног канала преко којег се морају извести цевасте пропусти отвора мин 0.60 м за несметан проток воде. Коловозну конструкцију планирати за тежак саобраћај. Инвеститор унутар локације може извести интерну улазно-излазну кружну саобраћајницу као и потребне манипулативне површине, интерне паркинге и сл.

Паркинзи се не могу формирати у јавном уличном простору.

Меродавно возило за елементе саобраћајнице за претакање горива је ТТВ3 /ТТВ2 (тешко теретно возило дужине 12м), док је за истакачко место ТТВ+ППР (тешко теретно возило са полу приколицом дужине 16.50м), што је приказано на графичком прилогу.

УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Индекс заузетости је макс 50%

Индекс изграђености макс 1.50.

ОДВОЂЕЊЕ КИШНИХ ВОДА

Кишне воде са кровних површина објекта олучњацима свести на бетонске или зелене површине на сопственој парцели као и воде са бетонских односно асфалтних површина а затим зацењено до уличног атмосферског канала или до најближег мелиорационог канала а према условима ЈП *Воде Војводине*. Евентуално запрљане и замашћене воде предходно пречистити на сепаратору а затим испустити у атмосферске канале условно чисте воде које одговарају водама друге категорије.

6.2.4 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, да буду 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 према 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 (денivelација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависиће од технолошко-техничких захтева производње;
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а зависиће и од намене објекта.

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

- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са 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 максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,
- уколико је кров раван препоручује се да се примени 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 (ткз.*прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле (део главних објеката (радни део, економски део, и *прљави* део парцеле)
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји : магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.)
- Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м.
- *Прљави * помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

6.3. Услови за опремање простора инфраструктуром

6.3.1 Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина

Саобраћајнице

Саобраћајнице у простору ПЛАНА су јавне површине и то :

- а. Коридор изграђеног/постојећег државног пута Р-103 који се налази у подручју плана штити се заштитним појасевима ширине 10м, као и појасевима контролисане/селективне градње ширине 10м, односно 10м од заштитног појаса; а у свему према Условима ЈП *ПУТЕВИ СРБИЈЕ*, бр.953-10624/09-3 од 26.11.2009.
- б. Прикључак радне зоне у целини на државну/регионалну путну мрежу успоставиће се преко постојећег/реконструисаног прикључка на пут Р-103 (трокрака раскрсница) на стационачи км 53+747,62 и планираног прикључка (четворокрака раскрсница) на стационачи км 53+581,20.
Повезивање на планирану бензинску станицу - прва етапа реализације плана оствариће се преко улазног прикључка на стационачи км 53+700,64, односно излазног прикључка на стационачи км 53+640,24. а у свему према Условима ЈП *ПУТЕВИ СРБИЈЕ*, бр.953-10624/09-3 од 26.11.2009.
- в. Нове саобраћајнице у зони ПЛАНА, нумерисане су у графичком прилогу као : С-1; С-2; С-3. Саобраћајна мрежа ће се фазно реализовати у складу са стварним потребама, односно, утврђеном динамиком реализације од стране инвеститора;
- г. Осим наведених саобраћајница означених као *јавно* грађевинско земљиште могуће је зависно од стварне препарцелације унутар новоформираних подблокова формирати и потребне саобраћајне приступе у виду интерних саобраћајница са правом службености пролаза свих комплекса у блоку;

Све саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за тешки саобраћај какав се и одвија у индустријским зонама. Коловози су ширине 7,0 м без обзира на укупни габарит нове улице.

Унутрашњи радијуси кривина у раскрсницама одговарају кривој трагова точкова меродавног возила, пошто је извршена претходна контрола пролазности меродавног возила;

У граф.листу бр.4 се налазе и потребни елементи за хоризонталну и вертикалну регулацију исте.

Све улице имају обострано заступљене пешачке тротоаре у Ш=1,5 м.

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

У граф.листу бр.6.1 дат је приказ попречног профила будућих саобраћајница и положај планираних инфраструктурних коридора.

Услови за приступ парцели и паркирање

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

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

За прилаз приступног пута парцели преко отвореног атмосферског канала мора се извршити зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

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

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

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

6.3.2. Водопривредни услови

Услови за водопривредне објекте

За постојећи мелиорациони канал Конав према условима ЈВП *Воде Војводине* треба обезбедити :

- слободни протицајни профил
- стабилност дна и косина канала
- постојећи водни режим

На обема обалама канала мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно инспекцијска стаза ширине 5,0м за пролаз и рад механизације која одржава канал. Изузетно овај појас може бити ужи, али не мањи од 3,0м у случајевима када је одржавање водотока технички изводљиво и са супротне обале канала, односно водотока. У овом случају на супротној страни се мора обезбедити појас ширине која дозвољава пролаз механизације и евентуално одлагање наноса из корита водотока односно мин 7,0м.

На месту улива атмосферских вода у канал предвидети уливне грађевине које својим габаритом на залазе у протицајни профил канала и не нарушавају стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у канал, предвидети изградњу таложника и решетки ради отклањања нечистоћа.

Водоводна мрежа

Прикључке планираних објеката извести повезивањем на планирану водоводну мрежу у уличном коридору на који је парцела оријентисана. Будући објекти/комплекси морају имати шахт са водомером, за сваки радни/пословни комплекс, затим засебан водомер за хидрантску воду. Шахт лоцирати на доступном месту, на минималном растојању од 1,5м од суседне парцеле.

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

У радним комплексима предвидети спољне и унутрашње хидранте према потребама будућих објеката (или целог блока) и свим важећим прописима и стандардима. Вода за потребе хидрантске мреже се обезбеђује искључиво из насељског водовода, односно није дозвољено бушење бунара на појединачним локацијама.

Мрежа фекалне канализације

Док се не изгради канализациона мрежа, одвођење отпадних и употребљених вода санитарно-хигијенског порекла будућих објеката у оквиру РЗ решити повезивањем на прописом дефинисане септичке јаме. За објекте типа кланице, бенз.станице и сл. одвођење отпадних и употребљених вода као и вода са зауљених површина решити уз одговарајући предтретман до захтеваног квалитета воде за упуштање у реципијент, а у складу са Општинском одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл.лист општина Срема бр. 14/98).

Одвођење атмосферских вода

За воде са замашћених и зауљених површина предвидети сепаратни систем пречишћавања пре упуштања у реципијент (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II б класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода (Сл гласник СРС бр. 5/68) и Правилника о опасним материјама у водама (Сл. Гласник СРС бр. 31/82)

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале у улицама, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

6.3.3. Услови за реализацију енергетске инфраструктуре

Електроенергетска мрежа

Нисконапонска електрична мрежа ће бити изведена са обе стране будућих улица на растојању 2,2-2,5 м од регулационе линије, а према графичком прилогу.

Прикључење објеката се врши подземно са најближег стуба будуће нисконапонске мреже. У случају потребе за већом потрошњом могуће је и прикључење објеката директно из СТС, или изградња сопствене ТС на парцели потрошача.

Објекти прве фазе могу се прикључити на постојећу НН мрежу, а ако за то не постоје услови, могућа је изградња сопствене трафостанице, уз претходну сагласност надлежне електродистрибуције.

- укрштање електричног вода са путем извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90° , 1м испод дна одводног канала

- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта,

- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања 90° ,

- при паралелном вођењу електроенергетских и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5м за напоне до 10KV, односно 1м за више напоне од 10 KV; угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5м,

- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м,

- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3м, а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5м.

- Јавну расвету изградити светиљкама са натријумовим високопритисним сијалицама снаге 150W(250W), живиним високопритисним сијалицама снаге 250W (400W) или одговарајућим металхалогеним изворима. Светиљке се постављају на стубове нисконапонске електричне мреже.

Гасна мрежа

Дистрибутивни гасовод се изводи у зеленом појасу са следећим правилима:

- Паралелно вођење гасовода са електроенергетским и телекомуникационим кабловима изводи се на растојању 0,5м, а укрштање 0.3м,

- Паралелно вођење гасовода са цевима водоводне мреже је на 0,5 м, а укрштање на 0,5 м,

- Пролазак испод канала , на дубини , минимално, 0,8м,
- Минимална удаљеност будуће МРС од објекта је 10м,

6.3.4. Услови за реализацију телекомуникационе инфраструктуре

Прикључење објекта се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних ормана.

Каблови ТТ мреже, постављају се подземно на дубину најмање 0.8 м . Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама (тако да не угрожава високо растиње), на растојању око 4 м од регулационе линије.

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

-Укрштање са саобраћајницом се изводи кроз заштитну цев под углом од 90°.

-При укрштању са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће 0,3м а при паралелном вођењу веће од 0,5м.

-Паралелно вођење телекомуникационих каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 1 м .

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ , мобилних централа , базних радио станица, радиорелејних станица , антене и антенских носача , могу се поставити у оквиру објекта или на слободном простору,

Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу, постављен на јавном простору или у оквиру парцеле предвиђене за смештај стамбених или пословних објеката, као и на другим слободним површинама.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице.

Каблови КДС-а постављају се на стубове НН мреже, уз претходну сагласност надлежне електродистрибуције, или подземно поред трасе телекомуникационих каблова фиксне телефоније.

6.3.5. Депоновање отпада

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

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

7. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. Мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Електроенергетика				
1.1	Тrafo станице 20/0.4 KV/KV	ком	1	3.000.000	3.000.000
1.2	НН мрежа за јавну расвету и припадајући канделабери	ком	1	2.000.000	2.000.000
Укупно за електроенергетику:					5.000.000
2.	Саобраћајна инфраструктура				
2.1.	Коловози (7,0м): 735м x 7,0м= 38420м ²	м ²	5145	7.500	38.587.500
2.2	Тротоари (обострано, 1.5м) 735м x 1,5м x 2=16500м ²	м ²	2205	3.340	7.364.700
Укупно за саобраћајну инфраструктуру:					45.952.200
3.	Водовод и мрежа фекалне канализације				
3.1	Изградња водоводне мреже Ф150 и разводне мреже Ф100	км	1,15	3.500.000	4.025.000
3.2	Изградња канализационе мреже	км	0.647	7.500.000	4.852.500
Укупно за водоводну и мрежу фекалне канализације:					8.877.500
4	Телекомуникациона мрежа				
4.1	Изградња претплатничке мреже	ком	1	2.500.000	2.500.000
Укупно за телекомуникациону мрежу:					2.500.000
5	Гасоводна мрежа				
5.1	Изградња гасоводне мреже са мерно регулационом станицом				15.000.000
Укупно за гасоводну мрежу:					15.000.000
УКУПНО:				77.329.700 дин	

Уређење и опремање грађевинског земљишта, спроводиће се етапно а према приоритетима и стварним финансијским могућностима Инвеститора Дивљак Милоданка из Лаћарка и ЈП за грађ.земљиште и путеве општине Рума, с тим да се мора водити рачуна да се заокруже функционално - техничке целине које у потпуности могу да функционишу.

8. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе.

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

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

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

Саставни део плана су графички прикази:

	размера
1. Извод из Плана генералне регулације насеља Вогань	
1.1 Катастарско топографски план	
2. Постојеће стање са границом планског подручја	P 1:1000
3. Намена површина	P 1:1000
4. Регулација, нивелација и саобраћај	P 1:1000
5. Планирана мрежа јавне комуналне инфраструктуре са фазама изградње	P 1:1000
6. Саобраћајно решење	P 1:1000
6.1. Попречни профили реконструисаних/планираних улица	P 1:1000
7. Предлог парцелације	P 1:1000

ГРАФИЧКИ ДЕО