



**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО
БЛОКА 3-14-1" У РАДНОЈ ЗОНИ
У РУМИ**

(за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 к.о. Рума)

Рума, јануар 2024. године



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 **МБ:** 21648027

ТР: 160-6000000840963-33

ТР: 205-358821-34

**ЕЛАБОРАТ ЗА РАНИ ЈАВНИ УВИД
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ "ЗА ДЕО
БЛОКА 3-14-1" У РАДНОЈ ЗОНИ
У РУМИ**

(за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 к.о. Рума)

**НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА : ДОО "BUTAN GAS INTERNATIONAL"
НОВИ БЕОГРАД**

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНСКА УПРАВА ОПШТИНЕ РУМА**

**ОБРАЋИВАЧ ПЛАНА:
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА**

**ДИРЕКТОРКА:
ВЛАДИСЛАВА ПОВИЋ , дипл. инж.**

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
МИЛКА ПАВЛОВИЋ, дипл. инж.**

**САРАДНИЦИ:
ПЕТАР УНТЕРБЕРГЕР , дипл. инж. саоб.
СТЕФАН БОШКОВИЋ, дипл. инж. арх.
ДРАГА МИТРОВИЋ, дипл. инж. елек.**

глас. инж. Стефан



Рума, јануар 2024. године

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" бр.72/2009,81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013-одлука УС,132/2014 , 145/2014, 83/2018, 31/2019 , 37/2019-др. закон , 9/2020, 52/2021 и 62/2023) и члана 37. став 1. тачка 5. Статута Општине Рума ("Сл. лист општина Срема" број 6/2009, 38/2012, 28/2014 и 15/2019) Скупштина Општине Рума, на седници одржаној дана 13.10.2023. године донела је

ОДЛУКУ

О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 3-14-1 У РАДНОЈ ЗОНИ У РУМИ (ЗА К.П. БР. 6857/1, 6857/3 И 6857/2 К.О. РУМА)

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације за део блока 3-14-1 у радној зони у Руми (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 К.О. Рума),
(у даљем тексту: План детаљне регулације).

Члан 2.

Обухват планског подручја Плана детаљне регулације за део блока 3-14-1 у радној зони у Руми (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 К.О. Рума), у даљем тексту: План, чини део блока 3-14-1 за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 К.О. Рума као и део наслањајуће саобраћајнице са северне стране планског подручја (део к.п. бр. 7350 - ул. Индустријска).

Граница плана обухвата простор од око 4.7 ха.

Граница плана дефинише се као прелиминарна, а коначна граница планског подручја биће дефинисана нацртом плана.

Граница плана је описана тачкама Т-1, Т-2, ... Т-17.

Граница креће од тачке Т-1 формиране у југозападном темену к.п. бр. 6857/1 К.О. Рума и води ка северу западном границом к.п. бр. 6857/1 и 6857/2 К.О. Рума до тачке Т-2, па даље у истом правцу продужава ка северу пресецајући к.п. бр. 7350 К.О. Рума (Индустријска улица) до пресека са њеном северном границом где се формира тачка Т-3. У тачке Т-3 граница се ломи ка истоку и води јужном границом к.п. бр. 6804/2, 6803/2, 6802/1 и 6802/2 К.О. Рума до тачке Т-4 у југоисточном темену к.п. бр. 6802/2 К.О. Рума. Од тачке Т-4 граница наставља ка истоку и води јужном границом к.п. бр. 6790 К.О. Рума до тачке Т-5 одређене координатама (7406982.286, 4984035.907). У тачки Т-5 граница ломи ка југу пресецајући к.п. бр. 7350 К.О. Рума (Индустријска улица) до тачке Т-6 формиране у североисточном темену к.п. бр. 6857/2 К.О. Рума, па даље источном границом к.п. бр. 6857/2 К.О. Рума до тачке Т-7 у југоисточном темену к.п. бр. 6857/2 К.О. Рума. У тачки Т-

7 граница ломи ка западу и води северном границом к.п. бр. 6858/1 К.О. Рума до тачке Т-8 у њеном северозападном темену, одакле се ломи ка југу и води западном границом к.п. бр. 6858/1 К.О. Рума преко тачака Т-9 и Т-10 до тачке Т-11 на крају те границе и даље источном границом к.п. бр. 6857/3 К.О. Рума (индустријска пруга) преко тачака Т-12, Т-13, Т-14, Т-15 до тачке Т-16 која се налази у тачки сутицања 6857/1, 6857/3, 6859/1 и 6859/2 К.О. Рума. Од тачке Т-16 граница води источном границом к.п. бр. 6857/1 до тачке Т-17 која се налази у тачки пресека те границе са јужном границом исте парцеле. У тачки Т-17 граница ломи ка западу и води јужном границом к.п. бр. 6857/1 К.О. Рума до почетне тачке Т-1.

Граница обухвата плана дефинисана је и графичким приказом који је саставни део ове Одлуке.

Члан 3.

Изради Плана детаљне регулације приступа се на основу Закона о планирању и изградњи ("Службени Гласник РС", бр.72/2009, 81/2009, 64/2010-Одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019-др.закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", бр. 32/2019) и Плана генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021, 2/2023).

Према Плану генералне регулације Руме ("Сл.лист општина Срема", бр.32/2021), парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме у оквиру индустријске зоне "запад" у блоку 3-14-1.

За израду Плана детаљне регулације за део блока 3-14-1 у радној зони у Руми (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 К.О. Рума) израдиће се катастарско-топографска подлога, а прибавиће се и званични подаци од Службе за катастар непокретности (копија плана, копија плана водова и листови непокретности за парцеле у обухвату планског подручја).

Члан 4.

Принципи планирања засновани су на смерницама, стратегији и циљевима развоја Руме. Планирање, коришћење и уређење простора се заснива на принципу одрживог развоја кроз интегрални и континуални приступ планирању, рационално, вишенаменско и одрживо коришћење земљишта и заштиту животне средине. Начела планирања се базирају на унапређењу квалитета и услова живота и рада, допуна новим и побољшања квалитета и капацитета постојећих садржаја, кроз учешће јавности у планирању и обликовању простора и усаглашености са прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

Члан 5.

Основни циљ израде плана је подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште, као и утврђивање услова за уређење и изградњу објеката радне зоне и пратеће комуналне

инфраструктуре, уређење саобраћајних и партерних површина, као и утврђивање мера и услова заштите животне средине.

Визије и циљеви планирања засновани су на смерницама и циљевима развоја индустрије у оквиру радних зона у Руми, базирани првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, као и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање повољних услова за ефикаснију реализацију планираних садржаја према утврђеним наменама простора у планском подручју.

Члан 6.

Планом детаљне регулације за део блока 3-14-1 у радној зони у Руми (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 К.О. Рума) ће се у складу са постојећим стањем (постојећим изграђеним објектима и инфраструктуром), а према новонасталим потребама, утврдити нова регулација површина јавне намене и утврдити услови за уређење и изградњу објектарадне зоне и пратеће комуналне инфраструктуре, уређење саобраћајних и партерних површина, као и мере заштите животне средине.

Члан 7.

Израда Плана детаљне регулације поверава се Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума.

Члан 8.

Рок за израду Плана детаљне регулације је 5 месеци од прибављања потребних услова и сагласности од надлежних предузећа.

Члан 9.

Средства за израду Плана детаљне регулације осигураће наручилац плана доо "Butan Gas Internacional", Нови Београд, Булевар Зорана Ћинђића 65/III/9.

Члан 10.

Саставни део ове Одлуке је Одлука о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације за део блока 3-14-1 у радној зони у Руми, (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 К.О. Рума) на животну средину , коју је донело Одељење за урбанизам и грађење Општинске управе Општине Рума бр. 501-62/23-IV-04 од дана 08.08.2023.год.

Члан 11.

Рани јавни увид у материјал уз ову Одлуку и јавни увид у Нацрт Плана детаљне регулације биће изложен у Јавном предузећу урбанизам и изградња Рума, у Руми ул. 27 Октобар бр. 7а, а начин, место и време трајања јавног увида огласиће се у средствима јавног информисања, у складу са Законом.

Члан 12.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу општина Срема”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ РУМА

Број:06-115-5/2023-III

Дана:13.10.2023. године

Рума

ПРЕДСЕДНИК

Стеван Ковачевић





www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума

T: 022 430 726

E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132

МБ: 21648027

ТР: 160-60000000840963-33

ТР: 205-358821-34

Број : 860-2 /2023

Рума, 23.10.2023.

На основу члана 36. став 9. и 38. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број 72/09, 81/09, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС,132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21и 62/23) у складу са одредбама члана 27. Правилника о садржини,начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС " бр.32/19), доносим

РЕШЕЊЕ О ИМЕНОВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

1. **МИЛКА ПАВЛОВИЋ** , дипломирани инжењер пејзажне архитектуре, одговорни урбаниста са лиценцом број 201 0119 03 запослена у Јавном предузећу урбанизам и изградња у Сектору за урбанистичко планирање на радном месту одговорни урбаниста-пејзажне архитектонске струке именује се за руковођење израдом:

- **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 3-14-1 У РАДНОЈ ЗОНИ У РУМИ** (за катастарске парцеле број 6857/1,6857/2 и 6857/3 К.О.Рума).



В.Д. ДИРЕКТОРКА

Vladislava Povic
Владислава Повић, дипл. инж. грађ.



www.planruma.rs

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ И ИЗГРАДЊА РУМА

A: 27 Октобра 7а, 22400 Рума
T: 022 430 726
E: office@planruma.rs

ПИБ: 112313132 МБ: 21648027
ТР: 160-6000000840963-33
ТР: 205-358821-34

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

Одговорни урбаниста за израду Плана детаљне регулације за део блока 3-14-1 у радној зони у Руми (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 к.о. Рума) је

Милка Павловић, дипл. инж. пејзажне архитектуре
Број лиценце 201 0119 03

Изјављујем да је Елаборат Раног јавног увида Плана детаљне регулације за део блока 3-14-1 у радној зони у Руми (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 к.о. Рума) урађен у складу са:

- Законом 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, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.закон 9/2020, 52/2021, 62/23),
- Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019).

Одговорни урбаниста:

Милка Павловић, дипл. инж. пејзажне архитектуре

Број лиценце:

201 01 19 03

Печат:

Потпис:



Број: 02-12/2023-18271
Београд, 22.08.2023. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19) а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Милка М. Павловић, дипл. инж. пејз. арх.
лиценца број

201 0119 03

за
одговорног урбанисту за руковођење израдом урбанистичких
планова

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 14.08.2024.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председница Инжењерске коморе Србије

Марица М.
Марица Мијајловић, дипл. инж. арх.

УВОД

План се доноси за део блока 3-14-1 који се налази у радној зони, у грађевинском подручју насеља Рума, у складу са чланом 27 и 28, Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 54/13-УС, 98/13-УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 9/20, 62/23) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС" бр. 32/19).

План детаљне регулације "за део блока 3-14-1" у радној зони у Руми, обухвата простор који је Планом генералне регулације Руме (Сл. лист Општина Срема бр. 32/2, 02/23,) намењен радној зони.

Планско подручје обухвата простор од 4,7ha.

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.

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

1. ГРАНИЦА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Плански документ обухвата катастарске парцеле: 6857/1, 6857/3 и 6857/2 к.о. Рума и део наслањајуће саобраћајнице са северне стране планског подручја (део кп бр. 7350 – ул. Индустијска, део државног пута 2. А реда, број 120).

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА ВИШЕГ РЕДА

Плански основ за израду Плана детаљне регулације "за део блока 3-14-1" у Руми је План генералне регулације Руме ("Сл. лист општина Срема", бр. 32/21, 02/23).

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

Према Плану генералне регулације Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме. Простор обухвата део блока 3-14-1 у радној зони за коју важи следеће:

▪ РАДНЕ ЗОНЕ

У **радним зонама** лоцираће се делатности које имају веће захтеве у погледу простора, саобраћаја и инфраструктуре и чији радни процеси потенцијално могу да угрозе функцију становања и друге градске функције.

Услови за уређење и изградњу у радним зонама утврђиваће се :

- израдом планова детаљне регулације, по правилу за све радне зоне а обавезно за оне које су назначене,
- израдом Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за будуће комплексе, уколико то није планом детаљне регулације другачије регулисано,
- израдом Урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације за постојеће комплексе где предстоји сложенија градња и (или) значајније проширење комплекса са решавањем имовинско-правних односа,
- израдом Пројекта парцелације и препарцелације.

Директно спровођење Плана генералне регулације Руме односи се на мање радове на постојећим комплексима.

Правила грађења предвиђена за радне зоне овим планом су општа правила и она се примењују :

- као усмеравајућа приликом израде планова детаљне регулације;
- за радне зоне где је престала важност планова детаљне регулације;
- за радне зоне где је реализација и изградња завршена у ранијем периоду и где се изградња своди на појединачне објекте.

Правила и услови за радне зоне

Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела

У оквиру радне зоне могу се појавити две основне врсте парцела по намени :

- **парцеле радне зоне предвиђене за градњу (производња, прерада, складиштење, пословање)** и оне морају да задовољавају следеће параметре :
 - минимална површина парцеле $800m^2$,
 - најмања ширина уличног фронта износи 20,0m,
 - новоформиране парцеле морају имати директан приступ на јавни пут. Код парцела у затченом стању могуће је успостављање права службености пролаза.
 - максимална величина парцеле није ограничена, односно величина парцеле може бити и цео простор између регулационих линија.
 - целокупна делатност се мора одвијати унутар грађевинске парцеле.
 - све парцеле обавезно имају директан приступ на јавни пут.

• парцеле за јавне површине

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

Врсте и намене објеката који се могу градити на парцелама

- на парцелама је могућа изградња производних, складишних и пословних објеката и пратећих (помоћних) објеката уз рад и пословање,

- делатности које су дозвољене су из домена примарних, секундарних и терцијарних делатности,
- у радној зони "Југ" дозвољено је и привремено складиштење отпада према Правилницима који дефинишу ту област.
- није дозвољена изградња објекта за депоновање и трајно складиштење опасног отпада.

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

- У већини радних зона предња грађевинска линија утврђује се је на 10 m од регулационе линије осим за радне зоне са ограниченим просторним могућностима, или ако је грађевинска линија утврђена Планом детаљне регулације,
- у зони између регулационе и грађевинске линије могуће је поставити портирнице или рекламне елементе (тотеме и сл),
- бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5 m од суседа тако да се обезбеђује размак између објекта суседних комплекса од најмање 10 m. Бочне грађевинске линије могу бити утврђене и на мањем растојању разрадом урбанистичким планом, али не мањем од 1m,
- задња грађевинска линија утврђује се на 5 m удаљена од границе са суседом, због противпожарног пролаза уколико плано детаљне регулације није другачије одређено. Задња грађевинска линија може бити одређена и на мањем растојању разрадом урбанистичким планом, али не мањем од 1m.

Највећи дозвољени индекс заузетости и изграђености грађевинске парцеле

Највећи индекси заузетости и изграђености парцеле за објекте радне зоне су:

- за парцеле површине до 1ha индекс заузетости је $i=70\%$, а индекс изграђености $k=0.7-2.1$ (изграђеност укључује и саобраћајне површине)
- за парцеле површине од 1ha - 5ha индекс заузетости је $i=50\%$, а индекс изграђености $k=0.5-1.5$
- за парцеле површине преко 5ha индекс заузетости је $i=40\%$, а индекс изграђености $k=0.8-1.2$.
- Минимални проценат зелених површина је 30%.

Индекси заузетости и изграђености парцеле за објекте радне зоне зависе од конкретне намене и примењене технологије.

Највећа дозвољена спратност објекта

У постојећим и будућим радним зонама предвиђена спратност је:

- пословни објекти - П+2 (са или без подрума и сутерена,
- производни објекти – П (могућа је различита технолошка висина, зависно од производног процеса) ,

- складишни објекти - П+0, могуће су нестандартне висине у зависности од технологије (начина) складиштења.,
- помоћни објекти- П+0.

Најмања дозвољена удаљеност објеката

Објекти се могу градити на парцели тако да се обезбеди минимална удаљеност објеката од 1/2 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.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред пословних, производних и складишних објеката објеката, на парцелама се могу градити и пратећи (помоћни) објекти у функцији главних,

- 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 објекти се лоцирају унутар парцеле, али могу бити лоцирани и уз главни објекат, уколико технолошки процес то захтева. Помоћни објекти се могу градити од скромнијих грађевинских материјала, али да задовоље све прописе и нормативе за ову врсту објеката.

Услови заштите суседних објеката

- Изградњом новог објекта не сме се на било који начин угрозити суседни објекти (у статичком смислу и по питању намена),
- 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,
- грађевински елементи у приземљу и испод коте терена, испади 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).

Архитектонски услови

Производни, пословни, складишни и други 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, функционалних, статички стабилних, 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 0,20-0,50m (денивелација до 1,2m савладава се унутар објекта).

- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20m од коте дворишта а зависе од технолошко-техничких захтева производње.

- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5m 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. 0,20m а зависе 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 m, 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, нагиб је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја објеката у уличном фронту, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију,

- уколико је кров раван препоручује се да се примени несагледив плитак лимени кров нагиб око 10°,

- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели .

Помоћни објекти

- Помоћни објекти зависно од своје намене (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) 5,0m;

- Прљави помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0m од главног објекта.

Услови за приступ парцели и паркирање

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. 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 m за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7.5 m). 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 зацевљење канала и прибавити сагласност и услови надлежног предузећа које газдује истим.

На слободним површинама, могуће је формирати паркинге 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 m, а дужина од 4.60 m до 5.0m. 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 m.

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.

Услови за ограде, зеленило и слободне површине

Комплекси се ограђују „индустријском“ (жичаном са бетонским стубовима) оградом висине мах 2.2m 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.

Депоноване 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.

3. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Обухват планског подручја Плана детаљне регулације за део блока 3-14-1 у радној зони у Руми (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 к.о. Рума) (у даљем тексту: План) чини део блока 3-14-1 са к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 к.о. Рума као и део наслањајуће саобраћајнице са северне стране планског подручја (део к.п. бр. 7350 - ул. Индустријска, део државног пута 2. а реда бр. 120.).

Граница плана обухвата простор од око 4.7ha.

Граница плана дефинише се као прелиминарна, а коначна граница планског подручја биће дефинисана нацртом плана.

Граница плана је описана тачкама Т-1, Т-2, ... Т-17.

Граница креће од тачке Т-1 формиране у југозападном темену к.п. бр. 6857/1 к.о. Рума и води ка северу западном границом к.п. бр. 6857/1 и 6857/2 к.о. Рума до тачке Т-2, па даље у истом правцу продужава ка северу пресецајући к.п. бр. 7350 к.о. Рума (Индустријска улица) до пресека са њеном северном границом где се формира тачка Т-3. У тачке Т-3 граница се ломи ка истоку и води јужном границом к.п. бр. 6804/2, 6803/2, 6802/1 и 6802/2 к.о. Рума до тачке Т-4 у југоисточном темену к.п. бр. 6802/2 к.о. Рума. Од тачке Т-4 граница наставља ка истоку и води јужном границом к.п. бр. 6790 к.о. Рума до тачке Т-5 одређене координатама (7406982.286, 4984035.907). У тачки Т-5 граница ломи ка југу пресецајући к.п. бр. 7350 к.о. Рума (Индустријска улица) до тачке Т-6 формиране у североисточном темену к.п. бр. 6857/2 к.о. Рума, па даље источном границом к.п. бр. 6857/2 к.о. Рума до тачке Т-7 у југоисточном темену к.п. бр. 6857/2 к.о. Рума. У тачки Т-7 граница ломи ка западу и води северном границом к.п. бр. 6858/1 к.о. Рума до тачке Т-8 у њеном северозападном темену, одакле се ломи ка југу и води западном границом к.п. бр. 6858/1 к.о. Рума преко тачака Т-9 и Т-10 до тачке Т-11 на крају те границе и даље источном границом к.п. бр. 6857/3 к.о. Рума (индустријска пруга) преко тачака Т-12, Т-13, Т-14, Т-15 до тачке Т-16 која се налази у тачки сутицања 6857/1, 6857/3, 6859/1 и 6859/2 к.о. Рума. Од тачке Т-16 граница води источном границом к.п. бр. 6857/1 до тачке Т-17 која се налази у тачки пресека те границе са јужном границом исте парцеле. У тачки Т-17 граница ломи ка западу и води јужном границом к.п. бр. 6857/1 к.о. Рума до почетне тачке Т-1.

Граница обухвата плана дефинисана је и графичким приказом који је саставни део овог образложења.

4. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА И ОСНОВНИХ ОГРАНИЧЕЊА

4.1 ПОЛОЖАЈ ЛОКАЦИЈЕ

Локација која је предмет Плана детаљне регулације налази се у радној зони, у јужном делу Руме.

Цео терен, у обухвату Плана, је већим делом раван, са ниским и високим растињем, добро вентилисан и погодан за израду оваквих типова објеката и инсталација. За поједине делове је потребно извршити насипање и набијање тла.

Након израде, терен мора бити уређен у складу са урбанистичко-грађевинским прописима, правилима и главним пројектом.

4.2 ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ

На предметним парцелама евидентрани су следећи објекти: пословно складишни објекти, енергетске котларнице, резервоари нафтних деривата, пумпне санице са базенима за воду и остали пратећи објекти.

4.3 НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА И ПРИРОДНА ДОБРА

На предметној локацији нема евидентираних непокретних културних и природних добара.

4.4. СТАЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ПДР у различитим одредбама, непосредно или посредно, води рачуна о заштити и унапређењу животне средине. Неке створене вредности постале су део природног окружења и морају се чувати, одржавати и унапређивати.

4.5. ПОСТОЈЕЋА САОБРАЋАЈНА И ДРУГА ИНФРАСТРУКТУРА

У постојећем стању локацији се приступа из Индустријске улице. Приступни пут локацији се користи и као противпожарни пут .

Пруга са претакачким мостовима за вагоне.

На локацији је изграђен и индустријски колосек (пруга са претакачким мостовима за вагоне). Планира се његово измештање.

На парцели постоји изграђена инфраструктура неопходна за нормално функционисање комплекса (водовод, електро мрежа, гас) а изграђени су и инфраструктурни објекти : енергетска котларница са припадајућим резервоарем за нафтне деривате капацитета 500m³, пумпне станице са базенима за воду и сл).

5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Основни циљ израде плана је подела земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште, као и утврђивање услова за уређење и изградњу објеката радне зоне и пратеће комуналне инфраструктуре, уређење саобраћајних и партерних површина, као и утврђивање мера и услова заштите животне средине.

Визије и циљеви планирања засновани су на смерницама и циљевима развоја индустрије у оквиру радних зона у Руми, базирани првенствено на елементима одрживог развоја, просторним могућностима и рационалном и наменском уређењу простора, као и на принципима заштите животне средине. Циљ је првенствено стварање повољних услова за ефикаснију реализацију планираних садржаја према утврђеним наменама простора у планском подручју.

6. ПЛАНИРАНА ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ПОВРШИНА СА ПРЕДЛОГОМ ОСНОВНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И БИЛАНСОМ

Концептуални оквир планирања заснован је на смерницама, односно стратегијама и циљевима развоја подручја општине Рума.

У склопу Дистрибутивног центра изградиће се складиште за течни нафтни гас са пунионицом боца и бензинска станица за снабдевање моторних возила течним нафтним гасом и компримованим и утечњеним природним гасом. Изградиће се и остали пратећи пословни и помоћни објекти. Задржаће се и реконструисати постојећа енергана, складишно резервоарски простор за деривате нафте, 2 складишне хале са пословним простором, водо торањ и пумпна станица са складишним базеном технолошке воде.

Постојећи индустријски колосек ће се делимично реконструисати у оквиру парцеле правцем север-југ, уз источну границу парцеле.

Осим складишта течног нафтног гаса на јужној страни парцеле, на северно западној страни, до Индустријске улице, формираће се и технолошка целина за бензинску станицу, као и целина за различите намене (пословне, складишне и производне) у североисточној и централној зони парцеле. Све целине ће се повезати интерним саобраћајницама.

Положај објекта на парцели ће бити одређен грађевинским линијама.

Сва опрема и њено постављање ће бити усклађена са "Правилником о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија постројења за течни нафтни гас и о ускладиштавању и претакању течног нафтног гаса" ("Сл. гласник РС", бр. 77/2021).

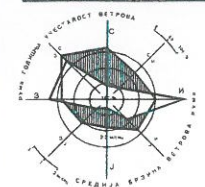
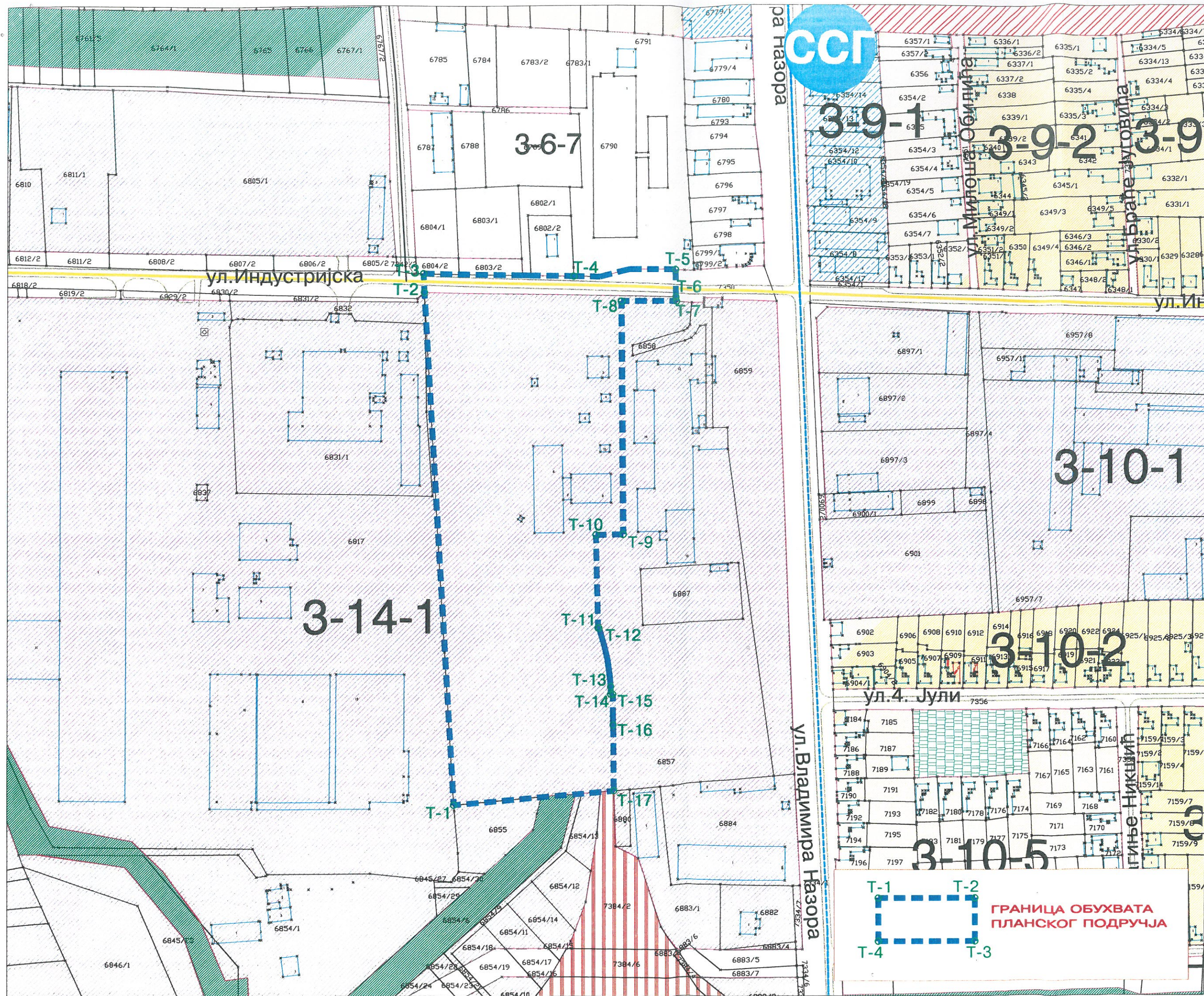
7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ ПЛАНИРАЊА У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА

Реализација ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ДЕО БЛОКА 3-14-1 У РАДНОЈ ЗОНИ У РУМИ (за к.п. бр. 6857/1, 6857/3 и 6857/2 к.о. Рума) омогућиће увођење нових садржаја на локацију у циљу што рационалнијег коршћења земљишта, омогућити бољу приступачност као и заштиту животне средине и бољу безбедност људи на раду.

Одговорни урбаниста

дипл. инж. Милка Павловић

ГРАФИЧКИ ДЕО



ЛЕГЕНДА

Т58 ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
(ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПП-а)
БРОЈ БЛОКА
БРОЈ ПАРЦЕЛЕ

НАМЕНА ПОВРШИНЕ
ЦЕНТРАЛНЕ АКТИВНОСТИ
ГРАНИЦА ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ
ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ ДЕЛАТНОСТИ
ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ
УПРАВА И АДМИНИСТРАЦИЈА
ОБЈЕКТИ КУЛТУРЕ
ЗДРАВСТВО
СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

СТАНОВАЊЕ
ПОРОДИЧНО
ВИШЕПОРОДИЧНО
МЕШОВИТО
СОЦИЈАЛНО СТАНОВАЊЕ
ВЕРСКИ САДРЖАЈИ
ВЕРСКИ ОБЈЕКТИ

РАДНЕ ПОВРШИНЕ
РАДНЕ ЗОНЕ
ПОСЛОВАЊЕ МАЊЕГ ОБИМА

ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАЦИЈА
ПАРК ШИМА, СПОРТСКИ ТЕРЕНИ
ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
ПОДПРИВРЕДНО ЗЕМЉИШТЕ
ЗА ПОТРЕБЕ ПОЉОПРИВРЕДНЕ ШКОЛЕ

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ
ГРОБЉЕ
ВАШАРИШТЕ
РЕЗЕРВОАРИ ВОДЕ (ЈП ВОДОВОД)
УРЕЂАЈ ЗА ПРЕЧИШЋАВАЊЕ
ВАТРОГАСНА СЛУЖБА
ТРАНСФОРМАЦИЈЕ И РАЗВОДНА ПОСТРОЈЕЊА 110/20 KV
ГРАДСКА ДЕПОНИЈА
ПИЈАЦА
КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ (ЈП КОМУНАЛЦ)
КОТЛАРНИЦА
ПРОСТОР ГЛАВНЕ МЕРНО РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ
ЈЕЗЕРО
КАНАЛИ-ПОТОЦИ
ПЛАЖА
КАМП НАСЕЉЕ
ВИКЕНД НАСЕЉЕ
ЗОНА ТУРИСТИЧКИХ ОБЈЕКТА
ЗОНА ЗАШТИТА ДАЛЕКОВОДА

САОБРАЋАЈНИЦЕ
СЕВЕРНА ОБИЛАЗНИЦА
ДРЖАВНИ ПУТ 1 Б РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2 А РЕДА
ДРЖАВНИ ПУТ 2 Б РЕДА
ОПШТИНСКИ ПУТ
ГРАДСКА САОБРАЋАЈНИЦА
УКРШТАЊЕ ПУТЕВА У ДВА НИВОА СА ПЕТЉОМ
УКРШТАЊЕ ПУТА И ЖЕЉЕЗНИЧКЕ ПРУТЕ У ДВА НИВОА
ДВОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
ЈЕДНОКОЛОСЕЧНА ЖЕЉЕЗНИЧКА ПРУГА
ИНДУСТРИЈСКИ КОЛОСЕК
ЖЕЉЕЗНИЧКА СТАНИЦА
АУТОБУСКА СТАНИЦА
БЕНЗИНСКА СТАНИЦА

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РУМЕ

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА

НАМЕНА ПРОСТОРА У ГРАЂЕВИНСКОМ ПОДРУЧЈУ НАСЕЉА

П 1: 5.000

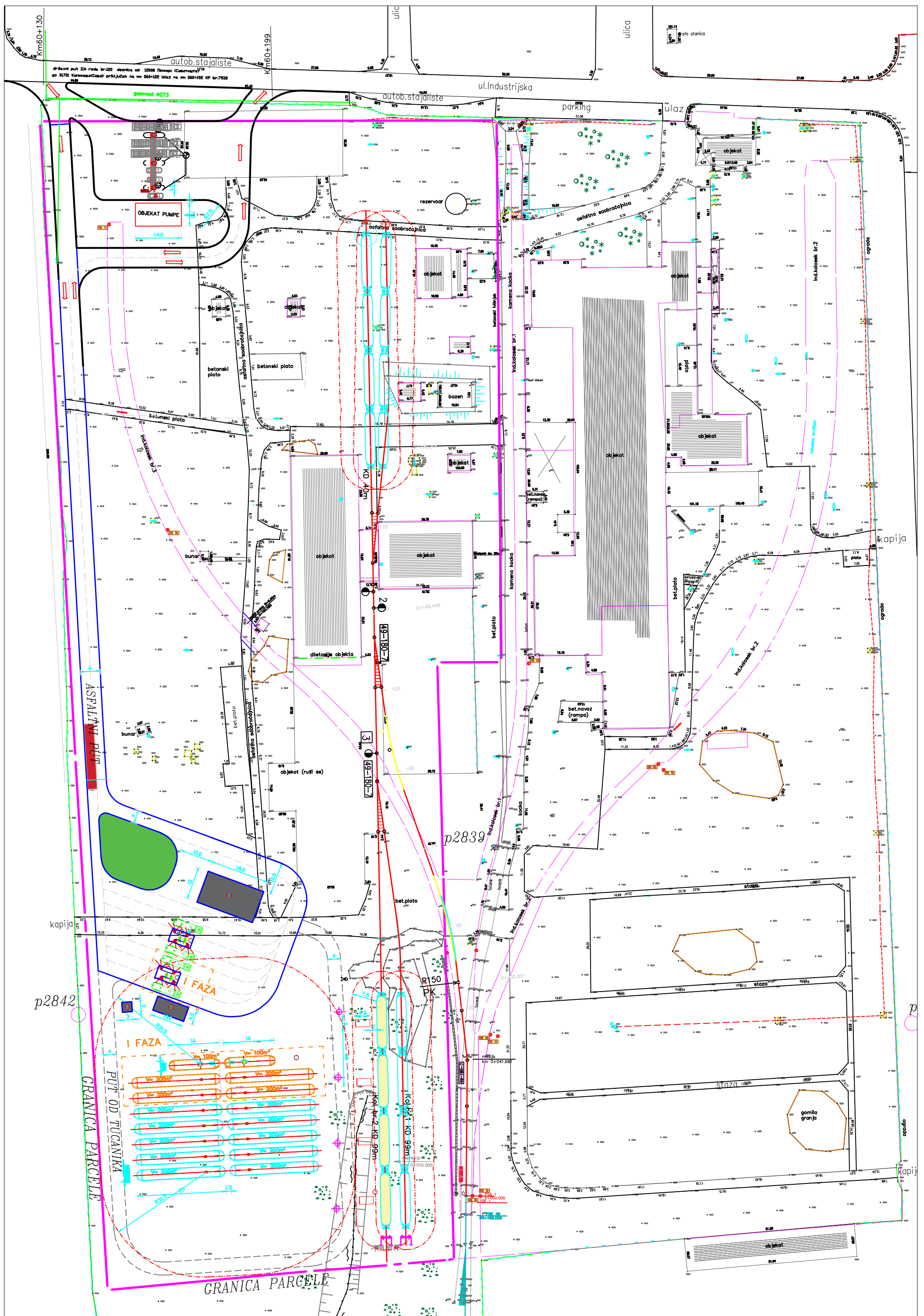
ОДГОВОРНИ УРЕАНИСТА:

Милка Павловић, дипл. инж.

План генералне регулације

Рума, 2021.

3





ИНВЕСТИТОР:
" BUTANGAS INTERNATIONAL " Д.О.О.
бул. др Зорана Ћинђића бр. 65

Прилагођено размери:
РАЗМЕРА 1 : 1000
ВЕЗЕ ЛИСТОВА: 43

Топографски план израдио:
Геодетски биро "Рума"