

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА У РУМИ**

Август, 2006.године

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ

САДРЖИ :

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД

МОТИВИ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ИСТОЧНЕ РАДНЕ ЗОНЕ У РУМИ

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

2. ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА

3. ПОЛОЖАЈ,КАРАКТЕРИСТИКЕ,УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ

- ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА
- ПОПИС КП У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПЛАНА
- ОСВРТ НА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРИРОДНИХ И СТВОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ У ГРАНИЦАМА ПЛАНА
- НАМЕНА ПРОСТОРА ПЛАНА СА КАРАКТЕРИСТИКАМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРИКАЗ ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА

---ОЦЕНА СТАЊА

..... ПЛАН

4. ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ У ЗОНИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СА ПРИКАЗОМ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА (БЛОКОВА) :

- 4.1. НАЧИН ФОРМИРАЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА (БЛОКОВА),
- 4.2. НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЦЕЛИНА
- 4.3. ПОДЕЛА НА : *ЈАВНО* И *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- 4.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА
- 4.5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

..... ПРАВИЛА И УСЛОВИ

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

- 5.1 ПОДЕЛА ЗЕМЉИШТА НА *ЈАВНО* И *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
- 5.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ ПО ВРСТАМА УСЛОВА ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ
- 5.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ
- 5.4. УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА
- 5.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА У РАДНОМ КОМПЛЕКСУ
- 5.6. САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДР. ИНФРАСТРУКТУРЕ
- 5.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НОВИХ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА
- 5.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И НЕГАТИВНИХ ДЕЈСТАВА
- 5.9. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНЕ ВРСТЕ РАДОВА, ОДНОСНО ГРАЂЕЊА ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 6.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 6.2. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈА ЈЕ ЗАБРАЊЕНА ЗА ГРАДЊУ НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА
- 6.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ
- 6.4. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЂУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА
- 6.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКСИ ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- 6.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 6.7. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- 6.8. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂЕЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА ПАРКИРАЊЕ
- 6.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА
- 6.11. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ
- 6.12. АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКТА
- 6.13. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА
- 6.14. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 6.15. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

7. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

(ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА)

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО :

0.) ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА :

0/1 ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА РУМЕ

1. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ :

1/1 ГЕОДЕТСКА ПОДЛОГА P-1: 2.500

2. ПЛАНСКА РЕШЕЊА :

2/1 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПРИКАЗОМ НАЧИНА
КОРИШЋЕЊА
ОДВАЈАЊЕ *ЈАВНОГ* И *ОСТАЛОГ* ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА P-1:2.500

2/2 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА (хоризонтална и вертикална),
САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ СА НИВЕЛАЦИОНИМ ПЛАНОМ P-1:2.500

2/3 ПРЕДЛОГ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ
И УСЛОВИ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ P-1:2.500

2/4 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
ПРИКАЗ ТРАСА ИНФРАСТРУКТУРЕ
(ВОДОВОД, ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА И ГАС) P-1:2.500

2/5 ПЛАНИРАНО СТАЊЕ
ПРИКАЗ ТРАСА ИНФРАСТРУКТУРЕ
(ЕЛЕКТРОМРЕЖА И ТТ МРЕЖА) P-1:2.500

- ПРИЛОЗИ -

УВОД :

Изради ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ , (ПДР) приступило се на основу ОДЛУКЕ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ (*Сл.лист општина Срема* бр .19/06)

На поснову УГОВОРА између: ЈаП ЗА ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ И ПУТЕВЕ ОПШТИНЕ РУМА И ЈУП *ПЛАН* ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ ;

за израђивача ПДР одређен је : ЈУП *ПЛАН* ОПШТИНА РУМА И ПЕЋИНЦИ

МОТИВ ЗА ПРИСТУПАЊЕ ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ (ПДР ИРЗ)

Изради ПДР *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ

приступа се из два најважнија разлога :

1. **Законско-формалан разлог** који произлази из Закона о планирању и изградњи (*Сл.гласник РС*бр.47/03, 34/06) ; обавеза и неопходности израде планова даље разраде (планова детаљне регулације и урбанистичких пројеката) назначених за одређене блокове у **ГП РУМА**, односно, обавезних до коначне реализације планираних прос-торних захвата (до процеса прибављања дозволе за градњу од стране инвеститора за конкретне локације, њихову намену, изградњу и уређење) .

Суштински разлог : Даља реализација урбанистичког плана - РЕГУЛАЦИОНИ ПЛАН *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ (*Сл.лист општина Срема, бр.14/02,23/03) онемогућена је због новоисказаних интереса потенцијалних инвеститора за улагање у изградњу привредних капацитета у овом делу грађевинског реона насеља Рума, битно различитих у односу на првобитне, као и потешкоћа у имовинско правној процедури. Резиме поменутог исказан је у захтеву ЈаП за грађевинско земљиште и путеве општине Рума за рационалном мрежом саобраћајница и остале инфраструктуре, бољим коришћењем простора и бржом реализацијом самог Плана, те је потребно да се значајније измене и допуне просторни елементи : саобраћајне, комунално-инфраструктурне и имовинско-правне природе.

2.

Мотив израде плана лежи у стварању услова за регулисање имовинско-правних проблема, просторно-планске, саобраћајно-комуналне изградње, уређења и опремања простора у границама плана као независне функционално-просторне целине која може да функционише самостално и која води стварању економске основе развоја локалне средине и то све на основама важећих закона, нарочито оних који омогућавају унапређења природних и створених вредности, односно, хуманог и здравог живота и рада у граду.

1.) ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА :

- 1.1. ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (*Сл.гласник РС*бр.47/03)чл.38...
- 1.2. ЗАКОН О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ЗАКОНА О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (*СЛ.ГЛАСНИК РС* бр.34/06)....чл.39-42;50 и др.примењиви чланови;
- 1.3. ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ,НАЧИНУ ИЗРАДЕ,НАЧИНУ ВРШЕЊА СТРУЧНЕ КОНТРОЛЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ,КАО И УСЛОВИМА И НАЧИНУ СТАВЉАЊА ПЛАНА НА ЈАВНИ УВИД (*Сл.гласник РС*бр.12/04)...Поглавље бр.1.3...чл.бр.8;9;10...
- 1.4. ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ (*Сл.лист општина Срема бр. 19/06) у чијем саставу је **ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ** израђен у складу са напред наведеним члановима у тачкама 1.) 2.) и 3.);

2.) ПЛАНСКА ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА :

- **ПП РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ ДО 2010.године** (*Закон о ППРС*-Сл.гласник РС*бр.13/96), (највиши плански и стратешки документ из кога су преузете и уграђене све планерске обавезе како за територију општине Рума, насеља општине тако и за само град Руму и његове саставне делове путем ГП РУМЕ, односно, исти се преносе на овај, ПДР *ИСТОЧНЕ РАДНЕ ЗОНЕ* У РУМИ,
- **ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ** (*Сл.лист општина Срема*бр.13/02) је непосредни плански документ у складу са којим и на основу којег се израђује овај план ДР, преузимају се и уграђују дефинисани просторни елементи и параметри : намене површина, поделе на *јавно* и *остало* грађевинско земљиште, елементе хоризонталне и вертикалне регулације, путну мрежу са нивелационим елементима , инфраструктурне системе, правила, уређења и грађења, мере заштите културних добара и друге мере заштите и сл.
- **ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ** (*Сл.лист општина Срема*, бр. 19/06) - у саставу Одлуке о приступању изради ПДР ИРЗ којим су сублимиране напред речене обавезе у граници простора одређеног од стране инвеститора као зоне најхитније за привођење планираној намени али су још увек остављене могућности за додатна прецизирања и дефинисања нових просторних захвата који нису у супротности са основним циљем флексибилности плана ;
- **Подаци, информације, сагласности и услови прибављени од надлежних јавних служби** (власника јавне инфраструктуре, институција надлежних за издавање података и услова по законском основу) и других учесника у планирању и надлежних служби СО Рума, чије потребе, мишљења, и сл. су од значаја за концепцију и реализацију плана.
- Границе обухватају целе К.П. чији списак се налази у посебно табеларно сређеном прилогу.
За зону у границама ПДР успостављају се : *јавно* и *остало* грађевинско земљиште, блокови са наменама површина, правила уређења и правила грађења.

3.) ПОЛОЖАЈ, КАРАКТЕРИСТИКЕ, УЛОГА И ОДНОС ПОДРУЧЈА ПЛАНА СА ОКРУЖЕЊЕМ

Простор који је предмет обраде овог ПДР-е је источни део грађевинског реона града Границом плана обухваћено је око 40,0 ха градске територије на источном улазу у град. Обухваћен је простор између регионалних путева Рума-Инђија, Рума-Пећинци, постојећег становања, локације СУП-а и потока Јеленци чијом границом води и граница грађевинског реона града Рума, укључујући и простор јужно од регионалног пута Рума-Пећинци до постојећег пољског пута и између магистралног пута М-21 и потока Јеленци, границе грађевинског реона).

ОПИС ГРАНИЦЕ ПЛАНА :

Граница обухвата плана води :
западном границом парцеле бр.5677/3 до огранка ул.Краљевачке ,тј. јужном границом дела парцеле 7281, целом дужином западне ивице парцеле бр.5708, делом границе парцеле бр.7376 до изласка на ул.Краљевачку (7375 којом води регионални пут Рума - Пећинци) где граница даље води осовином коловоза улице до раскршћа са магистралним путем М-21.Одатле иде осовином коловоза (6063/2) до тачке пресека са постојећим пољским путем парцеле бр.6062/2 чијом осовином води до границе потока Јеленци. Ивицом потока води на север до пресека са осовином коловоза регионалног пута Рума - Инђија , Р106, тј.парцеле бр.7282/2.

Освином коловоза овог пута који у зони ПДР има назив продужетак ул.Главне (и парцеле бр. 7282/3, 7282/1,7281,) води до почетне тачке границе плана, до пресека са парцелом бр.5677/3.

Границе ПДР обухватају парцеле из списка парцела приложеног у овом елаборату.

ПОСТОЈЕЋЕ К.П. У ГРАНИЦАМА ОБУХВАТА ПДР :

Редни број	Број парцеле	Култура	Површина
1	7281	пут	09ха 93а 02м2
2	7282/1	пут	01ха 45а 74м2
3	7282/2	пут	00ха 27а 15м2
4	7282/3	пут	00ха 17а 63м2
5	5677/3		00ха 01а 24м2
6	5677/4		00ха 99а 81м2
7	5678/1	пашњак	01ха 93а 60м2
8	5678/2	ИБИС	00ха 70а 57м2
9	5679	мајдан	01ха 63а 08м2
10	5680/1	пашњак	00ха 87а 48м2
11	5680/2		01ха 60а 62м2
12	5680/4		04ха 53а 62м2
13	5680/5		02ха 41а 58м2
14	5680/6		00ха 02а 96м2
15	5680/8		00ха 36а 03м2
16	5680/9		00ха 36а 35м2
17	5680/10		00ха 37а 77м2
18	5680/11		00ха 32а 41м2
19	5680/12		00ха 38а 47м2
20	5680/13		00ха 38а 33м2
21	5680/14		00ха 28а 69м2
22	5680/15		00ха 25а 18м2
23	5680/16		01ха 20а 74м2
24	5680/17	пашњак	0ха 71а 66м2
25	5680/18	пашњак	3ха 20а 94м2
26	5680/19	пашњак	0ха 33а 65м2
27	5680/20	пашњак	0ха 27а 79м2
28	5680/21	пашњак	0ха 29а 93м2
16	5680/22	пашњак	0ха 27а 38м2
17	5680/23	пашњак	0ха 27а 89м2
18	5680/24	пашњак	0ха 27а 69м2
19	5680/25	пашњак	0ха 30а 90м2
20	5680/26	пашњак	0ха 35а 63м2
21	5680/27	пашњак	0ха 21а 38м2
22	5680/28	пашњак	0ха 19а 66м2
23	5680/29	пашњак	0ха 17а 81м2
24	5680/30	пашњак	0ха 24а 25м2
25	5680/31	пашњак	0ха 19а 89м2
26	5680/32	пашњак	0ха 17а 17м2
27	5680/33	пашњак	0ха 17а 41м2
28	5680/34	пашњак	0ха 15а 77м2
29	5680/35	пашњак	0ха 16а 60м2

30	5680/36	пашњак	0ха 18а 63м2
31	5680/37	пашњак	0ха 23а 47м2
32	5680/38	пашњак	0ха 19а 30м2
33	5680/39	пашњак	0ха 22а 97м2
34	5680/40	пашњак	0ха 28а 40м2
35	5680/41	пашњак	0ха 20а 08м2
36	5680/43	пашњак	0ха 12а 75м2
37	5680/42	мајдан-песка	00ха 12а 74м2
38	5681/1	њива	01ха 19а 66м2
39	5681/3		00ха 35а 78м2
40	5681/4		00ха 36а 53м2
41	5681/5		01ха 30а 60м2
42	5682		00ха 31а 00м2
43	5683/1		00ха 75а 03м2
44	5683/2		00ха 08а 95м2
45	5683/3		00ха 17а 98м2
46	5684/1		00ха 26а 50м2
47	5684/2		00ха 04а 40м2
48	5685/1		00ха 05а 53м2
49	5685/2		00ха 00а 57м2
50	5686/1		00ха 05а 36м2
51	5686/2		00ха 00а 42м2
52	5687/1		00ха 05а 53м2
53	5687/2		00ха 00а 27м2
54	5688/1		00ха 04а 92м2
55	5688/2		00ха 00а 22м2
56	5689/1		00ха 04а 75м2
57	5689/2		00ха 00а 04м2
58	5690		00ха 05а 62м2
59	5691		00ха 06а 08м2
60	5692		00ха 12а 74м2
61	5693		00ха 08а 14м2
62	5694		00ха 18а 23м2
63	5695		00ха 04а 15м2
64	5696		00ха 17а 73м2
65	5697		00ха 21а 67м2
66	5698/1		00ха 03а 47м2
67	5698/2		02ха 36а 25м2
68	5698/3		00ха 12а 92м2
69	5698/4		00ха 15а 60м2
70	5699		00ха 41а 95м2
71	5700		00ха 24а 45м2
72	5701		00ха 03а 40м2
73	5702		00ха 12а 37м2
74	5703		00ха 09а 34м2
75	5704		00ха 16а 65м2
76	5705		00ха 03а 48м2
77	5706		00ха 14а 17м2
78	5707		00ха 15а 47м2
79	5708		00ха 28а 96м2
80	7376	пут 4 реда	00ха 21а 89м2
81	7377	пут 4 реда	00ха 16а 93м2
82	7378/1	канал	01ха 71а 16м2
83	7375	пут 2 реда	00ха 10а 54м2
84	6063/1		04ха 05а 58м2

85	6063/2		00ха 39а 50м2
86	6063/3		00ха 05а 70м2

ОСВРТ НА ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРИРОДНИХ И СТОРЕНИХ ВРЕДНОСТИ У ГРАНИЦАМА ПЛАНА

- ПРИРОДНЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Простор обухваћен планом налази се на лесној заравни која је у нагибу од севера према југу; са запада се пружа на исток падином долине потока Јеленци. Коте падају од 112.35 мнв на северу до коте 102.77 мнв на југу. У центру овог простора налази се локална депресија на месту некадашње баре која је накнадно затрпана. Простор покрива чернозем на бази леса. Подручје карактерише умерено-континентална клима са четири изражена годишња доба. Ветровитост карактерише већа учестаност ветрова из правца истока и запада-северозапада. Зона могућих тектонских померања је интензитета 8^оМКС.

- СТОРЕНЕ ВРЕДНОСТИ У ПОДРУЧЈУ ПЛАНА

У простору плана постоје изграђени објекти архитектуре у ул.Краљевачкој (низ стамбених објеката; БС *Ибиспетрол*, не рачунајући изграђене саобраћајнице које ће повезати и интегрисати овај простор у јединствену целину са осталим деловима града. У обухвату плана нема евидентираних вредности споменика културе.

- НАМЕНА ПРОСТОРА ПЛАНА СА КАРАКТЕРИСТИКАМА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРИКАЗ ПОСТОЈЕЋИХ ИЗГРАЂЕНИХ ОБЈЕКТА

Простор у границама је претежно неизграђено земљиште између постојеће путне мреже. Објекти архитектуре су сконцентрисани уз улицу Краљевачку и то су пре свега стамбени и помоћни објекти а има извешан број пословних објеката уз ову улицу као и бензинска пумпа уз продужетак улице Главне и уз пут М-21 (иста се не налази у зони плана). Грађевински фонд је претежно у руинираном стању, само су новији објекти квалитетне градње.

У уличним габаритима је смештена инфраструктура : водовод; пројекат градске канализационе мреже предвиђа повезивање свих постојећих улица и објеката на Ф.К.; електрике; тт мреже; гасовода.

- НАМЕНА ПОВРШИНА ОБУХВАТА НАМЕНЕ ПЛАНИРАНЕ КРОЗ ГП РУМЕ И ТО :

- а) БЛОКОВЕ
- б) САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- ц) ЗАШТИТНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОЈАСЕВЕ
- д) СТАНОВАЊЕ КАО ЗАТЕЧЕНА НАМЕНА

- ПОСТОЈЕЋА ПАРЦЕЛАЦИЈА:

-
- Парцеле у обухвату ПДР су по намени претежно пољопривредно земљиште (њиве, пашњак, воћњак) , има насутог земљишта које се води као мајдан песка, док се парцеле са кућом, зградом, двориштем налазе само уз северну регулациону линију улице Краљевачке. Део парцела се налази под путевима. По власништву парцеле се заступљене у индивидуалном сектору у значајном делу, а такође у друштвеном сектору (ЈП*Комуналац*, ДД*Агрорума*, ОШ*И.Л.Рибар*, Општина Рума, Република Србија и Општина Рума за земљиште под путевима, зависно од ранга пута).
постојеће парцеле су неуједначене површине ,облика и положаја - од великих површина до мањих парцела које су настале након ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ по Регулационом плану из 2002.године.

- по власништву су заступљене парцеле и у државној и у приватној својини;

ОЦЕНА СТАЊА У КОНТЕКСТУ РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ И ДЕФИНИСАЊА ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ У ЗОНИ ПДР

.....
Простор ПДР је интересна зона нових захтева за променама статуса и намене земљишта : пољопривредног у грађевинско; ораница и пашњака у производне капацитете.

За простор **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ** већ су дефинисана ограничења и могућности развоја у Програму за израду плана:

- намена површина - радна зона са садржајима који не угрожавају животну средину : прерада, услуге, сервиси, складишта, угоститељство и др.
- примарна мрежа саобраћајница са повезивањем на магистралну и регионалну мрежу и градску саобраћајну мрежу
- просторне целине (блокови) за изградњу објеката
- зоне ограничене изградње
- други просторни елементи на основу прибављених сагласности и услова надлежних ЈП-а,
- и такође могућност фазне реализације према стварним потребама, финансијским могућностима и функционално- технолошким, грађевинско-техничким целинама.

И поред свих предности вреднованих при одлучивању за ангажовање овог дела грађевинског реона Руме констатују се и :

ОГРАНИЧАВАЈУЋИ ФАКТОРИ су :

- **природни услови:** слаба носивост тла на делу локације, велика денивелација постојећег терена
- **створени услови :** негативни утицаји обавезног заштитног појаса пута М21 што има утицаја на просторну организацију у обухвату ПДР-е;

----- п л а н -----

4.) ПРОСТОРНО УРЕЂЕЊЕ У ЗОНИ ПДР ИСТОЧНЕ РАДНЕ ЗОНЕ У РУМИ СА ПРИКАЗОМ ФОРМИРАЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА (БЛОКОВА) :

Просторно уређење у границама ПДР одређено је ГП Руме и тиме чини просторну концепцију и овога плана.

Простор се дефинише у просторне целине :

1. **РАДНЕ ЗОНЕ** (блокови који ће се или задржавати као јединствене површине или ће се у њима вршити препарцелација УПР-има према стварним захтевима-потребама конкретних инвеститора) са производним капацитетима, сервиси, складишта и сл.намене које неће на било који начин угрожавати човекову околину,
2. **ГАБАРИТЕ УЛИЦА**
3. **ЈАВНО ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО**
4. **СТАНОВАЊЕ КАО ЗАТЕЧЕНА НАМЕНА И КАО ПОМОЋНА ПРАТЕЋА НАМЕНА ПОСЛОВАЊУ**

4.1. НАЧИН ФОРМИРАЊА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА - БЛОКОВА

Планирана и описана граница ПДР обухвата површину од 44 ха 35 ар 00 м2 ,

Простор у границама плана формира се у :

1. **БЛОКОВИ** (грађевинске целине) за привредне комплексе, за изградњу наменских и функционалних објеката, опремљених одговарајућом технолошком опремом и инсталацијама, изграђеним и опремљеним у складу са са важећим законима из других области, нарочито законима који штите човека и његову околину; укључујући комунално, саобраћајно, инфраструктурно и хортикултурно уређење комплекса;

Простор ПДР-а, осим за јавне намене (саобраћајнице) намењен осталим наменама терцијерних делатности дели се саобраћајницама у засебне целине : I, II, III, IV/1-2, V, VI, VII, VIII, IX/1-2-3-4, X/1-2

> Поједине просторне целине ће бити већ у самом ПДР подељене на појединачне парцеле на којима ће се, после извршене парцелације, директно примењивати УУ из Плана.

> На појединим оваквим парцелама је неопходна израда услова за целокупну парцелу након дефинисања конкретног програма инвеститора.

> На појединим просторним целинама ће се спроводити ПДР тек након израде УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА у складу са условима ПДР јер овог тренутка нису познати сви програми и број потенцијалних инвеститора.

Планирана саобраћајна шема омогућава саобраћајни приступ сваком новоформираном блоку на мрежу саобраћајница.

У оквиру формираних блокова биће могућа изградња интерних саобраћајница у смислу формирања саобраћајних приступа појединачним локацијама ако ове потребе дефинишу сами инвеститори у конкретном блоку, у сувласничком смислу.

Новоформирани блокови дефинишу се угаоним тачкама и линијама разграничења *јавног* и *осталог* земљишта, односно регулационим линијама у графичком листу.

4.2. НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПЛАНИРАНИХ ЦЕЛИНА

Зона ПДР се намењује формирању парцела за бављење *малом привредом*, складиштима, сервисима и сл.делатностима индивидуалног привређивања из

асортимана секундарних и терцијерних делатности које неће угрожавати човекову околину.

1. Величина парцела треба да буде мин 1000м² и веће а да, зависно од делатности, програма и технолошког поступка буде могуће спајање парцела у веће површине. Планом ће се дефинисати нови габарити парцела на основу сагледане тражње инвеститора.
2. Формирање теретног паркинг простора са пратећим сервисима на улазу у град уз међумесне путне правце са промењеном микролокацијом.
3. Формирању саобраћајне мреже која ће повезивати постојеће градске и транзитне саобраћајнице са унутрашњошћу зоне ПДР.
4. Излазак нове саобраћајне мреже на магистрални пут М-21 ограничити само на две постојеће раскрснице : а. денивелисану - пут Рума-Инђија/Ст.Пазова и б. у нивоу - пут Рума-Пећинци
5. Планирани простор за бензинску пумпу са источне стране пута М-21 са постојећом бензинском пумпом са западне стране, пре краљевачке раскрснице, чинио би комплетну понуду за снабдевање горивом у овој зони пута М-21.
6. Зону ПДР опремити потребном инфраструктуром и неопходним зеленим површинама.

4.3. ПОДЕЛА НА *ЈАВНО* И *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У зони ПДР врши се основна подела на :

1. ***ЈАВНО*** ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ...а чине га улични габарити и обавезно јавно зеленило)
2. ***ОСТАЛО*** ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ...чине га блокови за изградњу привредних комплекса,односно сво оно земљиште које се не води као *јавно* грађевинско земљиште,односно не подлеже за проглашење *јавног* на основу Закона о експропријацији (*Сл.гласник РС* бр.53/95)

4.4. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ У ЗОНИ ПДР-е представљају *јавне* површине ограничене регулационим линијама (Р.Л.).

Планиране саобраћајнице су део система улица међусобно повезаних у јединствен саобраћајни систем који се преко денивелисане раскрснице - пут Рума-Инђија/Ст.Пазова и 2. раскрснице у нивоу - пут Рума-Пећинци повезује на М-21.

Типски попречни профил индустријске улице ширине 18.0 м садржи : коловоз са две саобраћајне траке 2х3.0м ; обостране тротоаре ширине 1.50 м уз регулациону линију и обострани зелени међупојас за смештај отворене путне канализације, расвете, дрвореда и остале инфраструктуре.

Нивелационе коте на планираним раскрсницама представљене су у графичком листу.

Осим ових јавних саобраћајних површина и сваки радни комплекс има властите саобраћајне површине : саобраћајни прикључак на јавну саобраћајницу,односно улаз-излаз (зависно од потреба), сопствени паркинг простор, потребне саобраћајно-манипулативне површине и противпожарну саобраћајницу.

4.5. ПЛАНИРАНЕ ТРАСЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

- А. ИНФРАСТРУКТУРНИ СИСТЕМИ као предуслов за функционисање планираних намена и капацитета подразумевају развој и изградњу водовода, електро

и тт мреже, гасне мреже, фекалне канализације, одвода атмосферских вода, и других уколико се укаже потреба а нису штетни по човека и његову средину.

ПЛАНСКА РЕШЕЊА ИНФРАСТРУКТУРЕ :

- 1.1. Према техничким условима повезивања на јавну водоводну инфраструктуру као прелазно решење за водоснабдевање нових потрошача у Источној радној зони неопходна је изградња и опремање изворишта. Најповољнија локација је Малорадиначки шпиц код постојећег резервоара за воду на коти 139 или друга одговарајућа локација у источном делу града. Мрежу треба прилагодити предложеном Плану како је дато у графичком прилогу.
- 1.2. У Плану су приказани преузети подаци из главног пројекта градске фекалне канализације за овај део града. Како се простор ПДР-а налази на самом крају грађевинског рејона фекална канализација има пројектоване плитке коте на почетним гранама. Простор ПДР-а има у централном делу депресију која због потребе могућег укључења у фекалну канализацију а и из других разлога мора бити насута и нивелисана на начин приказан у нивелационом плану. Поред могућности повезивања на постојећу канализациону мрежу постоји решење које предвиђа изградњу новог колектора Ф300 до колектора у ул. Владимира Назора. Док се не изврше потребне анализе фекалне воде ће се водити у властите водонепропусне јаме а отпадне воде после примарног третмана ће се спроводити у постојећи канал Јеленце уз сагласност власника канала, *ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ*.
- 1.3. Електро мрежа ће се формирати порема техничкој информацији прибављеној од надлежне ДОО *Електровојводина* - Електродистрибуција *Рума* Рума. За напајање електроенергијом неопходно је изградити монтажно-бетонске ТС 20/0,4 кВ тип ЕВ. Нове МБТС ће бити напајане високо напонским кабловским водом 20 кВ од најближег стуба далековода 20 кВ *Рума-Краљевци* по систему улаз-излаз. Крајња тачка кабловског вода 20 кВ биће ТС 110/35 кВ*Рума 1*. Планира се да ова ТС буде опремљена енергетским трансформатором 110/20 кВ називне снаге 31,5 МВА те ће се целокупна *Источна радна зона* напајати од тада из ове ТС. Полагањем овог кабловског вода ствара се могућност двостраног напајања високим напонам будућих МБТС у зони ПДР-а. За снабдевање стамбених објеката уз ул. Краљевачку потребно је изградити надземну НН мрежу на армирано бетонским стубовима са проводницима Алч 4х50+25 мм². Ова НН мрежа ће се напајати из будуће МБТС чија ће локација бити одређена електроенергетском сагласношћу.
- 1.4. ТТ мрежа ће се развијати према потребама, сагласностима и условима : *ТЕЛЕКОМ СРБИЈА* уз опаску да постоје резерве на следећим локацијама ул. Главна код улаза у РЗ (ул. Нова III); на обилазном путу (М21); и на Краљевачкој раскрсници.
- 1.5. Гасна мрежа ће се реализовати када се стекну услови за испуњење заједничких интереса будућих корисника за гасом као рационалним а пре свега еколошки најчистијим гориву. Постоје могућности за проширење мреже после конкретизације потреба нових корисника.

Б. ИНТЕРНА ИНФРАСТРУКТУРА за потребе радних комплекса у оквиру појединачних комплекса које решава инвеститор кроз инвестиционо-пројектну документацију и властита улагања :

- **водовод** (разводну мрежу санитарне, техничке и хидрантске, а за веће потребе појединих комплекса за техничком и противпожарном водом и властити бунар водоснабдевања),
- **фекална канализација** (одводна мрежа санитарних фекалних вода до јавне канализације и властити систем одвода отпадних вода са примарним пречистачем и властитим реципијентом - изливом у најближи отворени канал уз сагласност и услове власника канала),

- **електроенергетска мрежа** - прикључна НН мрежа на јвну ел.мрежу или ТС или властита стубна ТС уколико тако пропише надлежно електро ЈП са властитом јавном расветом у оквиру комплекса;
- **ТТ мрежа** и прикључак на јавну мрежу;
- **гасна мрежа** до објекта који користе овај вид енергије са прикључком на јавну мрежу;
- **одвод атмосферских вода** са површина у радном комплексу : кровова, саобраћајних и бетонираних површина, мрежом канала до властитог примарног пречистача (таложник грубих и ситних честица, уља и масти) и властитим, прописно уређеним местом излива у постојећи канал према сагласности и условима власника канала; складу са сагласношћу надлежног предузећа.
- **депоновање чврстог отпада** - у индустријским комплексима може бити различитог порекла, врста и капацитета али у свим случајевима се исти привремено депонује у одговарајуће (прописане посуде и просторе) а трајно се депонује на одговарајуће јавне депоније зависно од врсте и прописа за њихово депоновање;

ПРАВИЛА И УСЛОВИ

ПРАВИЛА И УСЛОВИ уређења и изградње објекта саобраћаја, инфраструктуре и архитектуре формирају се на нивоу зоне ПДР, блока и јединственог комплекса :

- општи услови** уређења простора и грађења који се безусловно спроводе,
- посебни услови** уређења простора и грађења усмеравајућег карактера,
- остали услови** уређења простора и грађења који се препоручују а који се у време спровођења постижу разним решењима која се дефинишу ПДР-е као прелазна решења до стварања услова за коначну реализацију(првенствено везано за недостајећу инфраструктуру).

5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

У овом поглављу се дефинише скуп правила путем којих ће се вршити : парцелација, уређење и изградња, заштита и унапређење животне средине, односно, услови за реализацију ПДР.

Већи део простора подлеже уређењу и изградњи на основу општих услова из самог ПДР за појединачне локације и појединачне објекте на њима.

5.1 ПОДЕЛА НА *ЈАВНО* И *ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Целокупан простор у границама ПДР је грађевинско земљиште оквиру кога се формирају две основне зоне.

- *ЈАВНО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** сачињавају габарити свих улица и јавно заштитно зеленило према намени површина.
Након реализације површине постају државна својина (општине Рума).

СПИСАК К.П. КОЈЕ ПРЕДСТАВЉАЈУ *ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ* :

Редни број	Цела парцела	Део парцеле
1		7281
2		7282/1
3		7282/2
4		7282/3
5		5677/3

6		5708
7		5678/1
8		5679
9		5680/31
10		5680/32
11		5680/33
12		5680/35
13	7376	
14		5699
15		7377
16		5698/2
17	5680/1	
18	5680/17	
19	5680/5	
20	5680/6	
21		5680/8
22		5680/9
23		5680/10
24		5680/11
25		5680/12
26		5680/13
27		5680/14
28		5680/15
29		5680/16
30	5681/1	
31		5681/3
32		5681/4
33		5680/2
34	5689/2	
35	5688/2	
36	5687/2	
37	5686/2	
38	5685/2	
39	5684/2	
40	5683/2	
41	5682	
42	7378	
43	6063/2	
44		6062/2
45	6062/3	
46		7375

6)..... ***ОСТАЛО* ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ** чине остале површине између линија разграничења (Р.Л.),односно блокови планираних намена и садржаја, различитог власништва на земљишту (друштвено или приватно).

БЛОКОВИ под бр.III-V-VII- IX/1 i IX/2

За ово земљиште **СЕ ВРШИ** даља разрада УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТИМА за поједине комплексе сложенијих намена (као урбанистичко-архитектонска решења), као и парцелација .

ОСТАЛИ БЛОКОВИ под бр.I-II-VI-VIII- IX/3-IX/4-X/1 i X/4.

У даљем спровођењу плана **НЕЋЕ СЕ** израђивати планови разраде (довољан је извод из ПДР-е) уколико у комплексу нема потребе за препацелацијом а намена је једноставна .

(на пример : складиште нешкодљивог материјала на отвореном или у једноставним објектима и сл.)

5.2. ПОДЕЛА НА ЗОНЕ ПО ВРСТАМА УСЛОВА ЗА ИЗГРАДЊУ И УРЕЂЕЊЕ

Основна подела зона са блоковима за изградњу и уређење се врши према предложеној врсти даље разраде за израду УУ за изградњу и уређење што је приказано у табели :

Ознака посебне просторне јединице :	Основна намена јединице	врста даље разраде за израду УУ за изградњу и уређење
I	становање са терцијерним делатностима мањег обима	детаљни услови за целокупну парцелу на основу ПДР
II	прерада,услуге,сервиси,складишта	детаљни услови за целокупну парцелу на основу ПДР
III	кванташка пијаца	израда УПР целокупну јединицу
IV/1	Постојећа Б.П. пословни комплекс *Ибис Петрол*	детаљни услови за целокупну парцелу на основу постојећег УПР-а
IV/2	прерада,услуге,сервиси,складишта	детаљни услови за целокупну парцелу на основу ПДР
V	Тржно-дистрибутивни центар, дисконт	израда УПР целокупну јединицу
VI	прерада,услуге,сервиси,складишта	детаљни услови за целокупну парцелу на основу ПДР
VII	теретни паркинг простор са пратећим услужним делатностима, алтернативно : прерада, услуге, сервиси, складишта	израда УПР целокупну јединицу
VIII	заштитно зеленило	Потребна даља разрада
IX/1	прерада,услуге,складишта и угоститељство	израда УПР за целу просторну јединицу
IX/2	промет нафте и њених деривата (БП...бензинска пумпа са мотелом и одговарајућим пратећим садржајима)	израда УПР за целу просторну јединицу
IX/3	прерада,услуге,сервиси,складишта	детаљни услови за целокупну парцелу на основу ПДР
IX/4	Заштитно зеленило поред канала Јеленце	Потребна даља разрада
X/1	прерада,услуге,сервиси,складишта	детаљни услови за целокупну парцелу на основу ПДР
X/2	Заштитно зеленило поред канала Јеленце	Потребна даља разрада

5.3. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

ПЛАН-ом Д.Р. формирају се пре свега правила обавезне поделе на *јавно* и *остало* грађевинско земљиште (блокове). Правила ће се реализовати путем израде УПР-а за уличне габарите од делова парцела како је наведено у графичком прилогу.

Преостали простори остају као блокови, тј. *остало* грађевинско земљиште од делова и целих парцела.

Блокови се могу користити за планирану намену и изградњу као јединствене површине у ком случају се врши израда УПР-а за обједињавање у јединствену парцелу, или ,могућа је даља препарцелација у оквиру блока уз уважавање потреба власника а према потребама конкретне намене и примењене технологије.

Блок бр. I..... могућа препарцелација на одређени број парцела које ће бити оријентисане на будућу улицу Нова IV.

Број нових парцела намењених становању са пословањем зависиће од минималних стандарда за формирање парцела које прописује ГП Руме.

Блок бр. II..... могућа препарцелација УПР-ом парцелације;

Блок бр. IIIпарцелација УПР-ом;

Блок бр. IV..... могућа препарцелација УПР-ом парцелације;

Блок бр. V..... парцелација УПР-ом;

Блок бр. VI..... могућа препарцелација УПР-ом парцелације;

Блок бр. VII..... парцелација УПР-ом;

Блок бр. VIII.... могућа препарцелација УПР-ом парцелације;

Блок бр. IX/1.... парцелација УПР-ом;

Блок бр. IX/2.... парцелација УПР-ом;

Блок бр. IX/3.... могућа препарцелација УПР-ом парцелације;

Блок бр. IX/4.... могућа препарцелација УПР-ом парцелације;

Блок бр. X/1.... могућа препарцелација УПР-ом парцелације;

Блок бр. X/2.... могућа препарцелација УПР-ом парцелације.

Како је општа намена простора регулационог плана *радна зона* новоформиране парцеле морају имати три основна атрибута који омогућавају организовање целокупног процеса рада на властитој парцели и то :

1. Новоформиране парцеле имају мин ширину уличног фронта 25,0м

2. Површину мин 1000м² (искључујући парцеле у блоку I)

3. Облик правилних геометријских форми, што приближније правоугаонику, како би било могуће што рационалније коришћење и организовање простора парцеле.

Приказ предлога парцелације је учињен графичким прилогом бр. 2.3.

За поједине сложеније и намене већег капацитета биће потребне и веће површине парцела те ће приликом доделе земљишта (куповине) бити могуће спајање две суседне парцеле по дужој међусобној граници у једну парцелу.

У просторној целини бр. I где се у постојећем стању налази становање уз улицу Краљевачку биће могућа интерполација парцела по дужини постојећих парцела на захтев власника парцеле тако да ће нове парцеле имати саобраћајни излаз на улицу Нова I и Нова IV паралелну ул. Краљевачкој. Део парцеле са постојећим објектом мора да задовољи потребе постојећег стања. Обе парцеле, нова и део парцеле са постојећим објектом, треба да буду што приближније површине. Уколико парцела у постојећем стању, а самим тим и нова парцела, има малу ширину, испод 15,0 м могуће је спајање са суседном или делом суседне парцеле.

5.4 УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

УРБАНИСТИЧКА РЕГУЛАЦИЈА је успостављање хоризонталне и вертикалне регулације при изградњи саобраћајница, инфраструктуре и архитектонских објеката.

Хоризонтална регулација представља :

- **регулационе линије (РЛ)** - линије на рубовима уличних габарита, односно линије које дефинишу ширину уличног габарита и истовремено су линије разграничења јавних и површина других намена, (*осталог* грађевинског земљишта). Геодетским преношењем ових линија у простор спроводи се блоковска подела овог дела насеља. (потребни подаци су приказани графичким прилогом);
- **грађевинске линије (ГЛ)** - су линије на којима се лоцирају пројекције преовлађујућих фасадних маса. Предња грађевинска линија се не поклапа са регулационом линијом већ је од исте паралелно померена за мин 5,0м. Овај простор може да буде и шири јер се у оквиру истог формирају улазне партије у комплекс (контрола улаза, паркиралиште, зеленило уз улаз и сл.)

Предња (западна) грађевинска линија у блоку IX/3 према путу (М-21) поклапа се са регулационом линијом због резервације простора за будуће проширење пута М-21 од садашње источне ивице коловоза (16,0м уз трасу будућег аутопута); обавезни појас заштите у виду заштитног зеленила 15м и габарит Улице Нова VI 12м.

Грађевинске линије унутар локације су скуп линија на које се лоцирају архитектонски објекти у односу на границе парцела бочних суседа, као и међусобна растојања објеката на локацији.

Простор између успостављених грађевинских линија је простор за изградњу на локацији у складу са просторним параметрима ($i=\%$ и K), потребним објектима архитектуре, саобраћајницама и инфраструктуром према конкретној делатности.

Вертикалном регулацијом се одређују : нивелете саобраћајница, вертикалне коте објеката архитектуре (кота пода приземља, венца, слемена, спратност објеката и др. Вертикална регулација на локацијама, коте дворишта у објектима архитектуре такође се везује на нивелацију саобраћајних површина (приказ у граф.прилогу), услове терена као и потребе произашле из намене и технолошког процеса самог објекта (пословни, производни, помоћни).

5.5. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА У РАДНОМ КОМПЛЕКСУ

Концепцијом се дефинише изградња и уређење на локацији и то :

- а) У оквиру сваког радног комплекса целокупна делатност мора се одвијати у оквиру властитог комплекса : приступи, радни-производни део, помоћни садржаји, потребне интерне саобраћајнице, манипулативне површине и противпожарни пут, заштитно зеленило према суседима и сл.
- б) На једној локацији изграђује се главни (пословни, производни, прерађивачки и сл.) који одређују намену локације и помоћни (један или више њих) су објекти у функцији главних.
- ц) Објекти архитектуре изграђују се на установљеним грађевинским линијама (Г.Л.), односно у простору радних комплекса ограниченим Г.Л-ма
- д) Грађевинске линије су граничне линије на које се постављају претежне фасадне масе док поједини мањи делови фасада и архитектонски елементи могу их прећи.

5.6. САОБРАЋАЈНЕ, ЕНЕРГЕТСКЕ, ВОДОПРИВРЕДНЕ, КОМУНАЛНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајнице у простору плана ДР су јавне површине и то :

- Улица Нова I представља продужетак ул.Јеленачке у унутрашњост зоне ПДР до улице Нове III.
- Улица Нова II је продужетак ул.Главне-јужни крак у унутрашњост зоне ПДР до Улице Нова V.

- Улица Нова III полази од БП *Ибиспетрол* и пролазећи кроз унутрашњост зоне излази на ул.Краљевачку повезујући ободне саобраћајнице.
- Улица Нова IV повезује Улице Нова III и Нова V у залеђу ул.Краљевачке.
- Улица Нова V формира се у унутрашњости зоне ПДР паралелно траси M21 и служи за приступ парцелама блока II.
- Део зоне ПДР-а источно од M-21 повезује ул.Нова VI на ул.Краљевачку у тачци удаљеној 50,0м од постојећег прелаза преко потока Јеленци. Улица прати ток потока Јеленци и пут M-21 и саобраћајно повезује нове парцеле са задње стране како исте не би остваривале саобраћајну везу са M-21. На магистрални пут везује се само простор бензинске пумпе.Ова улица се на северном крају завршава окретницом а на јужном се повезује на постојећи пољски пут.
- Ова улица у делу северно од будућег комплекса бензинске пумпе приближава се путу M21 позиционирањем на саму ивицу обавезног појаса заштите будућег аутопута

Водовод у простору ПДР ће у коначној реализацији представљати део система градског водовода : воде за пиће, хемијски и биолошки исправне, док ће се техничка и противпожарна вода по потреби обезбеђивати путем бушених властитих бунара.

У уличним габаритима ће се извршити дефинисање будућих траса водоводне мреже.

Фекална канализација у простору ПДР ће у коначној реализацији представљати део будућег целокупног градског система фекалне канализације, уз обавезан предтретман (систем таложника и сепаратора уља и других компоненти) до постизања задатог квалитета и температуре воде која може бити изливана у отворену каналску мрежу, уз услове и сагласност надлежног ЈП *Воде Војводине*

У габаритима планираних улица ће се извршити дефинисање будућих траса мреже фекалне канализације.

Одвод фекалних и технолошких, отпадних вода до опремања зоне јавном канализацијом вршити у властите водонепропусне правилно димензионисане септичке јаме.

Електроенергетика обухвата ВН водове,ТС и НН мрежу и јавну расвету.

Према стварним потребама за електричном енергијом радних комплекса у блоковима а што зависи од намене и технолошког процеса и примењене опреме распоредиће се у површини ПДР одређен број ТС конкретних капацитета према сагласностима и условима надлежног електропредузећа.

Будуће ТС ће се лоцирати у угловима радних комплекса у зеленом простору између регулационе и грађевинске линије.Потом ће се формирати засебне парцеле нових ТС.

Уколико електро-предузеће процени да у међувремену проблем снабдевања електроенергијом треба решавати парцијално,могуће је постављање СТС (стубних трафостаница) за конкретан радни комплекс.

У габаритима новоформираних улица одредиће се трасе за подземне ВН водове и ваздушну НН мрежу на којој ће се налазити и расветна тела јавне расвете.

Радни комплекси ће имати властиту јавну расвету круга.

ТТ мрежа обухвата разводну мрежу и потребне делове мреже који ће имати ове трасе у новоформираним уличним габаритима а конкретан распоред елемената ће дефинисати пројектант уз услове надлежног ТТ предузећа на овој територији ;

Гасовод обухвата разводну мрежу са потребном техничком опремом

Одвод атмосферских вода са јавних површина обухвата отворену каналску мрежу уз саобраћајнице који ефикасно одводе атмосферске до реципијента уз претходни третман уколико то пропише надлежно ЈП-е;

Атмосферске воде радних комплекса морају бити обрађене пројектном документацијом саобраћајно/манипулативних површина и исте водити уз примарни третман до постојећих канала уз сагласност и водопривредне услове надлежног ЈП *Воде Војводине*

5.7. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НОВИХ ОБЈЕКТА НА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА

Реализација у простору ПДР-е би требала да се одвија одређеним редоследом, груписано односно по блоковима пошто је то најрационалнији вид извођења инфраструктуре и саобраћајница који омогућује повезивање појединачних комплекса на најбржи и организован начин.

Приликом пројектовања јавне мреже инфраструктуре могућа су парцијална и фазна (етапна) решења зависно од конкретне динамике реализације у простору ПДР-е са напред наведеним прелазним (привременим) решењима.

5.8. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ ОД РАЗЛИЧИТИХ ВИДОВА ЗАГАЂЕЊА И НЕГАТИВНИХ ДЕЈСТАВА

А) ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ :

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода 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, радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења, непријатне мирисе; намерна : разне саботаже, такође наведена разарања и пре свега ратна разарања 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 фундација, а за сеизмичке утицаје ⁰ МКС скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру,примена квалитетне,атестиране опреме, и 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.)

Објекти и појединачни простори се опремају одговарајућим просторима и опремом за случај ратних дејстава у складу са условима које прописује надлежни орган ЦЗ.

На значајном делу простора ПДР-е некада је вршено позајмљивање земљишта за печење цигле. При том су створене депресије, рупе, које су накнадно попуњаване депоновањем смећа (локација дела градске депоније) а потом је извршено њихово озелењавање. На тим деловима простора земљиште је насуту, грађевински некавалитетно и да би се употребило за изградњу објеката потребно је извршити испитивање тла а по добијеним резултатима земљиште санирати и довести до прописаног квалитета за градњу.И поред насипања део терена је и даље у значајној денивелацији те се и у том смислу мора извршити насипање тла ,те остали припремни радови на терену до планиране нивелације и постизања квалитета. Ово се мора извести у ширем потезу а не оставилти појединачним власницима будућих парцела и објеката на вољу и савест.

Пре свега поштовањем позитивних законских норми, прописа и техничких услова сва негативна дејства природе и ненамерна дејства човека се свде на минималну меру законом дозвољену. Такође применом атестираних грађевинских материјала отпорних на наведене штетне утицаје исти ће бити елиминисани или доведени у границе дозвољеног.Забрањује се употреба грађевинских материјала који остављају сумњу на појачано радиоактивно зрачење,недовољну носивост,недовољну отпорност на ватру и сл. Простори затворени и отворени морају бити опремљени одговарајућим инсталацијама и опремом која ће помоћи благовремено реаговање на уочену опасност (противпожарне инсталације, водовод и суво гашење пожара,

противпожарни путеви који омогућавају доступност ватрогасном возилу свих објеката на парцели, приступ санитетском возилу за случај указивања помоћи у несрећеним случајевима).

Заступљено зеленило такође представља вид мере заштите човекове околине, стамбене и радне.

Б) ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ, ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Поред обавезне примене општих услова (под *А*) ова група садржи и посебне услове проистекле из заштите од негативних утицаја следећих фактора :

- 1.) ЗАКОНА О ПУТЕВИМА (*Сл.гласник РС*бр.69/03)
- 2.) БУДУЋИХ ТЕХНОЛОГИЈА које у себи крију потенцијалне штетне утицаје :

У оквиру израде ПДР *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА У РУМИ* неће се израђивати

СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА на животну средину.

За већину конкретних намена и приказаних технологија вршиће се процена утицаја на животну средину до прибављања одобрења за градњу по законском поступку.

5.9. ОГРАНИЧЕЊА ЗА ИЗВОЂЕЊЕ ОДРЕЂЕНИХ ВРСТА РАДОВА, ОДНОСНО ГРАЂЕЊА ПО ПРОСТОРНИМ ЦЕЛИНАМА

У зонама, односно целинама дефинисаним ПДР са приказаним наменама превасходно ће се вршити изградња планираних објеката. Изградња објеката непланираних намена или значајније повећање капацитета биће могуће само уз детаљну анализу утицаја на околни простор.

Например :

Није могуће изградња већих производних капацитета од планиране, неадекватне намене које у себи крију потенцијалну опасност по животну средину и ближе окружење или су не-компатибилне са објектима постојећег стања на суседним працелама; и сл.

6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

6.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ПАРЦЕЛЕ - РАДНИ КОМПЛЕКСИ :

Појединачни комплекси ће се формирати на новоформираним парцелама. Новоформиране парцеле настају препарцелацијом просторне јединице већ у оквиру ПДР-е или даљом разрадом УПР-ом за поједине од њих. Третман за сваку просторну јединицу наведен је у Табели бр.1.

Намена појединачне парцеле (комплекса) мора бити у складу са глобалном наменом просторне јединице али у оквиру ње може имати и специфичности које ће условити програмско-технолошко опредељење (намена) и капацитет одређени од стране инвеститора.

Новоформиране парцеле имају различите облике и површине што ће бити један од услова при опредељењу инвеститора.

Формираће се категорије парцела по површини а у вези са њом и намена и капацитет делатности :

1. Парцеле мин уличног фронта $Ш=15,0\text{м}$ и $П=700\text{м}^2$ могу да буду намењене за организовање становања и рада уз становање (услугне занатске радионице које неће стварати загађење човекове околине на властитој парцели нити на околном простору). Ово се односи на просторну јединицу бр. I како на постојеће парцеле тако и на новоформиране настале парцелацијом постојећих.

Парцеле са оваквим параметрима у овој зони могу се наменити и пољопривредном домаћинству, што подразумева становање, помоћне објекте за ратарске и прикључне машине, објекте за бављење сточарством већег обима од потреба властитог домаћинства али не фарми.

Степен заузетости на оваквим парцелама је 50% а коефицијент изграђености $K=1$.

Парцеле мањих уличних ширина заджавају досадашњу намену или се спајају са суседним парцелама до испуњења потребне мин ширине за просторни и други третман овог ПДР-а.

2. Парцеле мин уличног фронта $25,0\text{м}$ а $П=1000\text{м}^2$ (мин) могу да буде намењене пословању, терцијерним делатностима и становању као пратећој функцији. Поред главног објекта основне намене на парцели се могу изградити и помоћни објекти већ зависно од конкретне намене. Такође потребне манипулативне површине, приступне саобраћајнице, паркирање властитог возног парка и паркинг простора за посетиоце, складишни простор на отвореном и сл. мора се оформити у оквиру властите парцеле. За ове парцеле након конкретно дефинисане намене, програма и капацитета биће израђени прецизни услови за целокупну парцелу и све планиране објекте на њој са могућношћу реализације по фазама. Дозвољен је степен заузетости парцеле 50% и $K=1,5$ макс.

Намена мора бити у складу са глобалном наменом просторне јединице у којој се налази а просторна организација у складу са овим општим правилима и параметрима. Намена не сме да произведе трајне последице по човекову околину.

Уколико се парцела наслања на габарит пута М-21 мора бити задовољен услов формирања заштитног зеленила уз пут у ширини од $15,0\text{м}$.

3. Парцеле са мин уличног фронта $Ш=40,0\text{м}$ а $П=2000\text{м}^2$ (мин) могу се наменити прерађивачким наменама, односно секундарним, али и терцијерним и другим делатностима. Намена не сме на било који начин да угрожава човекову околину. Капацитет делатности не сме да превазилази могућности властитог простора, односно целокупна делатност (технолошки процеси у објектима, складиште сировине, складишта готових производа у објектима и у слободном простору, манипулативне и друге површине активног и мирујућег саобраћаја, зеленила, привремена депонија отпада и сл.) морају се одвијати у оквиру властите парцеле а по просторним параметрима, степен заузетости простора је 75% макс. и $K=1,5$.

За ове парцеле ће се израђивати прецизни услови за целокупну парцелу и све објекте на њој са дефинисаним фазама реализације.

4. Комплекси са дефинисаном наменом у ПДР-е. али одређени за даљу разраду УПР-ом (III, V, VII, IX/1, IX/2) имаће заступљене просторне параметре: степен заузетости 50% и $K=1,5$ уколико се ради о угоститељству са смештајним капацитетима и када је реч о бензинској пумпи са мотелом и одговарајућим пратећим садржајима а макс. 30% и $K=0,8$ када је у питању бензинска пумпа без додатних садржаја. Теретни паркинг је специфична намена на коју се ови параметри могу примењивати такође у измењеном виду. За ове намене степен заузетости је од 10-20% (за пословни и помоћни објекат) а остало су површине на отвореном за паркирање возила и друге манипулативне површине.

5. Спајањем две парцеле од по 2000м^2 формира се парцела за специфичне и обимније програме из домена секундарних и терцијерних делатности. За формирање овакве парцеле инвеститор се опредељује већ при куповини плаца те ће новоформирана парцела имати један катастарски број.

За овако формиране парцеле и дефинисане програме обавезна је израда УПР-а осим у случају када врста намене захтева претежно манипулативни, отворени простор или објекте привременог карактера (надстрешнице и сл.)

У том случају ће се израђивати само УУ за целокупну парцелу као у случају 3.

6. Парцеле површина већих од 2500м^2 могу да приме сложеније програме и технологије и за њих ће се као и за тачку 5. израђивати УПР. За мање сложене намене на оваквим парцелама ће се израђивати УУ за целокупну парцелу и све објекте, инфраструктуру и партерне површине на њој. Намена мора бити у складу са општом наменом просторне

јединице у којој се парцела налази а делатност не сме да врши трајна загађења човекове околине. Сви штетни утицаји путем техничких и других мера морају бити сведени у дозвољене, законом прописане границе за ту врсту делатности.

ОПШТА ОПРЕДЕЉЕЊА ВЕЗАНО ЗА НАМЕНУ ПАРЦЕЛА-КОМПЛЕКСА

Од намена су могуће оне које неће на било који начин угрожавати човекову околину, природне и створене вредности а могу бити : услужне делатности, прерада, производња, складишни простор материја које нису опасне и штетне по човека и његову околину.

Целокупна делатност мора да се одвија на властитој парцели (приступи: улаз-излаз, контрола улаза , паркирање, саобраћајне и манипулативне површине, против-пожарни путеви, сами архитектонски објекти и потребна инфраструктура и опрема : цистерне, шахтови, јаме и сл.);

У ЗОНАМА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА парцеле су:

- **парцеле заштитног зеленила без објеката архитектуре** уз могућ пролаз саобраћајне и друге инфраструктуре на местима где је планом дефинисано.

6.2. ВРСТЕ И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ ЈЕ ЗАБРАЊЕНА ИЗГРАДЊА НА ГРАЂЕВИНСКИМ ПАРЦЕЛАМА

На парцелама у зонама (блоковима) са дефинисаним наменама није могућа изградња објеката друге, непланиране намене без додатне детаљне анализе.

Није могућа изградња објеката у зонама дефинисаних намена уколико парцела нема потребне, напред наведене елементе (излаз на улицу, потребну површину и облик);

На парцелама малих површина у радним зонама (испод 2.000,0м²) није могуће изградити објекте пословних намена из домена секундарних делатности (производње и прераде, *мале привреде*). Уколико су парцеле постојећег стања мањих површина од 2.000м² морају се обједињавати до мин површине.

Такође није могућа изградња објеката који представљају опасност по човекову околину.

6.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛИ У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИОНУ ЛИНИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ

Грађевинске линије унутар локације су скуп линија на које се лоцирају архитектонски објекти у односу на регулационе линије и границе парцела бочних суседа, као и међусобна растојања објеката на локацији.

Простор између успостављених грађевинских линија је простор за изградњу на локацији у складу са просторним парметрима (и= % и К), потребним објектима архитектуре, саобраћајницама и инфраструктуром према конкретној делатности.

ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ (ГЛ) :

- а) **Г.Л. УДАЉЕНЕ ОД РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ (Р.Л.) (повучену у парцелу) и**
- б) **Г.Л. ПРЕМА ВЛАСТИТИМ БОЧНИМ ГРАНИЦАМА ПАРЦЕЛЕ (међе са суседима) :**

описано у поглављу 5.4. Урбанистичка регулација уређења простора.

Лоцирање објеката у привредним комплексима ће зависити од успостављене функционалне шеме и технолошког поступка а биће регулисано кроз израду УПР-а урбанистичко-архитектонског решења за сложеније намене на парцели.

6.4. НАЈМАЊА ДОЗВОЉЕНА МЕЋУСОБНА УДАЉЕНОСТ ОБЈЕКТА

Потребно је да се утврди глобална организација на парцели, тако да се формира :

- **зона главних - производних објеката**

- **зона економска** - зона помоћних објеката у функцији производних;

Код производних комплекса међусобна удаљеност објеката зависиће од величине и облика парцеле, функционалне организације и технолошке повезаности објеката, а мора да задовољи (прописано) рушење (случајно или намерно) објеката, као прописе о успостављању противпожарних услова, саобраћајница и хидрантске мреже зависно од намене објеката;

ПРАТЕЋИ (ПОМОЋНИ) ОБЈЕКТИ зависно од своје намене (ткзв. *прљави * и *чисти *) лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле.

Пратећи (помоћни) објекти се могу лоцирати уз бочне суседе, попреко на парцели или попреко у дну парцеле. Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дну парцеле ширине 4,0 уколико је јединствен објекат и пролаз је надкривен.

*Прљави * помоћни објекти морају бити удаљени мин 5,0м од главног објекта.

6.5. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ СТЕПЕНИ (ИНДЕКСИ) ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (% , К) :

Просторни показатељи, % заузетости и К изграђености на парцели у функцији су намене и величине парцеле и њених особина (уличне ширине и облика)

А) За постојеће парцеле, на којима је могуће вршити: адаптацију, реконструкцију, доградњу, надградњу постојећих и изградњу нових објеката могуће је да степен заузетости на парцели буде 50% површине парцеле, а К=1 макс.

Б) За новоформиране парцеле биће могуће према карактеристикама парцела и планиране намене следеће:

1. Површина парцеле 700м², уличне ширине 15,0м, намена становање и рад уз становање (услуге), могућ степен заузетости на парцели је 50%, а К=1.

2. За парцеле са површином 1000м², ширине 25,0м, намене пословање и терцијерне делатности са могућим пратећим становањем могућ степен заузетости 50%, К=1,5.

3. За парцеле површине мин 2000м², ширине 40,0м по намени за прерађивачке делатности а предвиђене за израду УУ за целокупну парцелу и све објекте на њој истовремено, могућ степен заузетости парцеле 75%, а К=1,5.

4. За комплексе ПДР-е предвиђене за разраду УПР-ом могуће је планирати степен заузетости парцеле 75%, а К=1,5.

5. За комплексе који настају стапањем парцела од 2000м² у веће површине могуће је планирати изграђеност парцеле 75%, а К=1,5. Градња на овим парцелама се разрађују УПР-ом за сложеније делатности а УУ за једнословну намену.

6. За све намене где је значајно заступљена потреба за отвореним просторима (депоније на отвореном или под надстрешницама, манипулативне површине и сл.) % и

К се смањују од горе реченог без обзира на површину парцеле, те износе 30% заузетости, а $K=0,8$ макс.

6.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА НА ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

ПРАВИЛА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА НА ПАРЦЕЛАМА

Објекти архитектуре се у простору регулационог плана изграђују на просторима планом предвиђеним за изградњу а изграђују се по :

А) ОПШТИМ И

Б) ПОСЕБНИМ ПРАВИЛИМА

У простору ПДР-е формирају се три основна типа парцела :

а) Стамбена са стамбеним објектом и помоћним објектима становања (само у просторној целини I). На стамбеној парцели могуће је извести само један стамбени објект а више помоћних објеката.

б) Парцела пословања са претежно пословним објектима (у свим просторним целинама те врсте)

ц) Парцела за прерађивачке делатности (у свим просторним целинама на напред дефинисаним површинама парцела)

У простору ПДР-е се изграђују следеће врсте објеката архитектуре по намени :

1. ПОСЛОВНИ - главни и пратећи објект на парцели

2. ПРОИЗВОДНИ - главни и помоћни објект на парцели

3. СТАМБЕНИ - главни и помоћни објект на парцели

Наведене врсте објеката могу бити засебни објекти а могу зависно од потребе бити оформљени у једном објекту комбиновано по хоризонталном или вертикалном смислу. У вертикалној комбинацији становање се појављује на вишим, спратним етажама.

Једна од наведених намена објекта (главни објект) опредељује и намену парцеле.

Поред *главних* (напред наведених намена, производни, пословни и сл.) на парцелама се зависно од њихове намене постављају и други објекти .

Ови објекти су у функцији (као допуна) *главних* објеката. То су посебни (независни) објекти на парцели са једном или комбинованим садржајима.

Помоћни објекти зависно од своје намене (ткз. *прљави* и *чисти*) лоцирају се унутар парцеле у складу са установљеном организацијом парцеле и поделом на стамбени и економски и пословни део.

На овим грађевинским парцелама пословања сви објекти чине функционални склоп зависно од намене, установљене технологије и просторне организације на парцели која ће се формирати планом разраде (ПДР, УПР за сложене намене).

То су поред *главног* пратећи (помоћни) објекти : разне оставе, складишта сировине, готових производа (затворени и отворени), алата и сл.

Графичким прилозима одређене су грађевинске линије тј. линија предње фасаде објекта изграђених на парцели . Простор између регулационе задње, грађевинске линије дефинише део на локацији у којем је могућа градња главног и помоћних објеката.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА

Посебни услови за изградњу објекта могући су да се јаве код специфичних намена, сложених, односно посебних објеката. Пре свега односи се на производне објекте са конкретним технолошким и архитектонско-грађевинским захтевима.

У том случају инвеститор ће обавезно доставити приказе : технолошки израђен од стране предузећа са овлашћењем за израду исте; идејног пројекта на бази те технологије; процену утицаја на животну средину на основу које ће се спровести Законом прописан поступак и прибавити позитивно решење;

На основу горе реченог и општих услова уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) ће се сачинити посебни УУ.)

6.8. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКАТА :

.....
Вертикалном регулацијом одређују се :

- а) спратност : мах спратност производних и помоћних објеката је П +1 (приземље и спрат са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша);
За објекте управних, административних зграда и сл. намена мах спратност је П+2+Пк (са или без подрума или сутерена)
- б) Коте подова приземља за производне објекте на парцели су мин 0,20м од коте дворишта а зависе од технолошко-техничких захтева производње;
Коте подова приземља административних и сл. објеката на парцели - 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 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)

6.9. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ЗА 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 : ш=6,0м за радне комплексе поготово уколико се исти користи као јединствен улаз-излаз (тада би ширина требала да се повећа на мин 7,5м). Правилније је ова два приступа раздвојити - улаз у комплекс и излаз из комплекса .

Комплекс се ограда жичаном *индустријском* 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.

6.10. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКАТА

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

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

Нови објект са потенцијално угрожавајућом наменом према суседном постојећем објекту мора бити лоциран на мин растојању од 5,0м од истог а за веће висине новог објекта мора бити удаљен за зону обрушавања истог (за 2/3 висине новог објекта).

Морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту.

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту могу бити само са високим парапетима (мин 1,8м), морају имати на себи густу мрежу како би се спречио пролаз инсеката и глодара, такође није дозвољено испуштање према суседу непријатних мириса и честицама засићеног (загађеног) ваздуха, нарочито избацавање путем техничких справа (калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

6.11. УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА КОМУНАЛНУ ИНФРАСТРУКТУРУ

Сви објекти *главни* и *споредни* (помоћни, економски и др.) морају бити прикључени на одговарајућу инфраструктуру која постоји и за чију ће се реализацију створити услови на основу овог ПДР-е и то обавезно на : водовод, фекалну канализацију, на електромрежу; док повезивање на ТТ и гасну мрежу ће бити опредељење појединачних инвеститора. Прикључење ће се вршити на основу сагласности и услова које ће инвеститори прибавити од надлежних јавних предузећа, власника одговарајуће инфраструктуре.

6.12. АРХИТЕКТОНСКО-ЕСТЕТСКИ ОБЛИКОВНИ ИЗРАЗ ОБЈЕКАТА

ОПШТА ПРАВИЛА :

Објекти архитектуре се изводе као трајни објекти од трајних и квалитетних, традиционалних или савремених грађевинских материјала.

Пројектују се, изводе и опремају за одређене намене по важећим прописима, стандардима и нормативима за те намене.

Фундирају се у здрав терен испитане носивости (природне или санацијом тла доведене до потребних квалитета). Статички морају да задовољавају своју намену, односно одговарајућу анализу утицаја и оптерећења, утицај ветра за ово подручје (најчешћи и најјачи су северозападни и источни), сеизмички утицаји за ово подручје (6 степени МКЦ скале), и према негативним утицајима других природних чинилаца (подземне воде, електрична пражњења и сл.).

Објекти могу да имају подрум или сутетен макс. спратност је П+ 2С+Пк (приземље, два спрата и поткровље). Макс. спратност могу да постижу главни објекти на парцели док остали, помоћни могу бити макс. П+1 (приземље и спрат). Корисне висине објеката зависиће од прописа за одређену намену. У производним објектима корисна висина је могуће да се користи и за делимичну галерију у оквиру приземља. Кота пода приземља зависи од унутарњих потреба код производних и пословних објеката а код стамбених објеката треба да буде од 0,8 - 1,2м. од терена.

Објекти се лоцирају на парцели у оквиру површине одређене грађевинским линијама. Грађевинска линија је растојање претежно од регулационе линије али на парцелама уз пут М-21 значи и успостављање потребног растојања од линије обавезног појаса заштите будућег аутопута (државног пута I реда - М21). У односу на суседне границе објекти се лоцирају генерално тако да од ближег, бочног суседа и суседа иза парцеле објекти буду померени мин 1,0м а од другог бочног суседа мин 3,0м што омогућава формирање нужног саобраћајног приступа дубини парцеле. Али зависно од врсте објеката и технолошког поступка који се одвија на парцели и објектима некада је неопходно успоставити саобраћани, противпожарни прстен на парцели и тада се од свих суседа објекти померају мин 3,0м.

Лоцирање објеката на грађевинску линију значи лоцирање претежне фасадне масе на њу. Могуће је да архитектонски испусти (лође, балкони, еркери, конзоле, надстрешнице и сл. буду избачени преко ње. У приземној етажи ови испусти не могу се формирати на рачун приступне саобраћајнице (приступна степеништа, улази и сл.). Такође иза задње грађевинске линије уз пут М-21 је могуће да делови објеката прелазе димензијама до 0,8м.

Отвори на фасадама ће пратити унутарњи склоп а могуће је отварање на свим фасадама у случају лоцирања објекта на мин 3,0м од суседне границе парцеле. На мањим растојањима могуће је отварање само прозора високих парапета од 1,8м према суседу. Код производних објеката вентилација непријатних мириса се остварује отворима према властитом дворишту. Вентилација и осветљење унутарњег простора врши се природним путем (прозорима) и вештачким путем до задовољења прописа. На поткровљу је могуће отварање *лежећим* и вертикалним прозорима (*мансардним*). При лоцирању објекта на парцели водити рачуна о задовољењу технолошког циклуса. Код комбинованих садржаја објекте лоцирати по сродности у целине. Посебно на парцели издвојити целину која садржи становање.

Објекти се зависно од своје намене опремају потребном инфраструктуром : водоводом, санитарном, технолошком и противпжарном водом, канализацијом за елиминацију употребљених и отпадних, технолошких вода, електриком за осветљење и за погон уређаја и машина, тт мрежом, гасном инсталацијом за загревање простора и за технолошке потребе, громобранском мрежом, а све према прописима и условима надлежних предузећа која газдују том инфраструктуром. Одвод кишних вода са кровова и бетонираних површина водити у властито двориште до зелених и упојних површина. Депоновање отпада се врши у оквиру властите парцеле у прописаним посудама зависно од врсте отпада а трајно депоновање се врши на градску депонију или се рециклира на другом месту. Прописи за поједине намене захтевају формирање специјалних простора у оквиру објекта за складиштење отпада до трајног депоновања. Опремање инфраструктуром ће се према потребама извести и код помоћних објеката. Опремање ентеријера је у неким случајевима, за поједине намене, прописано што намеће обавезу инвеститору, пројектанту и извођачу да и у овом случају поступе по прописима. Уређење партера око објекта и на парцели уопште зависиће од намене. Уколико се делатност одвија у отвореном простору биће бетонирани складишне површине, манипулативне, саобраћајне и зелене површине. На парцелама уз пут М-21 обавезно је формирање заштитног зеленог појаса. Такође и на парцелама већих површина и сложенијих садржаја изводи се заштитни зелени појас према суседним парцелама.

Ограда на парцели се изводи на границама са суседом и према јавном простору на регулационој линији или повучена од ње у властиту парцелу, према нахођењу власника парцеле. Ограда према јавном простору је квалитетнија, репрезентативнија али ни у ком случају својим габаритом или висином не сме да угрожава саобраћајну безбедност. Нарочито се ово доноси на угаоне парцеле код којих ограда мора да буде транспарентна. Ограде могу бити изведене као зидане или зелене, жичане или од индустријских елемената у комбинованој техници (зидани парапет и жица, метална и сл.) Висина ограде може бити макс. 1,8 м са предње стране, а макс. 2,2м на осталим странама.

Производни објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа ; у ликовно-естетском изразу примерени урбаном амбијенту Руме, али и захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и времена настанка архитектонских објеката.

Изводе се од трајних и квалитетних материјала (традиционалних или савремених, атес-тираних, без сумње у погледу носивости или појачаног штетног зрачења.)

Могућа је примена **монтажних објеката** према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности уколико у такве објекте је могуће да се смести планирана намена..

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. Фундирање изводити у здрав терен уз примену заштитних фактора од утицаја подземних вода.

Сви објекти морају имати заступљену заштиту од сеизмичких утицаја на 8⁰ МКС скале.

Такође ће се објекти применом техничких мера обезбеђивати на негативне утицаје доминантних ветрова, електрична пражњења, на противпожарну заштиту (кроз избор матери-

јала, успостављање противпожарне спољне и унутрашње мреже и друге видове заштите екстеријера и ентеријера).

Формирање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту, док према ближем суседу,могуће је отварање отвора мањих димензија и са парапетима вис.1,8м.

Кров, пета фасада објекта, пројектује се и изводи у складу са функцијом објекта.

Кровне равни имају нагиб ка улици или ка бочним странама властитог дворишта.

На кровним површинама је могуће отварање вертикалних (*индустријских*) и *лежећих * отвора. Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала. На производним објектима кровни покривач може да буде лим са врло малим падовима,а могућ је и раван кров. Кишна вода са кровних равни води се обавезно у властито двориште.

Надзидак код поткровља је мах вис.1,8м.

Пратећи (помоћни) објекти могу бити од скромнијих грађевинских материјала али увек уз задовољење функционалности према намени, статичкој стабилности и уз задовољење осталих техничких услова и естетских критеријума.

Код помоћних објеката отварање на фасадама врши се према властитом дворишту према функционалном склопу. Кровови су двоводни покривени као и главни а кишне воде се такође одводе у властито двориште.

Сви објекти зависно од намене морају бити опремљени потребним инсталацијама, обавезно : водовод, одвод фекалних и технолошких, отпадних вода (до опремања зоне јавном канализацијом у властите водонепропусне правилно димензионисане септичке јаме на установљено време пражњења са примарним третманом за испуштање условљеног квалитета и Т⁰ воде која се испушта у јавне канале),електриком, док су гас и ТТ по жељи инвеститора.

Објекти специфичних намена могу имати и допунске инсталације .

Код сложеније функционалности и за потребе истовременог извођења већег броја објеката на парцели, инвеститор је дужан да прибави идејна решења пре издавања УУ .

Могућа је реализација објеката фазно тако да изведена фаза чини функционално-грађевинску целину која може самостално да функционише до потпуне реализације.

6.13. УСЛОВИ ЗА ОБНОВУ И РЕКОНСТРУКЦИЈУ ОБЈЕКТА

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на :

ОБЈЕКТИМА КОЈИ ПОСТАЈУ ПОСТОЈЕЋИ У ВРЕМЕНУ ТРАЈАЊА ПЛАНА и то за :

- **Рушење објеката** - могуће је рушење због : дејства више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената) , услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала, због изградње нових објеката и другачије организације на парцели, код објеката наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора - топлотних разлика, атмосферичности, ветра и сл.
- **Тоталну реконструкцију** - замене постојећег објекта новима, истих спољних димензија, истог облика и нагиба крова, кровног покривача и др. али од квалитетних материјала;
- **Адаптације** - измене појединих делова у оквиру објекта, у смислу промене намене,у дозвољене овим планом, или прилагођавања новим потребама власника објекта и у том смислу промена појединих конструктивних елемената објекта,фасадних отвора и других елемената али и друге адаптације уз обавезну примену свих позитивних прописа,норматива и стандарда за конкретну намену : по намени,технологији и сл.увек ка бољем и савременијем решењу,чистијој технологији , на начин да не угрожава на било који начин животну средину како је то већ напред речено, а у складу са Стратешком проценом утицаја ПДР, такође и на стамбени део у насељеном месту.

- **Доградњу** постојећих објеката до дозвољеног % и К изграђености на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације,
- **Надградњу** главног објекта на парцели до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).

6.15. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА - ОБЈЕКТИ СПЕЦИФИЧНЕ САДРЖИНЕ

Посебни услови за изградњу објеката могући су да се јаве код специфичних намена, сложених, односно посебних објеката. Пре свега односи се на производне објекте са конкретним технолошким и архитектонско-грађевинским захтевима.

У том случају инвеститор ће обавезно доставити приказе : технолошки пројекат израђен од стране предузећа са овлашћењем за израду исте; идејног пројекта на бази те технологије; процену утицаја на животну средину (израђиваће се процена утицаја на животну средину уколико се објекат налази на листи објеката за које се иста израђује према Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе за коју се може захтевати процена утицаја на животну средину (*Сл.гл.РС.бр.84/05), на основу чега ће се спровести Законом прописан поступак и прибавити позитивно решење; На основу горе реченог и општих услова уз примену свих важећих прописа и сагласности и услова надлежних институција и предузећа (власника инфраструктура) ће се сачинити посебни УУ.

6.15. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

ОПШТИ УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ :

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хава-рије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења).

Укупна проблематика третирана је у оквиру Закона о заштити животне средине („Сл.гласник РС“, бр. 135/04) којим су створене основне законске одредбе о неопходности израде посебних студијских истраживања које се односе на проблематику заштите животне средине.

У погледу глобалне заштите ове захтеве сматрати неопходним минимумом. **За све облике загађења за које нису истакнути посебни захтеви важе општи нормативи који ту материју регулишу.** Све дефинисане препоруке не ослобађају одговорности поштовања и свих других општих прописа из домена урбанизма, уређења простора, заштите природних целина, природног амбијента као и очувања земљишта, вода и ваздуха.

Поступак израде Студије о процени утицаја на животну средину сагласно претходном закону регулисан је Законом о процени утицаја на животну средину („Сл.гласник РС“ бр. 135/04) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.гл.РС.бр.84/05).

Поред основних претпоставки наведене регулативе за потребе конкретних постројења релевантна је и следећа регулатива:

- Правилник о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података. („Сл.гласник РС“, бр. 30/97);
- Закон о водама („Сл.гласник РС“, бр. 46/91);
- Правилник о опасним материјама у водама („Сл.гласник СРС“, бр. 31/82);
- Правилник о начину и минималном броју испитивања квалитета отпадних вода („Сл.гласник СРС“, бр. 13/84);
- Правилник о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријумима за успостављање мерних места, евиденција података („Сл.гласник РС“, бр. 54/92);
- Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Сл.гласник РС“, бр. 54/92);
- Правилник о методологији за процену опасности од хемијских удеса и од загађења животне средине, мерама припреме и мерама за отклањање последица („Сл.гласник РС“, бр. 60/94).
- Правилник о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања (Сл. гл. РС бр. 23/94)

7. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈП ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА, ОРГАНИЗАЦИЈА И СЛ.

Уређење и опремање грађевинског земљишта, односно, реализација концепта на планиран начин, спроводиће се етапно према приоритету потреба и стварним финансијским могућностима општине или конкретних инвеститора, али увек у смислу заокружења функционално-техничке целине која може у потпуности да функционише али која је истовремено и део целокупног концепта, односно плана разраде (ПДР, УПР-а и сл.), односно израђене целокупне пројектне документације.

ПОДАЦИ ПРИБАВЉЕНИ ОД НАДЛЕЖНИХ ЈАВНИХ ПРЕДУЗЕЋА, ИНСТИТУЦИЈА И ОРГАНИЗАЦИЈА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПДР *ИСТОЧНА РАДНА ЗОНА* У РУМИ:

Ред.бр.	Захтев за издавање услова	Одговор на захтев
1.	ЈП *Путеви Србије* Н.Сад Бр.172, 12.4.2006.	25.5.2006. Бр.02-507/2 од 22.5.2006.
2.	*Телеком*, а.д. Ср. Митровица Бр.172, 7.4.2006.	17.6.2006. Бр.02-1303/06 од 14.4. 2006.
3.	ЈП *Водовод* Рума Бр.172, 7.4.2006.	22.5.2006. Бр.538/1 од 19.5.2006.
4.	ЈП *Гас Рума* Рума Бр.172, 7.4.2006.	11.4.2006. Бр.270/1 од 10.4.2006.
5.	ДОО *ЕВ ЕД Рума* Бр.172, 7.4.2006.	11.8.2006. Бр.7.3.30.-154-10/20006 од 2.8.2006.
6.	ЈП *Путеви Србије* Н.Сад Бр.321, 18.7.2006.	25.5.2006. Бр.02-507/2 од 7.8.2006.

Обрадио :

Д. Филиповић, диг.
одговорни урбаниста