

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНА ЗОНА "ЈУГ-2"
У РУМИ**

Рума, Фебруар 2011.године

ОПШТИНА РУМА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНА ЗОНА "ЈУГ-2"
У РУМИ**

Председник СО Рума

Рума, Фебруар 2011.године

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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
РАДНА ЗОНА "ЈУГ-2"
У РУМИ**

НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА :
ОПШТИНА РУМА

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

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:
БИЉАНА МИЛУТИНОВИЋ, дипл. инж. арх.

САРАДНИЦИ :
ПЕТАР ЂУРИЧИЋ, дипл. инж. ел.
ДРАГАН ФИЛИПОВИЋ, дипл. инж. грађ.
СЊЕЖАНА ГВОИЋ, дипл. инж. арх.
МАРИЈАНА ЧАПО, дипл. инж. арх.
ЈОВАН ЦВЕЈИЋ, инж.геод.
КРСТЕ ДИМОВСКИ, инж. геод.
ВАЛЕРИЈА ПЕЈАКОВИЋ, истраж. у математ.

Рума, Фебруар 2011. године

САДРЖАЈ :

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО :

УВОД

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА
2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Текстуални део:

- 2.1. Планско подручје са описом границе планског подручја
- 2.2. Подела простора на посебне целине и зоне
- 2.3. Намена земљишта
- 2.4. Регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози
- 2.5. Нивелација улица и јавних површина
- 2.6. Трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру
 - 2.6.1. Саобраћај
 - 2.6.2. Хидротехника
 - 2.6.3. Енергетика
 - 2.6.4. Телекомуникације
- 2.7. Извод из текстуалног дела усвојеног концепта плана

Графички прилози усвојеног Концепта плана:

- Лист 1 - Извод из Генералног плана Руме
- Лист 2 - Постојеће стање са границом планског подручја
- Лист 3 - Намена површина и одвајање површина за јавне намене
- Лист 4 - Саобраћај и регулација површина јавне намене
- Лист 5 - Планиране трасе и мреже јавне комуналне инфраструктуре

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом
- 3.2. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела
- 3.3. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте
- 3.4. Мере енергетске ефикасности изградње
- 3.5. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава
- 3.6. Заштита природних добара
- 3.7. Заштита градитељског наслеђа
- 3.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности
- 3.9. План уређења слободних и зелених површина

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
 - 4.1. Услови за формирање грађевинске парцеле
 - 4.2. Услови за изградњу објеката
 - 4.2.1. Општа правила
 - 4.2.2. Посебна правила
 - 4.3. Услови за изградњу и опремање простора инфраструктуром и прикључење објеката на мреже инфраструктуру
 - 4.3.1. Саобраћај
 - 4.3.2. Водопривреда
 - 4.3.3. Енергетика
 - 4.3.4. Телекомуникације
 - 4.3.5. Депоновање отпада
5. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА
6. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ДЕО :

- | | |
|--|----------|
| 1.1. Извод из Просторног плана Општине Рума | размера |
| 1.2. Извод из Генералног плана Руме | |
| 2. Постојеће стање са границом планског подручја | Р 1:2500 |
| 3. План намене површина и одвајање површина за јавне намене | Р 1:2500 |
| 4. План саобраћаја, регулација и нивелација и план парцелације | Р 1:2500 |
| 5. Планиране трасе и мрежа јавне комуналне инфраструктуре | Р 1:2500 |
| 6. Попречни профили планираног аутопута и планираних улица | Р 1:500 |

УВОД

Планом детаљне регулације радне зоне "ЈУГ - 2" у Руми, обухваћен је део грађевинског реона Руме (јужно од коридора пруге Београд-Загреб) и простор изван граница грађевинског реона Руме (радна зона у атару) који заједно чине јединствену целину (Радна зона утврђена Генералним планом Руме).

Планом детаљне регулације, се утврђује намена простора, затим правила уређења и правила грађења према одређеној намени и типичним целинама, односно зонама, саобраћајнице и инфраструктура, нивелациона решења, правила регулације и парцелације, врши регулација земљишта за јавне намене и даје се средњорочни програм уређивања земљишта за јавне намене

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

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

- ЗАКОН О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ (Сл.гласник РС ,бр.72/09, 81/09)
- ПРАВИЛНИК О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ПЛАНСКИХ ДОКУМЕНАТА (Сл. Гласник РС бр. 31/10, 69/10)
- ПРОСТОРНИ ПЛАН ОПШТИНЕ РУМА (Сл.лист општина Срема, бр.19/07);
- ГЕНЕРАЛНИ ПЛАН РУМЕ (Сл. лист Општина срема бр. 35/08)
- ОДЛУКА О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНА ЗОНА "ЈУГ-2" У РУМИ (Сл. лист општина Срема бр. 33/09)

2. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

2.1 ПЛАНСКО ПОДРУЧЈЕ СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата простор од око П= око 403ha.

Граница планског подручја има следећи ток :

Почетна тачка 1 налази се у северозападном темену к.п. бр.11294/1, одакле северном границом исте парцеле води ка истоку, преко тачака 2, 3, 4 и 5 до тачке 6. Од тачке 6 граница наставља северном границом к.п. бр. 11294/2 преко тачака 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 и 15 до тачке 16, затим северном границом к.п. бр.12602 до тачке 17. Од тачке 17 граница води ка истоку и то северном границом к.п. бр. 11291/2, преко тачака 18, 19, 20, 21, 22 до тачке 23. У тачки 23 граница се ломи ка југу и то источном границом к.п. бр. 11291/2, преко тачке 24 до тачке 25, затим источном границом к.п. бр. 11291/4 до тачке 26 и даље источном границом к.п. бр. 11291/3 до тачке 27. Од тачке 27 граница води источном границом к.п. бр. 11291/5 до тачке 28.

Од тачке 28 граница сече к.п. бр. 12601 (канал Јеленци) до тачке 28а, која се налази у пресеку североисточне границе к.п. бр. 12658/1 са јужном ивицом канала Јеленци. У тачки 28а граница се ломи ка североистоку и води северном границом к.п. бр. 11285/1 преко тачака 29, 30, 31 до тачке 32, затим северном границом к.п. бр. 11285/3, преко тачака 33, 34, 35 до тачке 36. Од тачке 36 граница води северном границом к.п. бр. 11286/1 до тачке 37, затим северном границом к.п. бр. 11286/2 до тачке 38, па даље северном границом к.п. бр. 11286/3 до тачке 39, па северном границом к.п. бр. 11286/4 до тачке 40. Од тачке 40 граница наставља северном границом к.п. бр. 11286/5 до тачке 41, па даље северном границом к.п. бр. 11286/6 преко тачака 42, 43 до тачке 44.

Од тачке 44 граница води северном границом к.п. бр. 12660/1 преко тачке 45 до тачке 46. Од тачке 46 граница води северном границом к.п. бр. 11281 преко тачака 47 и 48 до тачке 49. Од тачке 49 граница води северном границом к.п. бр. 11282/11 до тачке 50. Од тачке 50 граница води северном границом к.п. бр. 11282/3, преко тачака 51, 52 и 53 до тачке 54.

Од тачке 54 граница води северном границом к.п. бр. 11282/4 преко тачке 55 до тачке 56. Затим северном границом к.п. 12662/3 до тачке 57, па даље северном границом к.п. бр. 11280/3 до тачке 58, где граница ломи ка југу, источном границом к.п. бр. 11280/3 преко тачака 59, 60, 61, 62, 63 до тачке 63а. Од тачке 63а граница наставља источном границом к.п. 11280/4 преко тачака 64, 64а до тачке 65, па даље јужном границом к.п. бр. 12662/3 до тачке 66, затим наставља јужном границом к.п. бр. 11282/8, преко тачака 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72 и 73 до тачке 74. Од тачке 74 граница се ломи ка југу пресецајући к.п. бр. 11282/6, 11282/8 и 11282/5 (паралелно са постојећим путем) преко тачака 74а и 74б до тачке 75, затим пресеца пут и води ка западу до тачке 76 и враћа се на север пресецајући к.п. бр. 11308/4, преко

тачке 76а до тачке 766 која се налази у северном темену к.п. бр. 11308/4. Од тачке 766 граница води северном границом к.п. бр. 12740/4 до тачке 76ц, па даље источном ивицом к.п. бр. 11282/7 преко тачке 77 до тачке 78 и даље северном границом к.п. бр. 11282/7 до тачке 79 и северном границом к.п. бр. 12740/2 до тачке 80. Од тачке 80 граница води јужном границом к.п. бр. 11284/3 преко тачке 81 до тачке 82, одакле наставља јужном границом к.п. бр. 11308/3 преко тачака 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 и 95 до тачке 96. Од тачке 96 граница води југоисточном границом к.п. бр. 12658/1 (пут) преко тачака 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 103а до тачке 104, где се граница ломи и обухвата постојећу четворокраку раскрсницу преко тачака 105, 106 до тачке 107, одакле граница наставља источном ивицом пута, к.п. бр. 12658/1, преко тачака 107а, 107б, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, до тачке 116. Од тачке 116 граница води источном границом к.п. бр. 11653/2 преко тачке 117 до тачке 118 где се граница ломи према западу пресецајући к.п. бр. 11653/2 до тачке 119. Од тачке 119 граница води источном ивицом к.п. бр. 11653/1 преко тачака 120, 121 до тачке 121а, па даље источном ивицом к.п. бр. 12765/1 до тачке 121б и наставља источном ивицом к.п. бр. 11767/1 преко тачака 122 и 123 до тачке 123а, па даље источном ивицом к.п. бр. 11766/3 до тачке 124. У тачки 124 граница се ломи ка западу и води јужном границом к.п. бр. 11766/3 до тачке 124а, затим јужном границом к.п. бр. 12658/3 до тачке 125, па даље јужном границом к.п. бр. 11661/2 до тачке 126. Од тачке 126 граница наставља према истоку јужном границом к.п. бр. 11661/2 до тачке 127, па даље јужном границом к.п. бр. 11662/1 преко тачке 128 до тачке 129, затим даље јужном границом к.п. бр. 11663/1 до тачке 130. Од тачке 130 граница наставља јужном границом к.п. бр. 11666/1 преко тачака 131, 132 до тачке 133, па даље јужном границом к.п. бр. 11667/1 преко тачке 134 до тачке 135, затим западном границом к.п. бр. 11668/1 преко тачке 136 до тачке 137, па даље и даље јужном границом к.п. бр. 11669/1 до тачке 138. Од тачке 138 граница наставља јужном границом к.п. бр. 11669/3 до тачке 139, па даље јужном границом к.п. бр. 11300/1 (канал) до тачке 140, затим јужном границом к.п. бр. 11680/1, преко тачке 141 до тачке 142. Од тачке 142 до тачке 143 граница води јужном границом к.п. бр. 11298/1 (канал), затим наставља јужном границом к.п. бр. 11681/1 преко тачака 144 и 145 до тачке 146, затим јужном границом к.п. бр. 11685/1 (пољски пут) до тачке 147. Од тачке 147 граница наставља према западу, јужном границом к.п. бр. 12644/1, преко тачке 148 до тачке 149, затим јужном границом к.п. бр. 12644/2, преко тачака 150 и 151 до тачке 152, затим даље, јужном границом к.п. бр. 11690/1 до тачке 153 и јужном границом к.п. бр. 11690/2 до тачке 154. Од тачке 154 до тачке 155 граница води јужном границом к.п. бр. 12769/2 (пољски пут), затим наставља ка западу, јужном границом к.п. бр. 12645/1, преко тачке 156 до тачке 157.

У тачки 157 граница планског подручја се ломи према северу и води западном ивицом к.п. бр. 12645/1 до тачке 158, затим западном границом к.п. бр. 11691/1, преко тачке 159 до тачке 160. Од тачке 160 граница води ка северу и то, западном границом к.п. бр. 11297/1 преко тачака 161, 162, 163, 164, 165, 166 и 167, до тачке 168, затим западном границом к.п. бр. 12601 до тачке 169, па даље западном границом к.п. бр. 11294/1 до тачке 170. Од тачке 170 граница наставља ка северу и то западном границом к.п. бр. 11296 до тачке 171, затим западном границом к.п. бр. 11295 до тачке 172 и даље западном границом к.п. бр. 11294/1 до почетне тачке 1.

СПИСАК КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНСКОГ ПОДРУЧЈА РАДНА ЗОНА "ЈУГ-2" У РУМИ :

Целе катастарске парцеле: 11280/3, 11280/4, 11281, 11282/2, 11282/3, 11282/4, 11282/9, 11282/10, 11282/11, 11282/12, 11282/13, 11282/14, 11282/15, 11282/16, 11282/17, 11282/18, 11282/19, 11282/20, 11283/1, 11283/2, 11284/1, 11284/3, 11284/4, 11284/5, 11284/6, 11284/7, 11285/1, 11285/2, 11285/3, 11286/1, 11286/2, 11286/3, 11286/4, 11286/5, 11286/6, 11291/1, 11291/2, 11291/3, 11291/4, 11291/5, 11291/6, 11291/7, 11291/8, 11291/9, 11291/10, 11291/11, 11292, 11293, 11294/1, 11294/2, 11294/3, 11295, 11296, 11297/1, 11297/2, 11297/3, 11297/4, 11297/5, 11297/6, 11297/7, 11297/8, 11297/9, 11297/10, 11297/11, 11297/12, 11297/13, 11297/14, 11297/15, 11297/16, 11297/17, 11298/1, 11299, 11300/1, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306/1, 11306/2, 11306/3, 11306/4, 11306/5, 11306/6, 11306/7, 11306/8, 11306/9, 11306/10, 11306/11, 11306/12, 11306/13, 11306/14, 11306/15, 11306/16, 11306/17, 11306/18, 11306/19, 11306/20, 11306/21, 11306/22, 11306/23, 11306/24, 11306/25, 11306/26, 11306/27, 11308/1, 11308/3, 11308/4, 11653/1, 11655/3, 11655/4, 11655/5, 11655/6, 11656/1, 11656/2, 11657/1, 11657/2, 11658/1, 11658/2, 11659/1, 11659/2, 11660/1, 11660/2, 11661/1, 11661/2, 11662/1, 11662/2, 11663/1, 11664, 11665, 11666/1, 11667/1, 11668/1, 11669/1, 11669/3, 11670, 11671,

11672, 11673, 11674, 11675, 11676, 11677, 11678, 11679, 11680/1, 11681/1, 11682, 11683, 11684, 11685/1, 11686/1, 11686/2, 11687/1, 11687/2, 11688/1, 1688/2, 11689/1, 11689/2, 11690/1, 11690/2, 11691/1, 11691/2, 11766/3, 11767/1, 12601, 12602, 12644/1, 12644/2, 12645/1, 12658/1, 12658/2, 12658/3, 12660/1, 12660/2, 12662/2, 12662/3, 12740/3, 12740/4, 12765/1, 12767/1, 12767/2, 12768, 12769/1, 12769/2;

и делови катастарских парцела: 11282/5, 11282/6, 11282/8, 11653/2 и 11308/2 к.о. Рума.
Парцеле у обухвату плана су приватна и државна / друштвена својина.

2.2 ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Успостављена шема саобраћајница планско подручје дели на 17 целина - блокова, од којих је већина намењена за радну и у појединим блоковима друге намене као што су комуналне површине у блоку бр.1, спортско привредни аеродром у блоку бр.9, затим заштитно зеленило уз аутопут Београд - Загреб и блокови 16 и 17 намењени радној зони са могућношћу увођења туристичких садржаја у којима су лоцирана археолошка налазишта.

Делатности у блоковима радне зоне (блокови 1-15), биле би следеће:
производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа и сл. Увек морају да буду заступљене само оне делатности које у својој нарави не садрже ни стварну ни потенцијалну опасност по човека и његову околину, било употребом материјала, сировине, отпадом након обављених производних или прерађивачких послова, технологијом, техничком опремом и сл.

У западном делу блока 16 изградња објеката и инфраструктуре је ограничавајућа у погледу намене и вршиће се на основу услова и сагласности службе заштите утврђеним по сваком појединачном захтеву, а после извршених археолошких истраживања уз адекватну презентацију налаза. Остали део блока 16 и блок 17 неопходно вршити заштитна археолошка истарживања пре отпочињања изградње, а на основу резултата археолошког истраживања биће могуће утврдити даље мере заштите и његову заштићену околину.

У блоковима од 1-15 обавезно је вршење сталног археолошког надзора током извођења земљаних радова које обавља Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

2.3 НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- **РАДНА ЗОНА (блокови 1-15)**
- **РАДНА ЗОНА УЗ ОБАВЕЗНО ПРЕТХОДНО АРХЕОЛОШКО ИСТРАЖИВАЊЕ (блокови 16 и 17) са могућношћу развијања туристичких садржаја**
- **СПОРТСКИ АЕРОДРОМ (у северном делу блока бр.9)**
- **КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ (у источном делу блока бр.1)**
- **ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ У ФУНКЦИЈИ САОБРАЋАЈА**
- **ГАБАРИТИ УЛИЦА**
- **КОРИДОРИ ЗА СМЕШТАЈ ИНФРАСТРУКТУРЕ**
- **ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО (као појас заштите уз државни пут 1.реда Е-70 - аутопут Београд - Загреб)**

2.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница. Сви технички елементи регулације дефинисани су на графичком приказу - лист бр.4 - План саобраћаја, регулација и нивелација Р 1:2500.

У односу на регулационе линије, утврђене су и грађевинске линије. За планиране објекте предња грађевинска линија је утврђена на 10,0м од регулације улице, 5,0м од регулације коридора за смештај инфраструктуре у блоковима 2, 9, 11 и 13, а у делу блока бр.9, грађевинска линија са истока се поклапа са регулационом, а југозападна грађ. линија је на растојању од 5,0м од регулационе линије.

Грађевинске линије, постојећих изграђених комплекса у блоковима 1 и 11, се задржавају у постојећем стању.

2.5. НИВЕЛАЦИЈА УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 97.10мнв на северу до 90.73мнв на крајњем југу планског подручја.

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

Планом нивелације, постојеће нивелете магистралног пута М-21 се задржавају планиране нивелете нових саобраћајница се усклађују са њима. На графичком листу бр. 4. Саобраћај, нивелација и регулација површина јавне намене, дате су нивелационе коте на раскрсницама планираних улица као и подужни нагиби саобраћајница.

2.6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

САОБРАЋАЈ

Друмске саобраћајнице. Саобраћајно решење простора у обухвату плана засновано је, генерално, на форми ортогоналне шеме индустријских улица које се, углавном, пружају у правцу исток-запад и север-југ, односно паралелно Аутопуту Е-70, односно, Државном путу 1. реда М-21.

Тако се добија правилна геометрија блокова која је најрационалнија приликом будуће парцелације.

Уз трасу државног пута 1. реда М-21 планира се паралелна сабирна саобраћајница која ће прикупљати саобраћајне токове из индустријских улица радне зоне и преко прикључака на дефинисаним стационажама пута М-21 укључивати на транзитну државну мрежу.

Дуж границе обухвата Плана формираће се нека врста кружне саобраћајнице која се наметнула с обзиром на диспозицију великих саобраћајних система: Е-70, М-21, магистралне железничке пруге Београд-Шид и коридора канала *Кудош*.

Кроз средиште радне зоне у правцу северозапад-југоисток пружа се саобраћајна осовина која треба да повеже државне путеве Р-103(Р-106) са путем М-21. Саставни део поменуте трасе је надвожњак преко магистралне железничке пруге Београд-Шид са саобраћајном петљом типа *полудетелина*. Ово решење је преузето из Просторног плана општине Рума.

Приликом успостављања саобраћајне матрице водило се рачуна о томе да се постојећи атарски путеви укључе у коридоре будућих саобраћајница, а ископани мелиорациони канали наметнули су свој правац пружања за избор трасе уличних коридора којима *de facto* припадају.

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

*Индустријски колосек.Условима ЈП *Железнице Србије* дозвољава се планирано продужење постојећег инд.колосека до зоне петље на Аутопуту уз напомену да не треба планирати саобраћајнице преко постојећих/планираних скретница, односно исте планирати ван жел.земљишта.*

Денивелисани укрштај планирати у зони км 66+900 пруге Београд-Шид.

Аеродром. Директорат цивилног ваздухопловства издао је сагласност на локацију аеродрома за спортско и аматерско летење за ваздухоплове класе А1. Услови коришћења су по правилима за ВФР летење, а врста саобраћаја је домаћи саобраћај.

Интермодални транспорт. Савремени транспортни системи подразумевају ефикасан и јефтин превоз робе што захтева увођење мешовитог (интермодалног) превоза.

1995.год. израђен је Идејни-технолошки пројект РТЦ и СЗ у зони румске петље на аутопуту Е-70 (ФТН Н.Сад, Институт за саобраћај).

ХИДРОТЕХНИКА

Мелиорациони канали

Кроз планско подручје пролази значајан мелиоративни канал Јеленци од североистока ка југозападу, који се улива у Кудошки поток који се са запада граничи са планским подручјем. У планском подручју се налазе и други мелиоративни канали путем којих је до сада вршено одвођење вишка и општа регулација атмосферских и површинских вода са пољопривредног земљишта. Велики број постојећих канала (према катастарском стању) је затрпано, а ископани су нови канали који се протежу правцем исток запад и утичу се у Кудошки канал на западу и то К-0910, К-043, К-875, К-829, К-783, и К-730.

Снабдевање водом

Да би се обезбедило водоснабдевање радне зоне "Југ -2" , неопходно је изградити нов ценовод пречника 600 мм , од фабрике воде до црпне станице "Борковац" у Руми, а затим паралелно са њим секундарни огранак пресека 150 мм , на који би се прикључили будући потрошачи. Даље се мрежа разводи по улицама радне зоне и то једнострано , или обострано, а према потребама потрошача. Уколико инвеститор има потребе за већом количином техничке воде, или воде за гашење пожара неопходно је да такве воду обезбеди из сопствених извора (сопствени бунари). Претходно не важи за објекте у јужном делу радне зоне, који се налази у зони шире санитарне заштите изворишта (назначено на графичком прилогу).

Одвођење отпадних и атмосферских вода

За потребе нових блокова изградиће засебан систем сакупљања, одвођења и пречишћавања отпадних вода. Систем ће се изградити у складу квалитета и количине отпадних вода које ће се упуштати у канализацију придржавајући се при томе Правилника о упуштању отпадних вода у канализациони систем односно Општинске Одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних вода града Руме (Сл. Лист Општина Срема бр. 14/98). Систем фекалне канализације биће повезан на постојећи УПОВ, лоциран у северном делу планског подручја , у блоку бр. 1

За технолошке отпадне воде, будући инвеститори на својим локацијама морају изградити сопствене уређаје за пречишћавање отпадних вода, да би квалитет отпадних вода свели на ниво квалитета дефинисан Правилником, пре упуштања у будући канализациони систем. Одвод кишних и регулација подземних вода који овом простору праве повремено проблеме, у појединим годишњим интервалима и даље ће се решавати путем мреже отворених, путних канала, који ће бити изведени са обе стране коловоза, а даље у постојеће мелиоративне канале који се сливају у Кудошки поток на западној страни планског подручја. Испуштање кишних и отпадних вода биће регулисано водопривредним условима, укључујући обавезу пречишћавања до прописаног квалитета упуштених вода у каналске реципијенте.

ЕНЕРГЕТИКА

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом радне зоне "Југ -2" извешће се преко 20КВ ВН каблова, које треба положити од трафостаница "Рума 1"(на Инђијском путу) и "Рума 2" (на Стејановачком путу) до будућих МБТС-а радне зоне. Поред планираних МБТС (на графичком прилогу) могућа је изградња и других на пјединачним парцелама, а према потреби будућих потрошача.

За осветљење улица радне зоне предвиђена је изградња посебне НН мреже јавне расвете. Правилан избор осветилки и стубова јавне расвете треба да обезбеди ефикасну расвету уз минималну потрошњу енергије.

Гасовод

Гасна мрежа се повлачи од ГМРС "Рума" за који се може само претпоставити да има довољан капацитет за снабдевање будућих потрошача. Како су потребе за гасом непознаница, планом су предвиђене трасе од ГМРС "Рума" до будућих парцела. О врсти гасоводне мреже(челична и полиетиленска) одлучиће се након добијања података од потенцијалних потрошача. Резервисани простор за полагање мреже неће бити сметња, без

обзира на потребе, које буду исказали потрошачи. Такође у случају потребе за новом МРС, могућа је њена изградња на парцелама потрошача.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈЕ

Телекомуникациона мрежа се изводи као наставак телекомуникационе мреже истуреног степена "МС Рума индустрија -МСАН 1" у Железничкој улици. Телекомуникационе каблове треба подземно положити и то једнострано или обострано, у новоформираним улицама. Свакако да квалитет уграђене опреме мора задовољити потребе за савременим сервисима.

2.7. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Концептом плана детаљне регулације анализирано је планско подручје радне зоне "Југ-2" у Руми кроз анализу постојећег стања и процену развојних могућности овог подручја, прикупљени подаци и услови надлежних јавних предузећа о стању и капацитетима јавне комуналне инфраструктуре, те су на основу њих утврђене погодности као и ограничења за планирану концепцију и стварање могућности за реализацију планираних садржаја унутар планског подручја.

Терен је нагнут, са падом од севера ка југу, са висинским котама од 97,68мнв на северу до 90.69 мнв на југу и повољан је за изградњу. Подземне воде су високе, што представља неповољност за планирану изградњу, с тим да је постојећи изграђени систем мелиорационих канала, адекватно разрешио проблем одвођења кишних вода са предметног подручја и свођења у крајњи рецепијент (Кудошки поток).

Планско подручје лоцирано уз две важне саобраћајнице, магистрални пут М-21 и Аутопут Београд - Загреб, чини да локација добије на атрактивности, а самим тим и извеснија за реализацију у краћем планском периоду.

Локација државног пута 1. реда М-21 уз саму планску границу, а који има републички значај, представља повољност у смислу саобраћајног повезивања планског подручја на државну путну мрежу, јер представља окосницу мреже саобраћајница у самом планском подручју. Због немогућности прикључка појединачних парцела на пут М-21, планирана је паралелна саобраћајница уз М-21, која са другим планираним саобраћајницама чини саобраћајни систем за неометано функционисање будућих корисника радне зоне и то независно од магистралног пута.

Аутопут Е-70 такође тангира планско подручје али без могућности директног повезивања са саобраћајним системом унутар радне зоне.

Неповољности су везане за контролисани број прикључака на пут М-21 (према условима ЈП *Путеви Србије*), односно, ограничене ширине заштитног појаса и појаса контролисана градње и сл. Поменута ограничења још су оштрија кад је у питању аутопут Е-70.

Изграђени индустријски колосек у планираном подручју се користи за превоз пре свега расутих терета те је његово постојање ресурс који треба даље развијати.

Ограничења која изазива положај колосека односе се на пресецање приступа будућим парцелама, што угрожава безбедност саобраћаја као и позицију у самом подручју прикључака на пут М-21.

Позиција полетно-слетне стазе спортског аеродрома у тежишту радне зоне је повољна. Ограничење представља чињеница да полетно слетна стаза аеродрома, физички пресеца подручје радне зоне, односно остале видове саобраћајних система што се не може променити због руже ветрова.

Земљиште у обухвату плана је већином неизграђено грађевинско земљиште осим неколицине парцела на којима су затечени изграђени објекти, односно комплекси (Комплекс уређаја за пречишћавање отпадних вода у северном делу, затим Пословни објекат непознате намене и Главна гасна мерно регулациона станица за насеље Руму, у блоку бр.2, у блоку бр. 10 је изграђен пословни комплекс Галеника Фитофармација - објекти за производњу и прераду средстава за заштиту биља и АД Сремпут (предузеће за изградњу и одржавање путева који у свом саставу садржи 2 асфалтне базе са депонијама, бетонску базу, радионицу за капитални ремонт возила и друге пратеће објекте).

У средишњем делу подручја будуће радне зоне "Југ - 2" налазе се комплекси хемијске индустрије и асфалтне базе. За њихове потребе постављена је електроенергетска,

телекомуникациона, водоводна, и гасна мрежа. Такође изграђен је приступни пут и железнички колосек.

Капацитети електроенергетске, телекомуникационе водоводне и гасне мреже су довољни за опскрбљивање поменутих потрошача, или евентуално за мања проширења . То значи да је коришћење поменутих инфраструктурних система за потребе будуће радне зоне немогуће . Отуда је потребно развити потпуно нову електроенергетску водоводну и гасну мрежу.

Кроз планско подручје пролази значајан мелиоративни канал Јеленци од североистока ка југозападу, који се улива у Кудошки поток који се са запада граничи са планским подручјем.

У планском подручју се налазе и други мелиоративни канали путем којих је до сада вршено одвођење вишка и општа регулација атмосферских и површинских вода са пољопривредног земљишта. Велики број постојећих канала (према катастарском стању) је затрпано, а ископани су нови канали који се протежу правцем исток запад и утичу се у Кудошки канал на западу и то К-0910, К-043, К-875, К-829, К-783, и К-730.

Према документацији Завода за Регистар заштићених природних добара, утврђено је да у планском подручју нема евидентираних заштићених природних добара, али су свакако од великог значаја близина водотокова (Борковачки, Кудошки и Јеленачки) који представљају еколошки коридор од регионалног значаја.

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је "УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГ-2" У РУМИ и констатовано је да се у зони обухвата Плана (у блоковима 16 и 17) налазе археолошки локалитети Хумка "Код Врцалове воденице" и "Румска петља, северни крак", а да је у непосредној близини локалитет "Код барутане" (који се налази у Радној зони Југ-3). Због тога се у овим блоковима ограничава изградња планираних садржаја, односно изградња ће евентуално бити могућа према правилима и условима које ће утврђивати Завод за заштиту споменика културе.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних грађевинских зона и карактеристичних целина одређених планом

- **Концепција уређења простора**

Концептом плана се утврђује намена простора, регулација и коридори саобраћајница површине за јавне намене, коридори и трасе комуналне инфраструктуре, као и ограничења за изградњу проистекла из постојећег стања.

Земљиште у планском подручју, представља грађевинско земљиште у оквиру кога се формирају две врсте земљишта и то:

- а) ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

Сачињавају га коридори постојећих и планираних саобраћајница, комуналне површине, мелиорациони канали, коридори за смештај инфраструктуре и заштитно зеленило уз државни пут 1. реда - Аутопут - Е-70 Београд - Загреб. Коридори саобраћајница су регулисани регулационим линијама.

- б) ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Сачињавају га све остале површине које нису одређене као површине јавне намене, тј површине између регулационих линија (које представљају линије разграничења површина за јавне намене од осталог грађевинског земљишта), тј. блокови планираних намена и садржаја а то су блокови од 1-17.

- **Типологија карактеристичних грађевинских зона**

Простор у планском подручју формира се у целине (блокове) и то:

БЛОК БР.1: Источни део блока намењен је комуналним површинама (УПОВ - уређај за пречишћавање отпадних вода Руме, азил за псе и мачке...) док је западни део блока намењен за радну зону.

БЛОК БР.9 : намењен за радну зону и то предност има хемијска индустрија (ради постојећег изграђеног комплекса "Галеника Фитофармација") и друге сродне намене, односно намене које су јој компатибилне, а северни део блока има намену привредно спортски аеродром (који обухвата полетно слетну стазу и сервисне површине аеродрома).

БЛОКОВИ Бр. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 и 15: намењени за изградњу објеката радне зоне (производња, прерада, трговина на велико, складиштење сировина и готових производа, разне услужне делатности и сл.).

БЛОКОВИ БР. 16 и 17:

Западни део блока 16 представља продстор на ком је у највећем делу блока дозвољена изградња под посебним условима и мерама заштите (дозвољено је постављање зелених површина и коришћење садница које немају јак коренски систем уз претходну сагласност службе заштите, затим изградња инфраструктурних и других објеката уз ограничавање намене и на основу услова и сагласности службе заштите утврђеним по сваком појединачном захтеву, а после извршених археолошких истраживања, забрањује се изградња на месту археолошких остатака средњовековне цркве, забрањује се изградња индустријских постројења осим управних објеката, забрањује се складиштење материјала и стварање депонија, забрањује се просипање и одлагање отпадних и штетних материја).

Источни део блока бр.16 и блок бр. 17 намењен радној зони уз обавезна заштитан археолошка истраживања пре отпочињања земљаних радова, уз обавезу инвеститора да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање пронађених остатака који уживају претходну заштиту, а према програму и предрачуноу за археолошка истраживања.

ЗОНА ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА У ФУНКЦИЈИ САОБРАЋАЈА (сервиси, теретни паркинг и сл.) представља простор формиран између коридора магистралног пута М-21 са његове западне стране и индустријске саобраћајнице радне зоне са источне стране. Повезивање на јавни саобраћај искључиво ће се остварити са источне стране, са саобраћајнице радне зоне, а правила и услови за уређење и изградњу на овом простору, утврдиће се Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације.

Биланс површина:

Број блока	Намена површина		Укупна површина [ha]
Блок бр. 1	Радна зона	13,1 ha	26,3
	Комуналне површине	13,2 ha	
Блок бр. 2	Радна зона		11,8
Блок бр. 3	Радна зона		12,9
Блок бр. 4	Радна зона		12,3
Блок бр. 5	Радна зона		6,7
Блок бр. 6	Радна зона		11,5
Блок бр. 7	Радна зона		15,0
Блок бр. 8	Радна зона		21,3
Блок бр. 9	Радна зона	28,3 ha	38,7
	Привредно-спортски аеродром	10,4 ha	
Блок бр. 10	Радна зона		17,1
Блок бр. 11	Радна зона		16,5
Блок бр. 12	Радна зона		19,4
Блок бр. 13	Радна зона		18,6
Блок бр. 14	Радна зона		25,5
Блок бр. 15	Радна зона		12,9
Блок бр. 16	Радна зона са посебним условима		13,8
Блок бр. 17	Радна зона са посебним условима		15,7
	Зона зона објеката и површина у функцији саобраћаја (сервиси, теретни паркинг и сл.)		0,7
	Заштитно зеленило		5,6
	Коридори за смештај инфраструктуре		2,7
	Мелиорациони канали		13,8
	Планиране саобраћајнице		67,7
	Постојеће саобраћајнице - М-21		17,4
УКУПНО:			403,8

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	120,3
ПОВРШИНЕ ПОД БЛОКОВИМА	283,5

3.2. Попис парцела и опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

У оквиру планског подручја, на грађевинском земљишту, одвајају се **ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ** ...а чине га улични габарити (постојећи и планирани) са јавним зеленилом и каналима за регулацију атмосферских вода, мелиорациони канали, комуналне површине, коридори за смештај инфраструктуре, као и јавно зеленило као појас уз државни пут 1. реда, Е-70 (аутопут Београд - Загреб).

У оквиру планског подручја, површине за јавне намене заузимају површину од 120,3 ha, од чега је постојеће 44,1ha, а планиране површине за јавне намене (планиране саобраћајнице, јавно зеленило...) 76,2ha.

Списак парцела површина за јавне намене:

целе к.п. бр: 11280/3, 11280/4, 11281, 11282/4, 11282/8, 11282/9, 11284/3, 11285/2, 11295, 11297/4, 11297/5, 11297/8, 11297/10, 11297/11, 11304, 11305, 11306/10, 11306/19, 11308/3, 11655/4, 11655/6, 11656/2, 11657/2, 11658/2, 11659/2, 11660/2, 11661/1, 11661/2, 11662/2, 11669/3, 11686/1, 11686/2, 11766/3, 11767/1, 12602, 12644/1, 12644/2, 12645/1, 12658/1, 12658/2, 12658/3, 12660/2, 12662/2, 12662/3, 12740/3, 12740/4, 12765/1 и 12767/2 к.о. Рума

делови к.п. бр: 11282/1, 11282/2, 11282/3, 11282/10, 11282/11, 11282/12, 11282/13, 11282/14, 11282/15, 11282/16, 11282/17, 11892/18, 11282/19, 11282/20, 11283/1, 11283/2, 11284/1, 11284/4, 11284/5, 11284/6, 11284/7, 11285/1, 11285/3, 11286/1, 11286/2, 11286/3, 11286/4, 11286/5, 11286/6, 11291/1, 11291/2, 11291/3, 11291/4, 11291/5, 11291/7, 11291/8, 11291/9, 11291/10, 11291/11, 11292, 11293, 11294/1, 11294/2, 11294/3, 11296, 11297/1, 11297/2, 11297/3, 11297/6, 11297/7, 11297/9, 11297/12, 11298/1, 11299, 11300/1, 11301, 11302, 11303, 11306/1, 11306/2, 11306/3, 11306/4, 11306/5, 11306/6, 11306/7, 11306/8, 11306/9, 11306/11, 11306/12, 11306/13, 11306/14, 11306/15, 11306/16, 11306/17, 11306/18, 11306/20, 11306/21, 11306/22, 11306/23, 11306/24, 11306/25, 11306/26, 11306/27, 11308/1, 11653/2, 12601, 12660/1, 11655/3, 11655/5, 11656/1, 11657/1, 11658/1, 11659/1, 11660/1, 11662/1, 11663/1, 11665, 11666/1, 11667/1, 11668/1, 11669/1, 11670, 11671, 11672, 11673, 11674, 11676, 11677, 11678, 11679, 11680/1, 11681/1, 11682, 11684, 11685/1, 11687/1, 11687/2, 11688/2, 11690/1, 11690/2, 11691/1, 11691/2, 12767/1, 12768, 12769/1 и 12769/2 к.о. Рума.

ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	Постојеће саобраћајнице	17,4ha
	Планиране саобраћајнице	67,7ha
	Комуналне површине	13,2ha
	Коридори за смештај инфраструктуре	2,7ha
	мелиорациони канали	13,5ha
	заштитно зеленило	5,6ha
Укупно површина за јавне намене		120,3ha

3.3. Правила парцелације, препарцелације и исправке границе парцела

На простору обухваћеном планом, дефинисане су површине за јавне намене и остале површине, односно остало грађевинско земљиште.

Услови за парцелацију на осталом грађевинском земљишту су:

- Парцелација, препарцелација и исправка границе може да се врши на свим катастарским парцелама и у свим облицима својине на земљишту,
- Све новоформиране парцеле, обавезно имају директан излаз на јавни пут,
- Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају параметре утврђене за грађевинску парцелу за одређену намену,
- Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случају када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, немају излаз на јавни пут,
- Обавезно се врши препарцелација постојећих парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица,

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Како енергетска ефикасност подразумева квалитет коришћења разних видова енергије, тако побољшање енергетске ефикасности значи избегавање (смањење) губитака енергије без нарушавања стандарда живота или економске активности и може се реализовати како у области производње тако и потрошње енергије. Обезбеђивање енергетске ефикасности подразумева спровођење низа мера, у пројектовању, изградњи, коришћењу и одржавању објеката намењених како пословању тако и становању. За простор

обухваћен Планом неопходно је применити следеће мере за остварење енергетске ефикасности:

-Положај и габарит нових објеката прилагодити не само намени већ и климатском условима ;

-Адекватана употреба изолационих материјала у изградњи, или обнови постојећих објеката (изолација спољашњих зидова , изолација крова, изолација кровне таванице према негрејаном простору и сл.);

-Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергије и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу. Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најчешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоте ваздуха);

-За грејање простора, избегавати фосилна горива, а ако је то могуће, користити обновљиве видове енергије (сунчево зрачење, биомаса и геотермални извори);

-У објектима производње и прераде посебно је потребно применити : когенерацију-спрегнуту производњу топлотне и електричне енергије, тригенерацију-спрегнуто грејање, хлађење и производња електричне енергије, уградњу савремених котлова (контролни уређаји, економизер, побољшана изолације, уградња регенеративних горионика, аутоматско одмуљивање и сл.), замену старих котлова на гас новим кондензационим котловима, рехабилитацију система за развод паре, уградњу система за рекуперацију-искоришћење отпадне топлоте из технолошких процеса, рехабилитацију система компримованог ваздуха , рехабилитацију система за развод електричне енергије (замена старих или предимензионисаних трансформатора, уградња кондензатора са циљем да се смањи потрошња реактивне електричне енергије и сл.);

-Улични простор осветлити штедљивим светиљкама , са контролом нивоа осветљености , с обзиром на прометност;

3.5. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко технолошких несрећа и ратних дејстава

Заштита животне средине

Мере за заштиту животне средине обухватају мере заштите од негативног дејства природних фактора (ветра, атмосферских падавина, сунчевог зрачења, атмосферских пражњења, подземних вода и сеизмичких утицаја) и негативног случајног и намерног дејства људског фактора у миру и ратним околностима (немара који за последицу има : хаварије, механичка и хемијска оштећења, пожаре, хемијска и радиоактивна и друга штетна зрачења, испарења и мирисе, намерна - разне саботаже, разарања у време ратних дејстава из ваздуха и са тла, и сл.). Елиминисање ових негативних дејстава или свођење на мин утицаје постиже се првенствено применом позитивних законских прописа, норми и техничких услова у пројектовању, изградњи (грађевинских прописа нарочито код избора конструктивног склопа и фундаирања објеката, а за сеизмичке утицаје 8^о MCS скале, употребе атестираних грађевинских материјала отпорних на ватру, примена квалитетне, атестиране опреме, опремање одговарајућим инсталацијама, такође правилним распоредом објеката на појединачним локацијама како би се успоставиле противпожарне саобраћајнице лако доступне санитеским возилима и противпожарна, хидрантска мрежа и др.

Пре свега поштовањем и применом свих законских норми, прописа и техничких услова, сва негативна дејства своде се на минималну меру.

Заступљеност зеленила такође доприноси смањењу штетних утицаја

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

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

Заштита од елементарних непогода

Услови заштите од потреса

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

Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаливих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима, а све у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. Гласник РС бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/20050, Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Сл. Лист СФРЈ бр. 30/91)

Услови заштите од поплава

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

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода мелиорационим каналима, пројектованим према водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа, као и сакупљањем воде у отворене путне канале у саобраћајницама унутар зоне и даљим свођењем у мелиорациони систем.

Услови заштите од удара грома

Заштита од удара грома обезбедиће се изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

3.6. Заштита природних добара

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

Функционисање производних објеката унутар зоне има потенцијално негативан утицај на опште стање квалитета животне средине. Из тог разлога процес планирања у планском подручју усмеравати према видовима коришћења који не оптерећују средину и омогућавају обнављање природних ресурса у складу са принципима одрживог развоја. Складишна технологија може имати значајан негативан утицај на животну средину, па се овом делу мора посветити посебна пажња са аспекта заштите.

У циљу заштите квалитета животне средине ширег подручја, поштовати следеће законске захтеве, према чл.9 Закона о заштити животне средине (Сл. Гласник РС бр. 135/04):
-свака активност мора бити планирана и спроведена на начин којим проузрокује најмању могућу промену у животној средини;

-начело предострожности остварује се проценом утицаја на животну средину и коришћењем најбољих расположивих и доступних технологија, техника и опреме (best available technologies-BAT);

-природне вредности користе се под условима и на начин којима се обезбеђује очување вредности геодиверзитета, биодиверзитета, заштићених природних добара и предела;
-непостојање пуне научне поузданости не може бити разлог за непредузимање мера спречавања деградације животне средине у случају могућих или постојећих значајних утицаја на животну средину.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица, утврдио је "УСЛОВЕ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "ЈУГ-2" У РУМИ и констатовано је да се у зони обухвата Плана налазе археолошки локалитети Хумка "Код Врцалове воденице" и "Румска петља, северни крак", а да је у непосредној близини локалитет "Код барутане" (који се налази у Радној зони Југ-3).

За цео простор обухваћен Планом, неопходно је извршити систематско рекогносцирање целог простора у циљу провере стања познатих археолошких локалитета и евидентирања потенцијалних археолошких налазишта.

/ Зона: Хумка "Код Врцалове воденице" је археолошко налазиште од великог значаја. Проглашено је за споменик културе Решењем Покрајинског завода за заштиту споменика културе из Новог Сада број 02-455/2-84 од 25.12.1984, а Одлуком Извршног већа АПВ категорисано је за археолошко налазиште од великог значаја (Сл. Лист АПВ бр. 28/91 од 30.12.1991. године).

Локалитет се налази у западном делу блока бр.16. Решењем Покрајинског завода за заштиту споменика културе Нови Сад утврђене су парцеле на којима се локалитет налази: к.п. бр. 11690/2, 11690/1, 12644/2, 11686/2, 11687/2, 11688/2, 11689/2, 12769/1 и део парцеле 11297/1 у површини од 57а 20м² и у делу парцеле 11297/6 у површини од 12а.

Стога, западни део блока 16, зона археолошког локалитета од великог значаја, представља простор на коме је у највећем делу блока дозвољена изградња под посебним условима и мерама заштите.

- Дозвољава се постављање зелених површина уз коришћење садница које немају јак коренски систем уз претходну сагласност службе заштите;
- Дозвољава се изградња инфраструктурних и других објеката уз ограничење њихове намене и на основу услова и сагласности службе заштите, утврђене по сваком појединачном захтеву, а после извршених археолошких истраживања уз адекватну презентацију налаза;
- Забрањује се изградња на месту археолошких остатака средњовековне цркве;
- Забрањује се изградња индустријских постројења осим управних објеката;
- Забрањује се неовлаштено копање, одношење камена и земље, као и прикупљање археолошког материјала са налазишта;
- Забрањује се складиштење материјала и стварање депонија;
- Забрањује се просипање и одлагање отпадних и штетних материја.

// Зона: Локалитет "Румска петља, северни крак" Покрајински завод је извршио мања заштитно сондажна ископавања у току 1982. године. Локалитет је ситуиран са северне стране аутопута и пружа се источно од претходног археолошког локалитета у правцу истока и прелази пут Рума - Шабац. Лежи на таласастом земљишту. Локалитет представља средњовековно насеље из периода од XII до XIV века. Хумка "Код Врцалове воденице" обзиром на непосредну близину и културни садржај представља некрополу овог насеља. Насеље је импресивних димензија које захвата површину од 1000 x 250м. Можда на овом месту треба тражити средњовековно насеље - "град Арпатарио".

Локалитет обухвата источни део блока 16 и највећи део блока 17.

Мере заштите у овој зони састоје се у забрани изградње у зони евидентираних археолошких локалитета без претходних археолошких истраживања.

- У овој зони се обавезно врше заштитна археолошка истраживања пре отпочињања земљаних радова;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање пронађених остатака који уживају претходну заштиту, а према програму и предрачуна за археолошка истраживања;
- У зависности од резултата археолошког истраживања одредиће се даљи услови и мере заштите за археолошки локалитет и његову заштићену околину.

///Зона: Место звано " КОД БАРУТАНЕ"У близини обухвата плана налази се локалитет " Код Барутане". Локалитет представља мање насеље из римско провинцијског доба са некрополом.

Зона обухвата планиране блокове од 1-15 и мањи део блока 17 и представља простор на коме је изградња дозвољена уз следеће услове:

- Неопходан стални археолошки надзор приликом извођења земљаних радова који обавља Завод за заштиту споменика културе Сремска Митровица;
- Инвеститор је дужан да најкасније 5 дана пре почетка пријави овом Заводу извођење земљаних радова;
- Ако се у току извођења радова наиђе на археолошка налазишта или предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод, као и да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен;
- Уколико се наиђе на архитектонске остатке приликом ископа, извођење земљаних радова се мора наставити ручно;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове,уколико наиђе на археолошка налазишта или предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- На основу члана 110. Закона о заштити ултурних добара, Инвеститоре је дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување, публикување и излагање добра који уживају претходну заштиту, а према програму и предрачуну за археолошка истраживања;

3.8. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

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

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

3.9. План уређења слободних и зелених површина

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

Уређење слободних површина треба да се базира на поставци првенствено заштитне вегетације, као и декоративне вегетације уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре.Пројекат озелењавања треба да обезбеди заштиту простора од ширења последица загађивања. За озелењавање површина унутар радног комплекса могуће је коришћење примерака егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних. Формирати више спратова зеленила са учешћем високог, средњег и ниског дрвећа, као и мањим процентуалним учешћем жбунастих врста и травњака. За заштитни појас према пољопривредним површинама препоручује се примена високих шикара аутохтоних врста (мешавина трњине *Prunus spinosa*, глога *Crataegus monogyna*, дивље руже *Rosa sp.*, клена *Acer campestre*, жешље *Acer tataricum* и сл.). У складу са урбанистичким параметрима за одговарајући ниво озелењености блока у привредним зонама, препорука у вези минималне заступљености озелењених површина (без паркинга) на простору предвиђеном за развој пословних делатности (локације величине 0,5-50 ha) где спадају мале и средње фирме, треба да буде: 20% на парцелама до 1ha, 25%, на парцелама 1-5ha и 30-50% на парцелама већим од 5ha.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Услови за формирање грађевинске парцеле

На осталом грађевинском земљишту, у складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела. У простору плана појављују се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:

- **Парцеле радне зоне (производња, прерада, складиштење, пословање)** имају следеће параметре: минимална површина парцеле 3000м², најмања ширина уличног фронта износи 30,0м. Максимална величина парцеле није ограничена, односно могућа величина парцеле је величина сваког појединачног блока.
- **Парцеле туризма, спорта и рекреације**
У блоковима 16 и 17 могуће је развијање туристичких садржаја.
Величина парцеле и други параметри везани за овакве и сродне намене утврдиће се на основу конкретног захтева и потребе према потребним садржајима и могу бити и мање од напред утврђених.
- **Парцеле за комуналне делатности** утврдиће се на основу конкретног захтева и потребе према потребним садржајима и могу бити и мање од напред утврђених.
- **Парцеле за потребе привредно спортског аеродрома** утврдиће се на основу конкретног захтева и потребе према потребним садржајима
- **Парцела у зони објеката и површина у функцији саобраћаја** остаје у затеченом стању и није је могуће парцелисати.
- Ако се монтажно бетонске трафостанице и гасне мерно регулационе станице постављају на посебну парцелу димензија те парцеле максимално може бити 10x10 м. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

На графичком приказу бр.4 дат је предлог парцелације за формирање парцела за радне и друге садржаје, с тим да парцелација може бити и другачија од предложене уз поштовање минималних утврђених параметара. Све новоформиране парцеле обавезно морају имати директан приступ на јавни пут.

4.2. Услови за изградњу објеката

4.2.1. Општа правила

На парцелама радне зоне

- На парцелама је могућа изградња производних, прерађивачких, складишних и других пословних објеката као и пратећих објеката уз пословање и објеката за потребе инфраструктуре.
- Делатности које су дозвољене су из домена секундарних и терцијарних делатности, као и разне услужне делатности али и објекти туризма, спорта и рекреације (у блоковима 16 и 17).
- Није дозвољена изградња објеката за депоновање опасног отпада нити било каква друга делатност која у себи садржи опасан отпад.
- Индекс заузетости на парцелама је 50%, индекс изграђености 2,0, а за парцеле преко 10 ха индекс заузетости је 30%, а индекс изграђености 1,0.
- Максимална спратност производних, прерађивачких и помоћних објеката је П+0 (приземље са или без подрума), могуће су галерије у оквиру потребне спратне висине која је код ових објеката различита (виша), изузетно П+1 уколико технологија то захтева.

- Максимална спратност других пословних објеката је П+3 (са или без подрума или сутерена).
- Спратност помоћних објеката је максимално П+0.
- Предња грађевинска линија утврђена је на 10м од регулационе, односно у свему према графичком приказу лист бр.4 - План саобраћаја, регулација и нивелација и план парцелације Р :2500
- Бочне грађевинске линије утврђују се на растојању од 5м од суседа тако да се обезбеђује размак између објеката суседних комплекса од најмање 10м.
- Задња грађевинска линија за све парцеле је 5м удаљена од границе са суседом.

4.2.2. Посебна правила за изградњу објеката

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

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

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

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

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

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

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

Кровни покривач је традиционалан или од савремених материјала.

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

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

Овакви објекти могу бити грађени од скромнијих грађевинских материјала који у сваком погледу морају да задовоље све техничке прописе и нормативе везане за овакву врсту објекта. Овакви објекти морају у естетском смислу бити у складу са главним објектом на парцели.

Производни, прерађивачки, складишни и други пословни објекти

- Објекти морају бити пројектовани за конкретне намене, уз примену важећих стандарда, норматива, прописа, у ликовно-естетском изразу примерени захтевима које поставља савремена архитектура, савремен начин живота и рада.
- објекти треба да буду пројектовани и изведени од савремених, квалитетних, трајних, начелно аутохтоних материјала, функционални, статички стабилни, хидро и термо прописно изоловани, обликовно складни и опремљени свим савременим инсталацијама,
- Могућа је примена монтажних објеката према фабричкој документацији у оквиру дозвољеног габарита и дозвољеној спратности.
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

- Отварање отвора нормалних димензија (и великих) на фасадама врши се на уличној и фасадама оријентисаним ка властитом дворишту,
- кота пода приземља радних, односно пословних просторија у приземљу објекта може да буде 0,20-0,50м (денивелација до 1,2м савладава се унутар објекта)
- Коте подова приземља за производне објекте су мин 0,20м од коте дворишта а зависе од технолошко-техничких захтева производње;
- Коте подова приземља пословних и других објеката - износи од 0,20 до 1,5м од коте тротоара (или околног терена) зависно од садржаја у објекту и поседовања сутерена или подрума, а посебно гараже у сутерену када је нагиб рампе мах 16%,
- Коте помоћних објеката су блиске коти дворишта, тј, 0,20м а 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. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са намениом и технолошким процесом
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- пословни (радни) објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,
- кровови могу бити коси или равни, с тим да ако су кровне равни косе, нагиба је максимално до 30° с падом у односу на улицу и околни простор попут претежног броја 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 нагиба око 10°,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

Објекти туризма, спорта и рекреације

У блоковима 16 и 17 изградња објеката је ограничена условима Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица, према којима је неопходно вршити претходна археолошка истраживања и на основу налаза тих истраживања ће се утврђивати могућност и услови изградње у овим блоковима. Препоручује се развијање туристичких садржаја у оба блока.

Помоћни објекти

- Помоћни објекти зависно од своје намене лоцирају се унутар парцеле у складу са организацијом парцеле.
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји : магацини, складишта за сировину или готове производе, механизацију, алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, јаме, контејнери и сл.)
- Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.
- Уколико се постављају попреко на парцели мора се остварити пролаз у дно парцеле ширине (мин) 5,0м.

4.3. Услови за изградњу и опремање простора инфраструктуром и прикључење објеката на мреже инфраструктуру

4.3.1. Саобраћај Друмске саобраћајнице

Саобраћајнице у планском простору су јавне површине и то :

- а. Коридор изграђеног/постојећег државног пута 1.реда М-21 који се налази у подручју плана штити се заштитним појасевима минималне ширине 20м, као и појасевима контролисаних/селективне градње ширине 20м, односно 20м од заштитног појаса; а у свему према Условима ЈП *ПУТЕВИ СРБИЈЕ*, бр.953-3407/09-1 од 14.3.2009.
- б. Подручје Плана тангира коридор државног пута 1.реда М-1 (Е-70) са својим прописаним заштитним појасом као и појасом контролисаних/селективне градње
- в. Прикључење радне зоне у целини на државну путну мрежу успоставиће се преко нових и постојећих/реконструисаних прикључака на пут М-21
 - реконструисана трокрака раскрсница на стационажи км 33+864,00
 - трокрака раскрсница на стационажи км 34+500,00 која се задржава
 - планирана трокрака раскрсница на стационажи км 34+933,00
 - четворокрака раскрсница на стационажи км 35+600,00 која се задржава
 - обновљена трокрака раскрсница на стационажи км 36+426,00
- г. Са северозапада радна зона ће се прикључити на планирану трасу државног пута 2.реда Р-103 преко надвожњака на магистралној железничкој прузи Београд-Шид са саобраћајном петљом типа *полудетелина*.
- д. Нове саобраћајнице у зони ПЛАНА (приказани су карактеристични типови попречног профила саобраћајница унутар радне зоне у графичком прилогу) :
 - Индустијске улице стандардног габарита
 - Индустијске улице уз водопривредне канале
 - Паралелна индустијска улица уз пут М-21
 - Остале индустијске улице као комбинација горепомнутих
- е. Осим наведених саобраћајница означених као *јавно* грађевинско земљиште могуће је зависно од стварне препарцелације унутар новоформираних подблокова формирати и потребне саобраћајне приступе у виду интерних саобраћајница са правом службености пролаза свих комплекса у блоку;

Све саобраћајнице у обухвату плана се пројектују и изводе са конструкцијом за тешки саобраћај какав се и одвија у индустијским зонама.

Коловози су ширине 7,0 м без обзира на укупни габарит нове улице.

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

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

Све улице у стандардном габариту имају обострано заступљене тротоаре у ш=1,5 м. Могуће су варијације у осталим карактеристичним типовима улица (једностранни тротоари или без тротоара).

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

У граф.листу бр.6 дат је приказ попречног профила будућих саобраћајница и положај планираних инфраструктурних коридора.

Услови за приступ парцели и паркирање

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно. Приступ парцели се мора остварити и у дно парцеле (*нужни пролаз*) за изузетне потребе - опште (пожар, за санитетско возило) и посебне - везане за делатности на парцели .

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

Парцела намењена за површине и објекте у функцији саобраћаја има обавезан саобраћајни прикључак на саобраћајницу радне зоне планирану са западне стране у односу на парцелу. Други елементи везани за ову намену ће се утврдити Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације.

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

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

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

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

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

Индустријски колосек.

Условима ЈП *Железнице Србије* постоји ограничење да планиране саобраћајнице не прелазе преко постојећих/планираних скретница, односно исте планирати ван железничког земљишта.

Денивелисани укрштај планирати у зони км 66+900 пруге Београд-Шид.

Аеродром. Директорат цивилног ваздухопловства је издао услове коришћења по правилима за ВФР летење, а врста саобраћаја је домаћи саобраћај. Изградња објеката и уређење површина за потребе аеродрома вршиће се у свему према условима надлежног Директората цивилног ваздухопловства.

4.3.2. Водопривреда

Услови за водопривредне објекте

Постојећи новоископани мелиорациони канали (укупне површине 526,00м²), заједно са постојећим каналима Кудош и Јеленци са предметног подручја одводе сувишну воду у крајњи реципијент, реку Саву. Сви канали припадају сливу канала Кудош. У планском подручју су затечене површине под затрпаним каналима (укупна површина 490,05м². Новоископани канали нису регистровани у Служби за катастар непокретности, односно неопходно је извршити парцелацију (формирање катастарских парцела) за потребе ископаних мелиорационих канала.

Објекте и инфраструктуру у планском подручју градити тако да се не угрожава несметано отицање воде, или успорава и дизање нивоа воде чиме би се могао пореметити постојећи режим воде на објектима и у земљишту.

Сва укрштања објеката код планирања и извођења (далековода, висконапонског вода, ПТТ вода и сл.) са мелиорационим каналима и потоцима, предвидети што управније на осовину канала (потока).

Код укрштања објеката (далековода, висконапонског вода, ПТТ вода и сл.) са мелиорационим каналима и потоцима, ваздушним путем потребно је обезбедити слободну висину минимално 7,0м изнад терена, у најнижој тачки вода, при чему стубови који носе водове треба да буду минимално 7,0м удаљени од ивице канала.

Код укрштања објеката (енергетских и ПТТ водова, канализације, гасовода и других) са мелиорационим каналима и потоцима, подземним путем, обезбедити заштитну дубину од 1,5м испод пројектоване нивелете дна канала и спровести одговарајуће мере заштите (заштитна цев, заштитни слој бетона).

Вертикалне прелазе у попречном профилу канала пројектовати на 10,0м од горње ивице канала.

Прелаз објеката (гасовод и други) на обе стране канала, видно обележити каменим белегама и опоменицама, тако да се обезбеди неометан пролаз механизације за одржавање канала.

Код укрштања објеката (гасовог и други) где се предвиђа прокопавање канала (а не утискивање) предмером и предрачуном обухватити и радове на враћању каналског профила (дна и обале) у првобитно стање.

Код укрштања објеката са каналима надземним путем где је могуће вршити качење о конструкцију мостова и пропуста или цевовод положити у банкину са полагањем у заштитну цев, видно обележену.

Паралелно вођење објеката (гасовод, електровод и други) предвидети на растојању од најмање 10,0м од горње ивице канала.

Зацељење мелиоративних канала је дозвољено уз претходно прибављање услова и сагласности надлежног водопривредног предузећа.

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Да би се обезбедило водоснабдевање радне зоне "Југ-2 ", неопходно је изградити нови цевовод пречника 500 мм , од фабрике воде до аутопута , паралелно постојећем водоводу, са огранком пречника цеви 150 мм. Овај огранак би се користио за снабдевање водом радне зоне. Даље се мрежа разводи по улицама радне зоне и то једнострано , или обострано, а према потребама потрошача. Све потребне количине воде морају се обезбедити из градског водовода јер се подручје налази у зони шире санитарне заштите изворишта .

Траса планиране водоводне мреже заузимају простор зеленеог појаса , на растојању 2.5 м од регулационе линије. Око водовода на растојању 1м , са обе стране, није предвиђено паралелно постављање других инсталација.

Услови за прикључење на мрежу фекалне канализације

Санитарно - фекалне и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одводити до градског уређаја за пречишћавање отпадних вода УПОВ.

За технолошке отпадне воде, уколико је потребно, треба предвидети одговарајући предтретман да би квалитет ових вода задовољио санитарно техничке услове за испуштање отпадних вода у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, а у складу са Општинском одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода (Сл.лист општина Срема бр. 14/98).

Услови за одвођење атмосферских вода

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

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

4.3.3. Електроенергетика

Електрична енергија

Снабдевање електричном енергијом радне зоне "Југ-2" извешће се преко 20KV каблова, које треба положити од трансформатора "Рума 1"(на Инђијском путу) и "Рума 2" (на Стејановачком путу) до будућих МБТС-а радне зоне. Исти каблови се могу користити и за напајање потрошача радне зоне "Румска петља" и зоне "Југ-2". Поред планираних МБТС-а (на графичком прилогу) могућа је изградња и других на појединачним парцелама, а према потреби будућих потрошача.

За осветљење улица радне зоне предвиђена је изградња посебне НН мреже јавне расвете. Правилан избор светилки и стубова јавне расвете треба да обезбеди ефикасну расвету уз минималну потрошњу енергије.

Трасе високонапонских каблова, који служе за повезивање радне зоне на електроенергетску мрежу, полажу се у уличном коридору и коридору путева и то од ТС "Рума 1" јужном страном пута Р- 106, затим западном страном пута М-21, а од ТС "Рума 2" западном страном улица Индустријске и Владимира Назора и западном страном пута М-21.

Прикључење објеката се врши подземно из неке од планом предвиђених трансформатора или се за веће потрошаче мора приступити изградњи сопствене.

Изградња планиране мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре реализоваће се према следећим правилима и условима:

- високонапонску мрежу градити подземно, на 1,7 м од регулационе линије,
- нисконапонску мрежу градити подземно, на максимално 2,2 м од регулационе линије,

- нисконапонску мрежу јавне расвете градити подземно, на 1 м од ивице коловоза,
- укрштање електричног вода са путем извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90°, 1 м испод дна одводног канала,

- укрштање електричног вода са мелиорационим каналом извршити подземно, кроз заштитну цев, под углом од 90°, 1,5 м испод дна одводног канала,

- електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5м од темеља објекта,
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев, угао укрштања 90°,

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

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

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

- паралелно вођење електроенергетских каблова са мелиорационим каналом је на минималном растојању 3м од границе парцеле канала.

- Јавну расвету изградити светилкама са натријумовим високопритисним сијалицама снаге 150W(250W), живиним високопритисним сијалицама снаге 250W (400W) или одговарајућим металхалогеним изворима. Светилке се монтирају на прописно уземљене металне канделаберске стубове висине 8.0-10.0м, директно или на носачима са отклоном од 1.0м. Канделаберски стубови се постављају на растојању 0,75м од ивице коловоза. У графичком прилогу елабората, предложена је диспозиција светилки на попречном профилу улице. Главним пројектима треба одредити број, а могуће је кориговати и положај светилки у складу са резултатом фотометријског прорачуна. Потребно је остварити осветљај од минимално Б1 (А2). Препоручује се уградња система за редукацију осветљења у касним ноћним сатима. Напајање јавне расвете планирано је подземним ел.ен.кабловима јавне расвете (0.4кV) са поља јавне расвете у и будућим трансформаторима 20/0.4кV.

- У графичком прилогу елабората, опредељени су коридори за изградњу подземних ел.ен. кабловских водова. Ел.ен. каблови 20кV и 0.4кV се постављају на дно земљаног рова дубине 0.8м (испод пројектованих ката зелених површина). Изнад каблова се постављају пластични штитници и траке за упозорење. У заједничком кабловском рову, чисто ("светло") растојање од високонапонског кабла 20кV мора бити 0.2м, а између нисконапонских каблова 0.7м.

- Трансформаторе градити као зидане стубне или монтажнобетонске. Трансформаторе се могу градити на за то формираним парцелама и на парцелама радног комплекса, а њихова

минимална удаљеност од најближег објекта 3 м. Трафостаница мора да има приступни пут ширине 3 м. Трафостанице се могу поставити на јавном земљишту или у оквиру комплекса.

Гасовод

Гасна мрежа се повлачи од ГМРС "Рума" за који се може само претпоставити да има довољан капацитет за снабдевање будућих потрошача. Планирана је изградња МРС "Југ-2" која се са ГМРС "Рума" повезује гасоводом средњег притисака, израђеним од челичних цеви. О врсти гасоводне мреже (челична и полиетиленска) одлучиће се након добијања података од потенцијалних потрошача. Резервисани простор за полагање мреже неће бити сметња, без обзира на потребе, које буду исказали потрошачи. Дистрибутивни гасовод биће изведен у уличнок коридору, са једне, или обе стране улице, где је резервисан простор на 4 м од регулационе линије и на даље према каналској мрежи и саобраћајници.

Парцеле за МРС: Ако се МРС постављају на посебну парцелу димензија те парцеле максимално може бити 10x10 м. Тако формирана парцела треба да има прилаз на јавни пут, или право службености пролаза.

Дистрибутивни гасовод се изводи у зеленом појасу са следећим правилима:

- Паралелно вођење гасовода са електроенергетским и телекомуникационим кабловима изводим се на растојању 0,5м, а укрштање 0,3м,
- Паралелно вођење гасовода са цевима водоводне мреже је на 0,5 м, а укрштање на 0,5 м,
- Пролазак испод канала, на дубини, минимално, 0,8м,
- Минимална удаљеност будуће МРС од објекта је 10м,

4.3.4. Телекомуникације

Телекомуникациона мрежа се изводи као наставак телекомуникационе мреже истуреног степена "МС Рума индустрија -МСАН 1" у Железничкој улици. Телекомуникационе каблове треба подземно положити и то једнострано или обострано, у новоформираним улицама. За развођење се користе слободностојећим ормари, које треба лоцирати у зеленом појасу, поред трасе телекомуникационе мреже.

Прикључење објекта се врши искључиво подземно преко слободностојећих разводних ормана.

Каблови ТТ мреже, постављају се подземно на дубину најмање 0.8м. Полагање каблова се врши у уличним зеленим површинама, на растојању 3,5 м од регулационе линије.

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

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

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

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

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

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

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

4.3.5 Депонованье отпада

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

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

5. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ ЈАВНИХ ПОВРШИНА

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цене по јед. Мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Електроенергетика				
1.1	Каблови за повезивање радне зоне на електроенергетску мрежу	км	10	3.800.000	38.000.000
1.2	Високонпонса кабловска мрежа 20 KV	км	8	3.800.000	30.400.000
1.4	Трафо станице 20/0.4 KV/KV	ком	5	5.000.000	25.000.000
1.5	НН мреж за јавну расвету и припадајући канделабери				20.000.000
Укупно за електроенергетику:					88.400.000
2.	Саобраћајна инфраструктура				
2.1.	Коловози (7,0м): 22.000 x 7,0м= м ²	м ²	154.000	7.500	1.115.000.000
2.2	Тротоари (обострано, 1.5м) 44.000м x 1,5м=66000м ²	м ²	66000	3.340	22.044.000
Укупно за саобраћајну инфраструктуру:					1.137.044.000
3.	Водовод и мрежа фекалне канализације				
3.1.	Изградња дела магистралног водовода Ф 500	м	4300	25.000	107.500.000
3.2.	Изградња, опренање и повезивање бунара на изворишту "Сава 1"				10.000.000
3.3	Изградња прикључног огранка водоводне мреже Ф150 и разводне мреже Ф100	км	26	3.500.000	91.000.000
3.4	Изградња канализационе мреже	км	23	7.500.000	172.500.000
3.5	Реконструкција УПОВ-а				200.000.000
Укупно за водоводну и мрежу фекалне канализације:					508.500.000
4	Телекомуникациона мрежа				
4.1	Изградња претплатничке мреже	км	23	2.500.000	57.500.000
Укупно за телекомуникациону мрежу:					57.500.000
5	Гасоводна мрежа				
5.1	Изградња гасоводне мреже са мерно регулационом станицом				150.000.000
Укупно за гасоводну мрежу:					150.000.000
6	Отворен атмосферска канализација				
6.2.	Ископ канала (ископ земље са утоваром у камионе, шарпирање косина)	м ³	3200	150	480.000
6.3.	Транспорт земље и истовар	м ³	3200	180	576.000
Укупно за канале :					1.056.000
УКУПНО:				1.942.500.000дин	

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајних површина и изградњу јавне комуналне инфраструктуре
Уређење и опремање грађевинског земљишта, спроводиће се етапно а према приоритетима и стварним финансијским могућностима општине, с тим да се мора водити рачуна да се заокруже функционално - техничке целине које у потпуности могу да функционишу.

6. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

-Пројектима парцелације, односно препарцелације и исправке границе за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама као и за потребе формирања парцела за саобраћајнице, мелиорационе канале, парцеле за трафостанице, гасну мерно регулациону станицу и сл.

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

-Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде локације, за зону за изградњу објеката и површина у функцији саобраћаја, као и за сложеније садржаје или специфичне намене или организацију на парцели, односно према специфичности захтева за изградњу објеката за коју се процени да нису довољни елементи дати овим планом.