

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ *ПАРК - ШУМА БОРКОВАЦ* У РУМИ

УВОД

Одлуком Скупштине општине Рума (Сл. лист општина Срема 43/2009) донета је одлука о изради Плана детаљне регулације *Парк – шума Борковац * у Руми којом се утврђују урбанистичке условљености за изградњу, уређење и заштиту простора који припада северном делу Руме а обухвата и део Борковачког језера.

Оправданост за израду Плана детаљне регулације за Борковачку долину и језеро лежи у томе, да је то простор који се налази на северу Руме и користи се за одмор и рекреацију грађана Руме, а практично је неуређен, недовољно инфраструктурно опремљен, не постоје конкретни услови за изградњу објеката за спорт и рекреацију и физички је нападнут неконтролисаним градњом.

Ово румско излетиште постоји више од пола века и има повољан природни положај у односу на град. Основни циљ израде плана је да изврши анализу простора и истражи могућности за реализацију планираних садржаја у складу са поставкама Генералног плана а на основу услова надлежних институција.

Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената чланом 29. ("Службени гласник РС", бр. 31/2010. и 69./2010.), прописан је садржај плана детаљне регулације.

За дефинисање садржине одређене чланом 28. Закона план детаљне регулације садржи текстуални и графички део.

Текстуални део плана детаљне регулације приређује се тако да садржи Полазне основе плана и Плански део.

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Полазне основе Плана детаљне регулације *Парк- шума * Борковац у Руми садрже:

1. ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Граница подручја обухваћеног израдом Плана утврђена је Одлуком о изради Плана детаљне регулације *Парк шуме Борковац* (Сл лист општина Срема 43/2009) и представља саставни део овог документа.

Овај план обухватиће углавном парк шуму формирану је уз Борковачки поток, северно од парцела становања у Улици 15. августа, са обе стране потока све до Борковачког језера и акумулацију Борковац, која представља најзначајнији површински водни ресурс који је намењен наводњавању околних пољопривредних површина, спорту, рекреацији и риболову. Њена експлоатација односно коришћење мора бити строго уравнотежено, јер представља осетљив хидро – еколошки систем.

Границом подручја плана обухваћен је простор око 122 ха.

Граница обухвата плана установљена графичким прилогом .

Следи опис границе:

Почетна тачка 1 налази се у јужном делу обухвата плана на тремеђи парцела 7381, 1730/3, 7262, затим се пружа у правцу југозапада и благо ломи до тачке 2 (међа парцела 1730/1, 1730/2), затим се нагло ломи и наставља ка југозападу до тачке 3 (међа парцела 7381, 1730/2), затим наставља границом до тачке 4 (тремеђа парцела 3056, 1728, 1730/2) која се ломи преко тачке 5 (тремеђа парцела 3056, 1727/2, 1730/2) до тачке 6(међа парцела 3049, 3045).

Граница обухвата плана се даље протеже до тачке 7 (међа парцела 3045, 3040), ломи се и пружа ка западу до тачке 8 (тронеђа парцела 3045, 3044, 3038), затим се ломи до тачке 9(међа парцела 3038, 47) и тачке 10(међа парцела 4785/1, 4787/2) и пружа се западном границом ка северу до тачке 11(међа парцела 4790, 4789) која се благо ломи преко тачке 12 (тронеђа парцела 4789, 4792, 4793) и пружа преко тачке 13 (међа парцела 4793, 4795), затим преко тачке 14 (међа парцела 4795, 4799) до тачке 15 (међа парцела 4799, 4801/2). Затим се нагло ломи до тачке 16(тронеђа парцела 7228, 4800/2, 4798), преко тачке 17 (међа парцела 4800/1, 7228), ломи се у тачку 18 (међа парцела 4801/1, 4799), где се поново ломи у тачку 19 (међа парцела 4803, 4801/1) и пружа до тачке 20 (тронеђа парцела 4802, 4805, 4803), наставља преко тачке 21 (тронеђа парцела 4805, 4808, 4803), преко тачке 22 (тронеђа парцела 4808, 4803, 4807), преко тачке 23 (међа парц. 4807, 4809/2), ломи се даље до тачке 24(међа парц. 4808, 4809/1) и пружа до тачке 25(међа парц. 4811, 4812), иде преко тачке 26(међа парц. 4809/1, 4812), преко тачке 27 (тронеђа парцела 4809/1, 4812, 4810), ломи се до тачке 28 (међа парц. 4810, 4814) и пружа до тачке 29(тронеђа парцела 4810, 4814, 4816). Затим се пружа до тачке 30 (међа парц. 4817, 4826/1), даље се у правцу запада пружа до тачке 31(међа парц. 4820, 4822), преко тачке 32(међа парц. 4825, 4822), ломи се до тачке 33(тронеђа парцела 4822, 4824, 4825), преко тачке 34 (међа парц. 4825, 4824), ломи се до тачке 35(тронеђа парц. 4828, 4829, 4824), затим, пружа се до тачке 36(тронеђа парцела 4828, 4829, 4832), иде до тачке 36А (тронеђа парцела 4827, 4828, 4831), која се налази у југоисточном делу парцеле 4831, ломи се до тачке 37 (тронеђа парцела 4831, 4833, 4832) која се налази у североисточном делу парцеле 4831.

Граница обухвата наставља свој ток западном границом у правцу севера до тачке 37А(међа парц. 4833, 4834/1), пружа се у правцу тачке 38(међа 4834/1, 4836), ломи у тачку 39(међа парц. 4833, 4835), затим се пружа до тачке 40(међа парц. 4836, 4838/1), ломи се до тачке 41(међа парц. 4839/2, 4838/1), пружа се преко тачке 42(међа парц. 4841/1, 4841/2) и наставља до тачке 43(међа парц. 4841/1, 4842/1). Од тачке 44(међа парц. 4842/1, 4841/2) се ломи у правцу тачке 45(тронеђа парцела 4842/1, 4842/2, 7227) и нагло се ломи до тачке 46(међа парц. 4842/1, 7228), иде до тачке 47(тронеђа парцела 7228, 4948/2, 7227), пружа се до тачке 48(међа парц. 7227, 4948/2) и поново се пружа у правцу севера западном границом до тачке 49(тронеђа парцела 4935, 4937/1, 4950), затим се ломи преко тачака 50 и 51 (међа парцела 4950, 4935), наставља до тачке 52(међа парцела 4935, 4934) и пружа до тачке 53(међа парцела 4930, 4923). Даље се граница обухвата благо ломи до тачке 54(међа парц. 4931/4, 4926/3 и међа парц. 4925, 4926/1), креће се ка северу преко тачака 55, 56,57 (међа парц. 4925, 4926/1), затим преко тачке 58(међа парц. 4921, 4925), благо се ломи до тачке 59(тронеђа парц. 4924/1, 4925, 4921) и пружа до тачке 60 (међа парц. 7228, 4924/2) у западном делу границе обухвата плана.

Од тачке 61(међа парц. 7228, 4920) граница се ломи и пружа до тачке 62(међа парц. 4918, 4921), преко тачака 63 и 64(међа парц. 4917, 4918), затим преко тачке 65(међа парц. 4918, 4916) до тачке 66 (међа парц.4913, 4916). Затим се пружа до тачке 67(тронеђа парц. 4913, 4916, 9586), ломи до 68(међа парц. 9586, 9585), затим до тачке 69(међа парц. 9586, 9588) и благо се ломи до тачке 70(међа парц. 9585, 9587). Од тачке 70 наставља до 71 (међа парц. 9587, 9589/1), ломи се до 72(међа парц. 9588, 9590/1) пружа се до 73(међа парц. 9592/1, 9590/2), преко 74(међа парц. 9589/2, 9591), па затим преко 75(међа парц. 9593,9594), до тачке 76(међа парц. 9593, 9595/1). Од тачке 77(међа парц. 9594, 9595/1) ломи се до тачке 78(међа парц. 9595/1, 9595/3), ломи се до тачке 79 (међа парц. 9595/1, 9595/2), наставља до тачке 80(тронеђа парц. 9595/2, 9595/3, 9596) која се пружа до тачке 81(међа парц. 9597/2, 9599/3), нагло се ломи до тачке 82(међа парц. 9597/2, 9599/3) и пружа се до тачке 83(међа парц. 7228, 12675), затим се пружа у правцу северозапада до тачке 84(тронеђа парц. 12675, 9531, 9526/1) све до тачке 85(тронеђа парц. 12675, 9524/1,9525/1), затим преко тачке 86(тронеђа парц. 12675, 9515/2, 9514) прати западну границу ка северу до тачке 87(тронеђа парц. 8195, 8196, 12675) и нагло се ломи до тачке 88(међа парц. 8196, 8195) и пружа преко тачака 89 и 90(међа парц. 8178, 8177) до прелома у тачки 90, затим поново наставља до тачке 91(међа парц. 8177, 8163/2) која се пружа преко тачке 92(међа парц. 8163/2, 12676/2), затим наставља са преломима у тачкама 93,94 и 95 до тачке 96(међа парц. 12676/2, 8164/1) која се пружа у правцу севера са преломима у тачкама 97, 98,99,100 и 101 до тачке 102(међа парц. 12805, 12806) и преко тачке 103(међа парц. 12806, 12821) и прелома у тачки 104 на северу границе пружа до североисточног прелома у тачки 105(међа парц. 8159, 12821).

У правцу истока граница наставља са преломима у тачкама 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, долази до тачке 116(тронеђа парц. 5095, 4960/2,5084/1), затим се ломи до 117(међа парц. 4960/2, 4961), продужава до тачке 118(међа парц. 4960/1, 4960/2) па у правцу југоистока преко тачке 119(тронеђа парц. 4978, 4964, 4965), затим преко тачке 120(међа парц. 4975, 4968), преко тачке 121(међа парц. 4974/1, 7226/1) се ломи до тачке

122(међа парц. 7226/1, 4974/2) долази до тачке 123(међа парц. 7226/1, 4984). Од тачке 123 наставља у правцу тачке 124(троемеђа парц. 4991/1, 7226/1, 4985), прати југоисточну страну границе обухвата и долази до тачке 125(међа парц. 4989, 4991/1) и затим се поново ломи до тачке 126(међа парц. 4989, 4990). Од тачке 127(међа парц. 4990, 4994) преко тачке 128(међа парц. 4993, 4996) се поново ломи до тачке 129(међа парц. 4994, 4998) и долази до тачке 130 (међа парц. 4996, 4997) на југоисточној страни обухвата плана.

Граница даље наставља свој ток у правцу југа преко тачке 131(међа парц. 4995, 4997) преко тачке 132 (међа парц. 4997, 5001), па преко тачке 133(троемеђа парц. 4997, 5002, 5001), затим преко тачке 134(међа парц. 5003, 5005) до тачке 135(међа парц. 5004, 5005). Даље наставља у правцу југа од тачке 136(троемеђа парц. 5013, 5006, 5008), преко тачке 137 (међа парц. 5013, 5011), преко тачке 138(међа парц. 5010, 5012), преко тачке 139(међа парц. 5012, 5034/1) до тачке 140(међа парц. 5034/1, 5013). Из тачке 140 граница се даље ломи у тачку 141(међа парцела 5034/2, 5028), наставља преко тачке 142(међа парцела 5013, 5028), затим преко 143(међа парцела 5028, 5014)затим преко 144(међа парцела 5014, 5028) па до тачке 145(међа парцела 5014, 5022). Наставља да се ломи у правцу тачке 146(троемеђа парцела 5024, 5021, 5022), затим наставља до тачке 147(троемеђа парцела 5021, 5022, 5019), затим до тачке 148(међа парцела 5020, 5022), па преко тачке 149(међа парцела 5019, 5020), потом преко тачке 150(међа парцела 5017, 5018), затим преко тачке 151(међа парц. 5018, 4772), затим преко тачке 152(међа парц. 4770/2, 4768), затим преко 153(међа парц. 4768, 4769),затим преко 154(троемеђа парц. 4769,4760, 4759/1), затим 155(троемеђа парц. 4757, 4760,4759/1), преко тачке 156(међа парц. 4757, 4758), затим преко тачке 157(међа парц. 4758, 4756).

Ломи се даље до тачке 158(међа парц. 4757, 4756), преко тачке 159(троемеђа парц. 4756, 4755, 4753), затим се нагло ломи до тачке 160(троемеђа парц.4754/2, 4756,4753). Наставља да се благо ломи до тачке 161(троемеђа парц. 4754/1, 4752, 4751), где се поново ломи до тачке 162(међа парц. 4752, 4750), па преко тачке 163(међа парц. 4750, 4748), затим преко тачке 164(међа парц. 4748, 3062), затим преко тачке 165(троемеђа парц. 3062, 3063, 4749), затим преко тачке 166(међа парц. 3062, 3065), ломи се до тачке 167(међа парц. 3066, 3063).

Тачка 168(међа парц. 3066, 3061) се ломи преко тачке 169(међа парц. 3065, 3061), затим преко тачке 170(међа парц. 3061, 3060), затим преко тачке 171(међа парц. 3068, 3069), затим се ломи у правцу југа до тачке 172(међа парц. 3060, 3071/2), настављан преко тачке 173(међа парц. 3069, 3071/1), затим преко тачке 174(међа парц. 3071/1, 3071/2), затим 175(троемеђа парц. 7225, 3071/1, 3071/2).

Граница наставља ток преко тачке 176(међа парц. 7225, 3070), ломи се до тачке 177(међа парц. 3070, 3071/2), затим до тачке 178(међа парц. 3070, 3080/1), нагло се ломи до тачке 179(међа парц. 3071/2, 3080/1) и наставља преко тачке 180(међа парц. 3080/1, 3083), затим преко тачке 181(међа парц. 3083, 3092), затим преко тачке 182(међа парцела 3096/2, 3080/1), наставља да се ломи до тачке 183(међа парц. 3094/1, 3093/2), затим се јужном границом преко тачке 184 (међа парц. 3100, 3099) ломи преко тачке 185 (међа парц. 3077, 3097), протеже се на југ преко тачке 186(троемеђа парцела 7381, 3077, 3100), до тачке 187(троемеђа парц. 7262, 7381, 3100) до почетне тачке 1.

2. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА ПЛАНА

2.1. ПРОЦЕНА РАЗВОЈНИХ МОГУЋНОСТИ

Борковац је омиљено место излетника са територије града Руме и околних села. Шири значај нема због близине планине Фрушке горе и занимљивости које она пружа излетницима. Међутим уређењем овог рекреативног центра привукао би се већи број посетиоца из околине који немају место за купаче. Зато је потребно уредити језеро и плажу са околином тако да оно пружи пријатан и здрав одмор деци и одраслима.

На простору обухваћеном планом нагиб терена нема већег утицаја на стабилност земљишта. Категоризација терена према нагибу заснива се на условима грађења са аспекта уређења терена (нивелација, одводњавање, фундирање).

Терени се могу поделити у три категорије према степену погодности :

1. Као оптимално повољни сматрају се нагиби 2-5% који обезбеђују успешно одвођење површинских вода и истовремено не траже велике земљане радове при нивелисању. Код нагиба испод 2% могу се очекивати извесне тешкоће у одводњавању површинских вода.
2. Терени нагиба 5-10 % могу бити повољни за изградњу али не треба рачунати са већим радовима код нивелисања.

3. Нагиби већи од 10 %. представљаће озбиљну тешкоћу при изградњи па би се могли оценити као неповољни. Нивелација постојећег основног система саобраћаја је извршена у односу на постојећу ситуацију терена и уз максимално прилагођавање условима терена при чему су респектоване нивелете изведених и планираних саобраћајница.

Приступна саобраћајница излетишту (продужетак Орловићеве улице) је са застором асфалта, ширине мање од 6 м (4 м), са доста оштећења нарочито на ивицама, те не задовољава потребе комфора и безбедности саобраћаја.

Излетиште Борковац има потенцијале да се развије у природни рекреативни центар који ће излетницима пружити поред камповања и одмора у природи уз роштиљ и разноврсне спортске активности широког аспекта (кошарка, одбојка, фудбал, тенис, бициклизам), затим све врсте спортова на води, риболов. Кроз један квалитетан план и програм уређења излетишта Борковац оствариће се основни циљ, а то је да се привуче што већи број туриста и да им се пружи најбоље.

Борковац просторно представља везу са Фрушком гором, а геоморфолошке, вегетациске и остале карактеристике се могу сматрати изузетно повољним. Посебну погодност представља и чињеница да је на том простору (сама парк шума) земљиште у својини општине, тако да ће се спроводити само делимична експропријација. Власништво општине омогућује да се целокупан простор користи на адекватан начин и да буде доступан свим посетиоцима како града Руме тако и околине и могућност коришћења разних организација и савеза чија је делатност уско везана са природом.

2.2. ЦИЉЕВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ И ОСНОВНИ ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

Изградњом адекватне путне мреже и остале инфраструктуре и правилним зонирањем појединих делатности омогућиће се боља приступачност и организација простора као и боље функционисање основног циља а то је одмор и рекреација људи.

Најважнији **циљеви** израде плана су:

- Саобраћајно решити колски приступ излетишту, решити проблем паркирања возила и раздвојити површине за различите врсте саобраћаја;
- Дати смернице за спровођење парцелације;
- Дати концепт инфраструктурног опремања будућих садржаја;
- Дати предлог урбанистичког решења спортско- рекреативног комплекса са могућим пратећим садржајима;
- Решити снабдевање водом и одвођење вода из будућих објеката у оквиру комплекса различите намене итд.

Основни програмски елементи

Програм за уређење Парк- шуме Борковац предвиђа следеће : уређење обале и плаже око језера уз постављање одговарајућих елемената и реквизита, изградњу терена за спорт, активну и пасивну рекреацију , површине за камповање и бунгалове са потребним инсталацијама, потенцијалне површине за изградњу објеката услужног карактера (ресторани и сл), затим озелењавање површина и уношење вртно-архитектонских елемената, пешачких прелаза, шеталишта, платоа итд.

Посебна пажња биће посвећена распореду објеката пасивне рекреације, односно шеталишта и одморишта као и њиховом најефикаснијим везивањем са осталим садржајима у оквиру комплекса излетишта.

Програм предвиђа и изградњу комплетне инфраструктуре (саобраћајних приступа и паркинг простора, енергетске и водопривредне инфраструктуре, птт везе и сл.).

Такође програмом је предвиђена и заштита и унапређење животне средине, заштита вода (језера, Борковачког потока и подземних вода) затим вредних стабала и састојина са акцентом да се задржи шумски односно природни карактер излетишта.

2.3. КОНЦЕПЦИЈА И ПРОПОЗИЦИЈЕ РАЗВОЈА ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Предвиђено грађевинско подручје са предлогом одређивања површина јавне намене

Грађевинско подручје у обухвату плана заузима укупни простор обухвата од 122,59 ха.

У то простору се налазе се постојеће саобраћајнице, шуме, ливаде, део језера и део канала Борковац које чине постојеће површине јавне намене .

Биланс површина у постојећем стању

Редни број	КУЛТУРА	ПОВРШИНА	ВЛАСНИК
1.	земљиште под зградом	3 35 92 м2	Општина Рума
2.	остало. веш. створено неплодно зем.	1 87 95 м2	Општина Рума
3.	шума	17 87 87 м2	Општина Рума
4.	ливада	8 91 м2	Општина Рума
5.	пашњак	2 74 73 м2	Општина Рума
6.	њива	1 93 31 м2	Општина Рума
7.	воћњак	5 22 м2	Општина Рума
	СУМА :	27 93 91 м2	
1.	њива	2 14 55 м2	Агрорума
2.	јаз	21 54 м2	Агрорума
3.	воћњак	1 60 27 м2	Агрорума
4.	канал	4 64 м2	Агрорума
	СУМА :		4 01 00 м2
1.	воћњак	11 75 47 м2	Министарство пољоприв, шум. и водопривреде
2.	канал	9 67 м2	Министарство пољоприв, шум. и водопривреде
	СУМА :		11 85 14 м2
1.	шума	2 44 08 м2	Зем. задруга *Фрушка гора* Ириг
	СУМА :		2 44 08 м2
1.	остало. веш. створено неплодно зем.	37 63 м2	ЈП *Комуналац*
2.	њива	28 48 м2	ЈП *Комуналац*

СУМА :

66 11 м2

1.	поток	2 32 49 м2	ЈВП Воде Војводине
2.	вештачко језеро	7 47 25 м2	ЈВП Воде Војводине

СУМА :

9 79 74 м2

1.	земљиште по зградом	1 98 м2	ФК *Словен*
2.	остало. веш. створено неплодно зем.	3 98 54 м2	ФК *Словен*

СУМА :

4 00 52 м2

1.	зем. под зградом	3 86 м2	друш. својина дата на коришћење
2.	шума	8 98 м2	друш. својина дата на коришћење
3.	пашњак	8 18 м2	друш. својина дата на коришћење
4.	њива	21 04 м2	друш. својина дата на коришћење
2.	земљиште уз зграду	10 00 м2	друш. својина дата на коришћење

СУМА :

52 06 м2

Биланс површина – укупно :

1.	њива	3 37 71 м2
2.	воћњак	13 54 37 м2
3.	шума	20 40 93 м2
4.	поток	2 32 49 м2
5.	канал	14 31 м2
6.	јаз	21 54 м2
7.	пашњак	3 19 15 м2
8.	ливада	-
9.	земљиште под објектом	3 36 51 м2
10.	земљиште уз објекат	15 00 м2
11.	остало. веш. створено неплодно зем.	6 24 12 м2
12.	језеро	7 47 25 м2

УКУПНО :

60 47 33 м2

Из табела следи да је од укупне површине која износи 122,59 ха, 60, 47 ха је у друштвеној или државној својини са или без права коришћења (око 50%)

Подела на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама

Простор је подељен је на 17 урбанистичких целина или зона приказаних у графичком прилогу .

- Урбанистичка целина број 1. - **заштитно зеленило са спортско рекреативним површинама**

1.а : локација западно од канала Борковац од Улице 15. Август до стадиона Словен;

1.б : локација источно од канала Борковац од Улице 15. Август до стадиона Словен;

- Урбанистичка целина број 2. - **парк шума (спортско - рекреативне површине)**

2.а : локација западно од канала Борковац од стадиона Словен до краја постојеће плантаже ;

2.б : локација источно од канала Борковац од Борковачког пролаза до постојећег становања;

- Урбанистичка целина број 3. - **парк шума (шетна зона, трим стазе, пикник површине)**

Ова зона планирана је на 3 локалитета:

3. а : локација на борковачкој тераси - северни део (постојећа борова шума);

3. б : локација на борковачкој тераси - јужни део постојећа борова шума);

3. ц : локација западно од шетне стазе кроз долину излетишта;

3. д : локација и источно од шетне стазе кроз долину излетишта;

3 е : локација и источно од шетне стазе кроз долину излетишта према језеру (површина са високим нивоом подземних вода);

- Урбанистичка целина број 4. - **Спортско –рекреативна зоне**

Ова зона планирана је на 3 локалитета:

4. а : локација на борковачкој тераси

4. б : локација на којој се налази стадион Словен

4. ц : локација западно од језера Борковац;

- Урбанистичка целина број 5. - **Зона туристичких објеката (ресторана, ликовне колоније и сл.);**



Постојећи ресторан *Казабланка*



Постојећи рибљи ресторан



Објект који је адаптиран у ликовну колонију Руме (слика пре адаптације)

- Урбанистичка целина број 6. - **Зоне за постављање објеката привременог карактера (бунгалова);**

Налази се на 3 локације:

6 а : на простору изнад језера Борковац ;

6 б : локација источно од постојећег базена;

6 ц : локација северно од постојећег становања;

- Урбанистичка целина број 7. **Плажа (са неопходним садржајима и мобилијаром);**
- Урбанистичка целина број 8. - **Зона за изградњу објеката културе, спорта и рекреације или угоститељства;**
- Урбанистичка целина број 9. - **Зона викенд објеката (постојећи објекти);**
- Урбанистичка целина број 10. – **Зона стационарног саобраћаја (паркинг);**
- **Зона 11 - инфраструктурних објеката**
Овој зони припадају :
11а : брана акумулационог језера,
11б : бунари и сл. ;
- Урбанистичка целина број 12 – **Зона ЗОО врта(или садржаја који нису у супротности са основном наменом);**
- **Зона 13 - Заштитна зона (искључиво зелене површине);**



- Зона 14. - Путеви и каналска мрежа у обухвату плана;
- Зона 15. - Постојеће становање у обухвату плана;
- Зона 16. – Приобални појас језера;
- Зона 17. – Језеро.

2.4. УСЛОВИ ИЗГРАДЊЕ, ОБЛИКОВАЊА И УРЕЂЕЊА ОБЈЕКТА

Приликом уређења излетишта, мора се водити рачуна о положају објеката, а нарочито централних, који опредељују просторну композицију.

Сви објекти морају се укомпоновати у пејзаж. Морају бити обликовани на савремен начин, хоризонтално положени по терену и са малом спратношћу (макс. П+1+пот). У моделовању спољних облика користити пропорције архитектонског наслеђа и претежно природне материјале, нарочито код мањих услужних објеката, помоћних објеката, инфраструктурних пунктова, надстрешница против кише и сунца, продавница за снабдевање излетника, самосталних санитарних објеката, кампова, као и при постављању слободних гарнитура за седење, одмор и уживање.

Услови изградње, обликовања и уређења објеката на одмориштима и слободним просторима: Користиће се претежно природни материјал за изградњу клупа за одмор, надстрешница, столова, каптираних извора и чесама, видиковаца, брвнара и мостића, путоказа, ложишта и огњишта за припрему хране, простора и судова за отпатке и друго.

У деловима простора у којима су према плану заштите непокретних културних добара утврђене посебне мере заштите, изградњу објеката је неопходно ускладити са овим мерама.

2.5 НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Основна намена целокупног простора обухваћеног планом је одмор, спорт, рекреација и забава, првенствено становника Руме.

До сада се простор користио углавном за пасивну рекреацију и као обрадиве пољопривредне површине.

Поделом простора на зоне одређена је преовлађујућа намена простора за саобраћај (активни и мирујући), изградњу објеката угоститељско – услужног карактера, изградњу објеката за спорт и рекреацију, објеката привременог карактера, водопривредних објеката, инфраструктурних објеката, заштитног зеленила и сл.

2.6. РЕГУЛАЦИНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ

Условима регулације дефинишу се регулационе линије и грађевинске линије, одваја се земљиште за јавне намене.

Регулационе линије су постављене тако да обезбеде несметано функционисање саобраћаја и да обезбеде довољно простора да се у коридор улице укључе поред саобраћајница и тротоара, бицикличке стазе, улично зеленило, расвета, инфраструктура и канали за пријем атмосферских вода и мелиорацију терена.

Осим постојећих путева који су углавном земљани (изузев саобраћајнице којом се долази у излетиште) планирано је формирање нових путних коридора и изградња саобраћајница за путнички саобраћај, бициклички и за пешаке.

Планиране улице у оквиру излетишта су углавном ширине коридора од 10 м, док је коридор главног пута који води из Руме према Борковцу различите ширине (од 35 -25 м) што је дефинисано Планом детаљне регулације Улице Орловићеве од к.п. 9597/2 до к.п. 8161/2 у Руми (Сл. лист општина Срема 19/06).

Грађевинске линије утврђене овим планом у односу на регулационе линије, представљају линије до које је дозвољено да се граде објекти и на којој може да се гради објекти.

У графичком прилогу планског дела дате су регулационе линије улица (шумских саобраћајница) и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози.

2.7. НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА (НИВЕЛАЦИОНИ ПЛАН)

Нивелационо, новопланиране саобраћајнице се уклопају на месту укрштања са већ постојећим саобраћајницама док су на преосталим деловима коте одређене на основу топографије терена.

Планом детаљне регулације је дефинисана нивелација јавних површина из које произилази нивелација простора за изградњу објеката, у свему према графичком прилогу.

Висинске коте на раскрсницама су базни елементи за дефинисање нивелације осталих тачака које се добијају интерполовањем. Нивелација свих површина је генерална и мора се прецизније разрадити кроз спровођење овог Плана, израду Урбанистичких пројеката и израду техничке документације.

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

Делови улице обухваћених планом су постојеће, Улица Орловићева и Иришка. На њима не долази до промене коридора.

Постојећи путеви, пут поред стадиона Словен, затим разни путеви кроз Борковачку долину добиће потребну регулациону ширину улоико је немају (то се односи на колске и пешачке саобраћајнице).

На простору излетишта Борковац планирана је изградња паркинг простора за посетиоце излетишта за очекивани број возила у нерадне дане када је фреквенција највећа.

Енергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа

На простору обухваћеном Планом, потребно је у потпуности ревитализовати преносну мрежу у циљу квалитетног и сигурног снабдевања електричном енергијом потрошача.



Могућност прикључења објеката за спорт и рекреацију, објеката услужног карактера и реконструкција постојећег базена за сада не постоји јер плановима ЕД *Рума није предвиђена изградња дистрибутивних електроенергетских објеката на предметном локалитету. Техничко решење о могућности прикључења горе поменутих планираних објеката је могуће изградњом нове ТС, која ће се напајати (у зависности од планираних локација) са најближе тачке мреже 20 kV.

На основу планираних садржаја у излетишту Борковац одредиће се и капацитети неопходни за њихово функционисање.



Гасна мрежа

Концепција развоја гасне мреже на овом подручју условљена је, пре свега, будућим потребама које се морају благовремено дефинисати, као и техничко-технолошким могућностима и капацитетима који су у узрочно - последичној вези са напред поменутих.

ТТ инфраструктура

Предметно подручје припада приступној мрежи Рума – центар и везано је преко главног кабла број 3 комутационим центром који је смештен у згради ПТТ-а у Руми, на АТЦ типа Siemens EWSD. Капацитети постојеће ТТ мреже на простору обухваћеном планом детаљне регулације тренутно задовољавају потребама за телефонским прикључцима постојећих корисника, али са променом намене површина, изградњом објеката и повећањем броја корисника постојећа телекомуникациона мрежа неће задовољити потребе за телекомуникационим услугама других корисника.

Због тога је неопходно проширити прежу и повећати капацитете.

Мобилна телефонија

Подручје Руме је покривено базним станицама које припадају Теленору и Телекому и ВИП-у.

Комунална инфраструктура

Снабдевање водом за пиће

Потребни капацитети за снабдевање излетишта водом зависе од изградње објеката на овом простору а дефинисаће се у складу са захтевом инвеститора и носиоцем поменуте инфраструктуре.

Канализација отпадних вода

- Фекална канализација и канализација технолошких вода

За изградњу већих комплекса овим планом је предвиђено прикључење на градску канализациону мрежу. Код изградње мањих објеката могућа је изградња самосталних пречистача типа * Биодиска * где би се пречишћене воде испуштале у реципијент (Борковачки канал) само након потпуног пречишћавања, тако да концентрација појединих загађујућих материја у пречишћеној води (ефлуенту) задовољава прописане услове. Уколико објекти имају мању потрошњу воде могућа је изградња водонепропусне септичке јаме која ће се по потреби празнити аутоцистернама, ангажовањем надлежне комуналне организације, а садржај одвозити на депонију.

- Атмосферска канализација

Атмосферску канализацију конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд.), а етапно реализовати тако да се већ изграђено рационално уклапа у будуће решење.

Депонованье отпада

Депонованье комуналног отпада врши се на градској депонији која се налази источно од насеља.

Привремено депонованье комуналног отпада са појединачних локација, предвиђено је у контејнере и у сопствене канте за смеће које ће се у сарадњи са комуналним предузећем или самостално одвозити на насељску депонију.

2.9. ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1. Постојеће стање у обухвату плана (постојећа намена површина)
2. Предвиђени обухват плана са предлогом одређивања површина јавне намене
3. Подела на урбанистичке целине и зоне
4. Планиране трасе, коридори, регулација површина јавне намене и мрежа јавне комуналне инфраструктуре



II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ТИПОЛОГИЈА КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ГРАЂЕВИНСКИХ ЗОНА И КАРАКТЕРИСТИЧНИХ ЦЕЛИНА ОДРЕЂЕНИХ ПЛАНОМ

Подела на урбанистичке зоне и целине и основни програмски елементи

Како би се што успешније одговорило на задатак формирања адекватних функција, тј садржаја и активности, понуђена је листа свих примерених, адекватних и пожељних садржаја, који се везују Парк – шуму. Списак је дат табеларно те се у зависности од зоне може вршити комбинација функција, садржаја и активности.

ЗОНА 1	18,74 ha	15,36%	
		Заштитно зеленило са спортско рекреативним површинама	Парцеле корисништву приватних лица у
ЗОНА 1 а	4,17 ha		
ЗОНА 1 б	14,58 ha		
ЗОНА 2	24,97 ha	20,34%	
ЗОНА 2а	11,84 ha	Парк шума са спортско рекреативним површинама	парцеле приватном и државном власништву у
ЗОНА 2б	13,13 ha		
ЗОНА 3	10,71 ha	8,45%	
ЗОНА 3а	1,00 ha	Парк шума са шетним стазама и пикник површинама	парцела власништву општине у
ЗОНА 3б	3,17 ha	Парк шума са шетним стазама и пикник површинама	парцела власништву општине у
ЗОНА 3ц	1,69 ha	Парк шума са шетним стазама и пикник површинама	парцеле власништву општине у
ЗОНА 3д	1,75 ha	Парк шума са шетним стазама и пикник површинама	Парцеле власништву општине и државе у
ЗОНА 3е	1,51 ha	Парк шума и заштитно зеленило	Парцеле власништву општине у

ЗОНА 3f	0,53 ha	Парк шума и заштитно зеленило	Парцеле у власништву општине
ЗОНА 3g	1,06 ha	Парк шума и заштитно зеленило	Парцеле у власништву општине
ЗОНА 4	14,40 ha	11,75%	
ЗОНА 4a	1,13 ha	СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ Борковачка тераса Стадион Словен Површна изнад језера	парцеле у власништву општине
ЗОНА 4б	3,82 ha		парцеле у влас. ФК *Словен*
ЗОНА 4ц	9,45 ha		приватно власништво
ЗОНА 5	1,67 ha	1,36%	
	1,67 ha	зона туристичких објеката	парцеле у власништву општине и у приватном власништву
ЗОНА 6	5,15 ha	4,20%	
ЗОНА 6a	2,43 ha	Објекти привременог карактера - бунгалови	парцеле у власништву општине и Задруге Ириг
ЗОНА 6б	1,36 ha		
ЗОНА 6ц	1,09 ha		
ЗОНА 7	0,38 ha	0,31%	
	0,38 ha	Плажа са неопходним садржајем и мобилијарем	парцеле у власништву ЈКП Комуналац
ЗОНА 8	4,21 ha	3,43%	
ЗОНА 8a	1,46 ha	Објекти културе, спорта, рекреације и угоститељства	парцеле у власништву општине, приватном власништву
ЗОНА 8б	0,60 ha		
ЗОНА 8ц	2,15 ha		
ЗОНА 9	1,92 ha	0,82%	
	1,92 ha	Викенд зона	парцеле у приватном власништву
ЗОНА 10	0,97 ha	0,79%	
	0,97 ha	Зона стационарног саобраћаја (путнички, аутобуски и бициклички паркинг)	парцеле у власништву општине
ЗОНА 11	0,39 ha	0,32%	
11a		Зона инфраструктурних објеката (брана, бунари)	парцеле у власништву општине, приватном власништву
11б			
11ц			
ЗОНА 12	0,56 ha	0,49%	
		ЗОО врт	парцеле у власништву општине
ЗОНА 13	9,83 ha	8,47%	
	9,83 ha	Заштитно зеленило	парцеле у власништву општине, државе и у приватном власништву

ЗОНА 14	20.94 ha	17,90%	
		Путеви и каналска мрежа	парцеле у власништву државе и општине
ЗОНА 15	0.60 ha	0.49%	
		постојеће становање у границама обухвата плана	парцеле у приватном власништву
ЗОНА 16	1.31 ha	1,07%	
		Приобални појас језера	парцеле у власништву општине
ЗОНА 17	5.85 ha	4,77%	
		језеро	парцеле у власништву државе
УКУПНО ОБУХВАТ	122.60 ha	100%	

Табела 1 : Биланс површина по целинама и зонама

ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ

Целокупна територија обухваћена планом подељена је на целине или зоне` за изградњу са преовлађујућим наменама, које су међусобно повезане саобраћајном мрежом.

Простор је подељен је на 17 урбанистичких целина или зона приказаних у графичком прилогу :

1. Урбанистичка целина број 1. - **заштитно зеленило са спортско рекреативним површинама (1а и 1б);**

Ово је простор намењен за изградњу објеката за спорт и рекреацију, заштиног зеленила и декоративног зеленила за одмор у природи. До ове зоне је могућ пешачки приступ и бициклом. Код изградње објеката намењених спорту и рекреацији, неопходно је обезбедити колски приступ локацији изградњом јавног пута или преко неке од постојећих парцела индивидуалног становања користећи право службеног пролаза.



2. Урбанистичка целина број 2. - парк шума (спортско - рекреативне површине 2а и 2б);

Овај простор се по првобитној намени користио као воћњак и обрадиве пољопривредне површине. Уз постојећу намену која се може задржати на појединим локацијама, уводи се друга намена а то је парк шума која ће бити намењена спорту, рекреацији и одмору у природи. У оквиру ових површина могу се градити објекти у складу са том наменом. Планира се опремање неопходним мобилијарем за рекреацију и одмор у природи.



3. Урбанистичка целина број 3. - парк шума (шетна зона, пикник површине, трим стаза, 3а, 3б, 3ц, 3д, 3е, 3д, 3е, 3ф);



Највећи део простора задржава своју првобитну намену, парк шума са шетним стазама, и пикник површинама. У оквиру ових површина не могу се градити објекти сталног карактера (ресторани, куће за одмор и сл). Планира се опремање неопходним мобилијарем за рекреацију и одмор излетника као и пунктови за припремање хране у природи.

Овој зони припадају и две борове шуме на борковачкој тераси (3 а и 3 б), изнад ресторана. Овде се најстрожије забрањује сеча дрвећа, осим санитарне и крчења шибља. Ове две површине су одређене као јавно земљиште.

4. Урбанистичка целина број 4. - Спортско –рекреативна зона (4а, 4б, 4ц);



Ове зоне планирају се, како у циљу задовољавања рекреативних потреба локалног становништва, тако и у циљу задовољавања рекреативних потреба туриста и посетилаца излетишта. Кључни квалитети мрежа спортско-рекреативних простора су: разноврсност различитих категорија , разноврсност садржаја и простора, њихова доступност и њихова адекватна опремљеност и уређеност.

4а - то је зона која обухвата постојећу борковачку терасу, на којој се већ налази травнати фудбалски терен и где су се раније одржавала такмичења *крос* у природи. На овом простору могућа је изградња затворено - отвореног базена са пратећим садржајима или спортских игралишта отвореног типа. Уколико дође до изградње базена неопходна је изградња Студије о процени утицаја на животну средину.

4б – то је зона на којој се налази постојећи стадион *Словен*. Предвиђена је реконструкција постојећих објеката као и изградња нових објеката и терена у складу са основном наменом. Могућа је и изградња базена затворено отвореног типа.

4ц – зона изнад језера Борковац којој припадају парцеле на којима су приватни власници. Изградња се може вршити на појединачним парцелама које испуњавају услове предвиђене планом а могуће је укрупњавање парцела због изградње спортско – рекреативног комплекса (аква парка и сл). Уколико дође до формирања једног таквог центра у плану је повезивање планиране саобраћајнице са Павловачким путем, због регулисања колског саобраћаја.



5. Урбанистичка целина број 5. - Зона туристичких објеката (ресторана, ликовне колоније и сл.);

Постојећи ресторан Борковац задржава своју намену. Уз ресторан је могућа изградња пратећих садржаја у оквиру могућности парцеле.



Постојећи објекат рибарске куће је реконструисан пре неколико година, уређена је тераса и прилаз. Користи се као ресторан. Намена се задржава.

Постојећи објекат Електровојводине је адаптиран за потребе Ликовне колоније Руме.

На преосталом простору ове зоне могућа је давати земљиште у закуп или својину за изградњу туристичких и угоститељских објеката (или објеката неке друге намене која није у супротности са основном).

Објекти који ће се градити морају да се прилагоде нагибу терена, а архитектонски не смеју да нарушавају природну средину (материјали који се користе су дрво у комбинацији са опеком, препорука да то буду углавном приземни објекти са могућим поткровљем.

6. Урбанистичка целина број 6. - Зоне за постављање објекта привременог карактера - бунгалова (6а, 6б и 6ц);



6а - На простору изнад језера Борковац предвиђена се локација за летњи камп. Основне активности које треба обезбедити активирањем плаже и дела језера су: могућности постављања шатора за одмор, возња чамцима, пецање, организоване активности на и у води (школе пливања, веслања или једрења на дасци и у чамцу). Камп мора бити обезбеђен основним објектима са особљем и чуварском службом. Од објекта у кампу треба обезбедити: камп плацеве, камп кућице, централни објекат кампа, привез за чамце, уређену плажу, или понтонску плажу, услужни објекат, објекат за продају хране, пића и остале робе шире потрошње и терене за рекреацију.



6б - Друга локација источно од постојећег базена. Тај простор је тренутно зарастао у шибље и не користи се за рекреацију. Изградња саобраћајнице до те локације учиниће простор атрактивним за ову намену. Сеча великих стабала је забрањена.

6ц – Локација јужно од објекта Плантаже, а северно од постојећег становања. Врло атрактиван и лако доступан простор коме се може колски прићи са три стране.



7. Урбанистичка целина број 7. Плажа (са неопходним садржајима и мобилијаром;

Плажа се користи за купање, пливање веслање и игре на води. Садржи терасе за сунчање, санитарне и услужне објекте, шеталиште и објекте вртне архитектуре.

Уређење плажа, изградња туристичко-рекреативних објеката, као и осталих пратећих капацитета мора бити у складу са уређењем осталих објеката и простора на излетишту.

Изградња и опремање објеката, намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе у пејзаж. Димензије објеката не смеју да пређу у основи површину од 30,0m².

8. Урбанистичка целина број 8. - Зона за изградњу објеката културе, спорта и рекреације и угоститељства;

У овим зонама могу се градити објекти намене у оквиру спортско – рекреативних, културно – уметничких и угоститељских делатности.



8a – Ова зона планирана је западно од борковачке терасе и обухвата парцелу на којој се налази објекат који тренутно није у функцији. Постојећи објекат - стрелиште се уз реконструкцију може користити за спортско рекреативне, културно уметничке и угоститељске делатности. Уколико се јави таква потреба, објекат се може и уклонити. На овој локацији могу се градити објекти намењени спорту и рекреацији (базени отворени и затворени, свлационице, спортске сале и сл.) као и пратећи објекти уз то који су услужног карактера, затим објекти културе (галерије, објекти ликовне колоније), објекти разних удружења којима је основни мотив боравак у природи (извиђачи, планинари) и сл.

8б – Постојећи објекат може задржати првобитну намену (Планинарски дом) а уколико постоје такви захтеви, намена овог објекта се може мењати у оквиру оних предвиђених планом. Објекти који се могу градити су исти као у предходном ставу.

8ц – То је локација која обухвата парцеле приватних власника и које се углавном налазе уз постојећу саобраћајницу која води у излетиште. Могу се градити објекти поменути у предходном тексту уколико положај и величина парцеле то омогућава. Могуће је укрупњавање парцела ради формирања комплекса за изградњу.



Услови за изградњу и реконструкцију ће се утврдити Урбанистичким пројектом архитектонско – урбанистичке разраде у оквиру постојећих парцела.

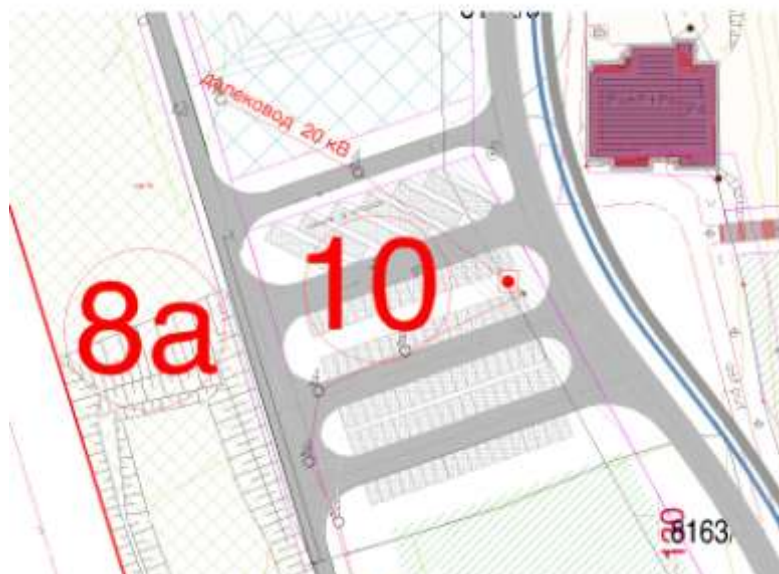
9. Урбанистичка целина број 9. – Викенд зона;

Ово је локација која се налази западно од језера Борковац, на којој има већ изграђених неколико викенд објеката и која је по Просторном плану општине Рума одређена као викенд зона. У оквиру ове зоне могу се градити објекти за одмор, односно објекти за сезонско становање. Испред ове зоне планирана је колска саобраћајница која повезује ову локацију, као и цело излетиште са Павловачким путем.



10. Урбанистичка целина број 10. – Зона стационарни саобраћај (паркинг);

Простор предвиђен за ову намену налази се на платоу изнад ресторана. Предвиђена је изградња паркинг простора за путничке аутомобиле, аутобусе и бицикле. капацитет паркинга је 6 паркинг места за аутобусе и 90 паркинг места за путничке аутомобиле. Осим овог централног паркинга, паркирање се може организовати и на појединачним локацијама, као и у оквиру саобраћајница уколико њихов коридор то омогућава не угрожавајући нормалан и безбедан саобраћај, осим у близини језера.



11. Зона инфраструктурних објеката ;

Овој зони припадају брана акумулационог језера, трафо станице, меро регулациона станица за гас , бунари, и сл.

На јужној страни језера изграђена је земљана брана максималне висине $h=11,30$ m. Ширина бране износи 3m, јер није предвиђен никакав саобраћај сем пешачки. Узводни нагиб косине износи 1:2,25, а низводни 1: 2,00. Узводна страна и круна бране је обложена бусеном а низводна хумусним слојем и засејана травом. Попречни пресек изнад x 6 ,00 m има банку, берму за одводњавање површинске воде на коти 119,10. Кубатура бране износи $V=46,342$ m².

Осим локације трафо станице на Борковачкој тераси која је одређена планом, нове локације ће се накнадно одредити кад буду познати потенцијални инвеститори и конкретни планови за изградњу објеката у оквиру Борковачке долине.

Мерно регулациона станица (МРС) је предвиђена на локацији јужно од будућег јавног паркинга.

Постојећи бунари нису тренутно у функцији али се њихове локације задржавају. Њихова даља судбина зависиће од планова ЈП Водовод.

12. Зона ловачког дома и ЗОО врта;

Простор предвиђен за ову намену налази се на платоу изнад ресторана.

У постојећем стању ту већ постоје неки од објеката са том наменом. Планом је предвиђена је изградња и реконструкција објеката за животиње и птице, али са ограниченим капацитетом који зависи од просторне могућности локације. У оквиру зоне могу се појавити садржаји који нису у супротности са основном наменом.

13. Заштитна зона (искључиво зелене површине);

Планом је предвиђен заштитни појас ширине 20 m са обе стране Борковачког канала, као и појас заштите уз вештачку акумулацију Борковац.

Уређење зеленила у излетишту подразумева уношење високе и полувисоке вегетације коју чине врсте раноцветајућег шибља у групама или живицама, солитерна стабла, групе грмља и друго дрвеће.

На овај начин мора се третирати зеленило културног пејзажа, хортикултурне интервенције на површинама поред саобраћајница и објеката, заштита карактеристичних делова пејзажа, пејзажно уређење рекреативних зона и шумских појасева као и заштита од ветрова, ерозије и клизишта.



14. Површине под путном и каналском мрежом у обухвату плана;

Овом зоном обухваћен је простор између регулационих линија улица ,односно приступних путева (постојећих и планираних) и простор појаса Борковачког потока у границама грађевинског реона.

У графичким прилозима плана приказане су парцеле које припадају потоку Борковац (појас Борковачког потока). У међувремену поток је променио ток у појединим

деловима (или је извршена интервенција ради лакшег одржавања) па ће у предлог плана ући његов нови коридор и биће дата правила препарцелације. Где год је то могуће, канал ће бити враћен у своје првобитно корито (односно на парцелу која припада водопривредном предузећу. Приликом реконструкције канала постојећи прелазни морају се вратити у функцију, због обраде пољопривредних површина на другој страни.

Више о планираним саобраћајним површинама биће обрађено у поглављу инфраструктуре.

15. Постојеће становање у обухвату плана;

Овом зоном су обухваћени неколико стамбених објеката које са том наменом постоје дужи временски период. Овакво стање се задржава и даље с тим да се нови стамбени објекти не могу градити.



16. Приобални појас језера;

Ова зона се налази непосредно уз појас акумулације. У овој зони је забрањена изградња објеката. Задржава се природна вегетација.

17. Језеро;

Сливно подручје акумулације чини јужни део падине Фрушке горе укупне површине 23,88 km² са надморском висином од 123,00- 315,00 m. Дужина сливног подручја је 11 km, а максимална ширина 3 km.

Кота нормалног успона акумулације је 124,00 m. Уколико се успостави виши ниво од максималног који износи 124,95 m отвара се доњи испуст који повећава моћ пражњења са једне стране а са друге стране евакуише се већа количина лебдећег наноса из акумулационог басена.

Ретензија огледала је мала и износи 12,60%. Ово је због тога што је површина огледала језера релативно мала у односу на врло велику количину воде.

Заступљеност бактерија и фитопланктона сезонски врло варира.

Језеро је намењено је за риболов, наводњавање и за све видове спорта на води.

1.2. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ; ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката уколико испуњавају услове:

- да се налазе на простору на којем је планирана изградња,

- да имају приступ на јавну површину (улица, јавни пут)

Грађевинска парцела регулисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко – геодетским елементима преломних тачака. Планом се тежило максимално могућем поштовању затеченог стања парцелације. Нове парцеле су формиране тако да би омогућиле проширење постојеће саобраћајне мреже и повезивање на постојећу, јер ширине летњих путева не могу да обезбеде довољан простор за све неопходне уличне садржаје.

На земљишту које није јавног карактера није дат предлог будуће препарцелације (оставља се могућност да се то уради пројектом парцелације) јер се унапред нису знали ни инвеститори ни планирани садржаји, па би стога фиксна парцелација била сметња за будућу градњу. Уколико се јави инвестиција за чије реализовање су неопходне веће површине, спајањем више ових парцела добија се потребна површина.

Дозвољено је укрупњавање и делење грађевинских парцела на земљишту које нема јавни карактер по иницијативи корисника, односно власника а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деоба катастарских парцела обавезна је израда пројекта парцелације или препарцелације.

Исправка граница парцеле такође ће се регулисати израдом пројекта парцелације и препарцелације а она може да подразумева припајање дела друге парцеле грађевинској парцели који је неопходан за њено функционисање или код легализације бесправно изграђених објеката.

1.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ; САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Површинама јавне намене у обухвату плана припадају планиране локације, комплекси и простори за: објекте и активности од општег интереса (спортска игралишта за јавну намену); јавно и заштитно зеленило; за саобраћај и саобраћајне површине (активни и пасивни саобраћај) и за водне површине (језеро и канал).

Планиране површине јавне намене, намењене саобраћајницама, представљају приступне саобраћајнице и формирају блоковску структуру прилагођену типичним целинама намењеним спорту рекреацији и туризму и омогућавају им приступ на јавни пут. Интерни саобраћај није у обухвату површина јавне намене.

ПОПИС ПАРЦЕЛА

На простору обухвата плана, Предлогом плана, јавном земљишту припадају следеће целе катастарске парцеле :

- јавни простори (објекти и активности од општег интереса) : 12806, 8161/3, 8162/1, 8163/1, 9626, 4950, (обала језера, борковачка тераса, извориште водоснабдевања, стадион,)
- саобраћајнице : 12820, 8161/4, 8162/3, 8163/2, 12675/1, 8161/5, 8162/1, 9599/2, 12679/2, 9598, 9599/3, 12675/2, 7227, 4842/2, 4991/3, 4983, 4982, 4991/2, 4992, 7226/1, 7382, 4975, 4981/2, 7226/2, 4800/2 и 4801/2 ;
- канали : 1600, 7381;
- језеро (вештачка акумулација) : 12821;
- атарски путеви 12686/1, 12686/2, 12812, 12676/1, 12676/2, 12675/1, 12679/1, 12680;

и делови парцела:

- за саобраћајнице : 8177, 12813, 12814/1, 12814/3, 12814/4, 12816, 12817, 12818, 12819, 8161/1, 8160, 8158/1, 8158/2, 8157, 8164/1, 9604, 9603, 9602, 9601, 9599/1, 9597/2, 9597/1, 9596, 9595/3, 9594, 9599/2, 9590/2, 9588, 9586, 4916, 4929, 4925, 4926/3, 4841/2, 4838/2, 4837, 4836, 4834/2, 4832, 4830, 4826/2, 4826/1, 4817, 4810, 4809/1, 4808, 4806 и 4801/1 ;

Напомена : Јавно земљиште дефинисано је списком катастарских парцела и графичким прилогом. Уколико постоји неусаглашеност између табела и графичког приказа, меродавни су подаци на графичком приказу. Такође код неслагања бројева парцела меродавна је копија плана коју доставља Катастар Рума.

У оквиру границе плана, земљиште које није планирано за јавне површине описане у претходном делу текста дато је на графичким прилозима овог плана и представља остало грађевинско земљиште.

Заштитно зеленило коридора саобраћајница се уједно поклапа са зоном заштите овог коридора.

Зоне заштите мелиорационих канала су у обухвату плана нису одређене као површине јавне намене због компликоване експропријације. У наведеним зонама није дозвољена изградња.

Простор који није у јавној намени адекватном организацијом простора даје се могућност крајње флексибилне организације и реализације, тј. основна карактеристика организације предметног простора је флексибилност и могућност прилагођавања захтевима општине и потенцијалних инвеститора уз поштовање принципа заштите и унапређења животне средине. Све наведено, могуће је реализовати уз поштовање предложеног решења инфраструктурног опремања, као и поштовања високих еколошких стандарда.

1.4. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина јавне намене и мреже саобраћајне и друге инфраструктуре дати су у следећим поглављима.

• Саобраћајна инфраструктура

Овим нацртом плана Детаљне регулације одређени су коридори за новопланиране путеве, предвиђена је изградња нових саобраћајница, као и реконструкција постојећих .

Новопланирани путеви кроз излетиште представљају проширење постојећих атарских путева и повезују садржаје нових зона са постојећом мрежом путева.

Коридори нових путева представљаће и нови хоризонтални развод комуналне инфраструктуре неопходне за функционисање појединих зона излетишта.

Ширине коловоза новопланираних и постојећих саобраћајница су различите (3.50м, 5.00м 5,5м, 6.0м). На овим саобраћајницама је битно остварити проходност меродавног возила (комунално возило).

Све саобраћајне површине локалних путева решавати са флексибилном коловозном конструкцијом од асфалт бетона. Нивелационо, новопланиране саобраћајнице морају бити уклопљене на местима укрштања са већ постојећим саобраћајницама, док се на осталим деловима одређују на основу топографије терена. Коловозне конструкције потребно је димензионисати на основу одговарајућег саобраћајног оптерећења, климатских и геотехничких услова. Саобраћајне површине ће се одводњавати слободним падом.

Пешачки и бициклички саобраћај

Пешачки саобраћај је решен формирањем тротоара уз саобраћајнице или у комбинацији са бицикличком стазом уз поток и кроз Борковачку долину. Пешачке прелазе лоцирати у зони раскрсница и означити адекватном хоризонтално – вертикалном саобраћајном сигнализацијом.

Површине стаза за пешаке су од асфалт-бетона или бетонских плоча.

Бицикличке стазе лоциране су обостано уз саобраћајнице (шетне стазе) или једнострано у зависности од ширине коридора. Једностране стазе су ширине 2 m, а двостране 1 m.

Прелазе бицикличких стаза преко коловоза требало би организовати у зонама пешачких прелаза са обележеним тракама за бицикле које треба адекватно обележити хоризонтално – вертикалном сигнализацијом.

Коловозну конструкцију на бицикличким стазама изабрати према условима који важе за лак саобраћај и препорука је да се површина коловоза офарба неком од боја. Елементе хоризонтално – вертикалних кривина изабрати према брзини на бицикличким стазама која не сме бити већа од 30 km/h.

Стационарни саобраћај

Стационарни саобраћај у оквиру излетишта Борковац предвиђен је на површини изнад Ресторана Борковац у оквиру Урбанистичке целине број 10.

Планом су предвиђене површине за паркирање путничких возила, аутобуса и бицикла.

При пројектовању паркинг простора за 1) путничка возила користити следеће препоруке:

- ширина паркинг места је 2,5 м
- дужина паркинг места је 5,0 м;

2) за аутобусе важе следећа правила :

- ширина паркинг места је 3.5 м.
- дужина паркинг места је 15 м;

3) за бицикле:

- ширина паркинг места је 0,60м
- дужина паркинг места 2,0 м.

За потребе паркирања возила за нове садржаје (базени, мотели, ресторани) неопходно је предвидети одређен број паркинг места на сопственој парцели.

• електроенергетска инфраструктура

Прикључење на електро мрежу вршиће се према сагласности Електродистрибуције Рума из Руме.

Прикључење будућих објеката за спорт и рекреацију, објеката услужног карактера и реконструкције постојећег базена ће се реализовати изградњом нових ТС одговарајућег капацитета које ће се напајати (у зависности од планираних локација) са најближе тачке мреже 20 kV.

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

- високонапонску мрежу градити надземно , ако је могуће по постојећим коридорима, у зонама заштите према условима надлежних институција,
- око надземних далековаода 20 KV коридор је 10 m , где неће бити дозвољена градња нити високо растиње (рачунато од осе далековаода са једне стране, исто толико и са друге стране),

Ако је електроенергетска мрежа подземна потребно је поштовати следећа правила:

- каблове полагасти у зеленим површинама поред саобраћајница, на растојању минимално 1m од коловоза, на дубини најмање 0,8m,
- електроенергетску мрежу полагасти најмање 0,5m од темеља објекта,
- при укрштању са саобраћајницом кабл мора бити постављен у заштитну цев; угао укрштања 90° ,
- при паралелном вођењу електроенергетски и телекомуникационих каблова каблова најмање растојање мора бити 0,5m за напоне до 10 KV , односно 1m за више напоне од 10 KV; угао укрштања је 90° ; укрштање се изводи на растојању 0,5m,
- паралелно вођење електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни на минималном растојању 0,5m,
- електроенергетски кабл може да се укршта са гасоводом на вертикалном растојању 0,3 m , а паралелно могу бити минимално на растојању 0,5m.

При пројектовању дрвореда садница треба водити рачуна о следећем:

- Забрањена је садња на деоницама где постоје кабловски водови;
- Треба обезбедити да минимална удаљеност најближег фазног проводника надземне мреже од најближе тачке крошње буде 2м;

- Најкасније 7 дана пре почетка извођења радов на одређеној деоници мора се јавити служби Електродистрибуције ЕД Рума да би се на локацији одредиле тачке трасе енергетских водова;
- Све евентуалне штете на електроенергетским објектима, приликом извођења ових радова, сносиће инвеститор односно извођач радова.

Јавно осветљење

Од планираних ТС изградити одговарајућу мрежу јавног осветљења дуж саобраћајница за моторни, бициклически и пешачки и стационарни саобраћај.

Осветљењем планираних саобраћајних површина и паркинг простора постићи средњи ниво луминације од око 0,6 – 1 цд/м², а да при том однос минималне и максималне луминације не пређе однос 1:3.

Електроенергетске водове јавног осветљења поставити подземно у рову дубине 0,8 м и ширине у зависности од броја електроенергетских водова.

На местима где се очекују већа механичка напрезања тла електроенергетске водове поставити у кабловску канализацију или заштитне цеви као и на прилазима испод коловоза саобраћајница.

• **Водовод**

Снабдевање будућих корисника водом вршиће се преко насељског водоводног система.

Да би се обезбедило снабдевање водом будућих потрошача, неопходно је дуж свих планираних саобраћајница предвидети дистрибутивну водоводну мрежу.

У границама плана предвидети водоводну мрежу према планираним наменама, распореду објеката, саобраћајница, пешачких стаза и др.

Карактеристике објеката водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну, водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

• **Канализациони систем**

Фекалне воде

На подручју предметног плана нема изграђене канализационе мреже.

Обзиром да насеље Рума има изграђену мрежу и да се овај простор наслања на стамбени део, неопходно је на простору обухваћеном планом извршити доградњу мреже повезивањем на постојећу.

Као прелазно решење могућа је изградња водонепропусних септичких јама али само за објекте мањег капацитета.

Минимални пречници секундарне фекалне канализације износе ϕ 250 мм.

Атмосферска канализација

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу зоне у регулационом плану. Ако такво решење не постоји површинске воде се одводе са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације, односно јарковима) са најмањим падом од 1,5 %.

У границама обухвата плана предвидети одводњавање свих слободних површина и улица, водећи рачуна о квалитету вода које се прихватају у канализациони систем

Атмосферске воде са кровних површина системом олука и сливника усмерити ка зеленим површинама унутар планираних комплекса у плану.

Атмосферске воде са локација које могу бити оптерећене мастима и уљима, пре упуштања у канализацију потребно је пречистити на сепараторима уља и масти.

Крајњи реципијент за прихват свих површинских вода на подручју плана биће Борковачки канал.

Минимални пречници секундарне затворене атмосферске канализације износе ϕ 300 мм.

Водопривреда

На простору обухваћеним планом од водопривредних објеката постоји Борковачко језеро (вештачка акумулација настала акумулацијом воде на истоименом потоку) и поток Борковац који је од језера према граду каналисан.

Велики део потока, нарочито део према граду је обрастао густом вегетацијом. Вода из канала се углавном користи за наводњавање суседних башта.

Борковачки канал је добрим делом изашао са сопствене парцеле која је у корисништву *Војводина вода* па је стога неопходно вратити га у раније корито где год је то могуће, како би се избегла нова препарцелација и решавање имовинских односа, јер се ради о великом броју приватних парцела које су захваћене овом променом трасе.

Општа правила уређења за водопривреду:

- Поред ивице канала планирати појас ширине 5 м за потребе одржавања канала;
- На предметном простору планирати канализацију по сепарационом принципу;
- Атмосферске воде са чистих површина (кровови, надстрешнице и сл.) без предходног пречишћавања упуштати у околне зелене површине;
- Квалитет вода која се испуштају у реципијент – каналску мрежу не сме да наруши одржавање прописане 2. класе вода.
- На местима укрштања Борковачког канала са планираним саобраћајницама планирати пропусте одговарајућих димензија.

Језеро Борковац

Налази се северно од Руме, а формирано је у долини истоименог потока. Дужине је око 2 km од којих румској општини припада 1/4 укупне површине.

Слив акумулације Борковац се простира највећим делом на лесним и лесоидним седиментима који су формирано током млађег плеистоцена.

Температура воде језера знатно варира током године, зими се често леђи а у летњим месецима достиже тем од 28 °C.

У циљу заштите постојеће акумулације :

- Забрањено је упуштање непречишћених или делимично пречишћених вода у акумулацију;
- За потребе прилаза и снабдевање објеката, користити постојећи традиционални пут уз обалу језера;
- Забрањује се постављање светлосних извора на самој обали акумулације, осим соларних светиљки;
- Активности на обали не могу представљати извор буке (нпр. диско- клубови).

• телекомуникациона инфраструктура

Прикључење будућих објеката решаваће се према сагласности надлежног предузећа на постојећу централу.

Будућа изградња ТТ мреже углавном ће се радити подземно.

Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0.80 m.

ТТ мрежу полагати у уличним зеленим површинама (удаљеност од високог растиња 1.5 m), поред саобраћајница на растојању најмање 1.0 m или поред пешачких стаза.

При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90 степени.

При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0.5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове преко 10 kV. При укрштању најмање растојање мора бити 0.5 m а угао укрштања 90 степени.

При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Целокупну КДС градити у складу са законским прописима.

КДС ће се у потпуности градити подземно.

Услови за изградњу КДС су исти као и за ТТ каблове.

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС мобилних централа, базних радио станица, радио релеејних станица као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредних делатности у оквиру комплекса појединачних корисника.

Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени.

- **гасна инфраструктура**

Прикључење будућих објеката решаваће се према сагласности надлежног предузећа.

Удаљеност укопаног гасовода **средњег притиска** од уличне стубне електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова а не мања од 0,5 m слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова, далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба + 3 m.

Ако се гасовод поставља испод саобраћајнице, бушењем рова испод те саобраћајнице мора се употребити одговарајућа заштитна цев гасовода.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90° . За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.

Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

За укрштање и паралелно вођење гасовода са путевима и улицама, потребна је сагласност одговарајућих организација.

Дистрибутивни гасовод се не полаже испод објеката. Надземно полагање дистрибутивног гасовода се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата.

Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, али не мања од 0,5 m слободног размака. Надземни делови гасовода морају бити удаљени од стубова далековода, високонапонских и нисконапонских водова за најмању висину стуба +3 m.

Потребни капацитет гаса за нове потрошаче потребно је обезбедити реконструкцијом постојеће дистрибутивне мреже и мерно регулационе станице, или према условима надлежног предузећа за потребе за већим капацитетом.

1.5. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Постоје многе баријере које у овом тренутку представљају проблем за повећање енергетске ефикасности. Можда и највеће ограничење везано је за цену електричне енергије, изражен диспаритет цене електричне енергије на једној и енергената на другој страни. Док се цена енергената формира на светском тржишту, цена електричне енергије код нас још увек у довољној мери није роба. Најјефтинија је у окружењу и то свакако представља један од великих проблема, пре свега у недостатку финансијских средстава за обезбеђење редовних ремонта и одржавању у циљу постизања њихових технолошких и оперативних перформанси. У овом тренутку је јефтиније користити електричну енергију за грејање, него прикључити се на даљинске системе, што је неприхватљиво. Огромни су потенцијали за повећање енергетске ефикасности у нашој земљи, свакако и у делу производње, и у делу потрошње енергије,

комунална индустријска енергетика, зградарство, саобраћај, у индустрији спровођењем мера енергетске ефикасности могуће је смањити специфичну потрошњу за чак 15 процената.

Предуслов свега је законска регулатива која ће енергетске субјекте обавезивати, али у исто време подстицати да штеде енергију. Управо због тога, изменама закона о енергетици које су завршене у Министарству и чекају усвајање на Влади и Скупштини, предвиђено је оснивање фонда за енергетску ефикасност одакле би се финансирани пројекти који управо имају циљ рационално коришћење енергије. Такође један од веома значајних пројеката везан је за прелазак на нови начин плаћања топлотне енергије, не више по квадратном метру, већ према испорученој количини топлоте која би се мерила уређајима калометрима.

Овим планом предлажу се економичне мере за штедњу енергије у Планираним објектима, укључујући унапређења енергетске ефикасности омотача зграде, инсталација за грејање, унутрашњег осветљења итд, као и унапређење знања и способности и повећање свести крајњег корисника у стамбеном и терцијарном сектору.

Иницијатива „Green House“ омогућава рационалну потрошњу електричне и топлотне енергије, чиме се умањују штетни утицаји на природно окружење. Идеја је да разним активностима покушамо да устоличимо „зелено размишљање“, односно начела разумног коришћења енергије и других ресурса у свим објектима, у свим фазама изградње и експлоатације, од пројектовања и градње, до адаптације и реконструкције објеката.

Иницијатива обухвата три важне области:

- архитектуру,
- електрику (инсталцију и опрему),
- и машинство (системе ХВАЦ).

Циљ је да се проценат емитовања угљен диоксида (CO₂), као пратећег производа искоришћене електричне и топлотне енергије, у знатној мери редукује применом мера као што су:

- правилно пројектовање,
- употреба савремених материјала са ниским коефицијентом топлотне проводљивости,
- максимално прилагођавање опреме и инсталације захтевима корисника,
- инсталација искључиво опреме са високим енергетским искоришћењем (класе А),
- редовно одржавање опреме и простора.

Истраживања су показала да се употребом штедљиве расвете, сензора покрета у простору на које је повезана расвета, климатизација и вентилација, може уштедети и до 30% електричне енергије годишње.

Када је реч о изградњи куће, не придаје се значај у довољној мери о енергетској ефикасности и квалитету њене градње, тј. потрошњи енергије, како за њено загревање тако и за хлађење. Да би се обезбедио степен енергетске ефикасности мора се посебно обратити пажња најважније енергетске факторе који у великој мери утичу на енергетске вредности које ће максимално осигурати енергетске губитке.

Најважнији фактори:

- Термоизолација спољних зидова
- Термоизолација пода
- Термоизолација највише спратне конструкције (бетонске плоче) или крова
- Прозори и стаклене површине виших изолационих карактеристика
- Штедљиви (нискотемпературни) грејни системи са интелигентним управљањем

Повећање енергетске ефикасности у производњи, преносу, дистрибуцији и коришћењу енергије препознато је као један од пет основних приоритета у Стратегији развоја енергетике Србије до 2015., као и у Националном програму заштите животне средине. Повећање енергетске ефикасности потребно је разматрати, не само као начело и циљ, већ и као велики потенцијални извор енергије.

**извод из ППРС*

Енергетска ефикасности, у плану Детаљне регулације *Парк шума Борковац * , који даје елементе за уређење рекреативног комплекса обезбеђује се следећим мерама за унапређење енергетске ефикасности и енергетских својстава објеката :

- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у појединачним комплексима,
- стварно потроцењену или оцењену количину енергије која задовољава различите потребе које су у вези са стандардизованим коришћењем објекта (то укључује грејање, припрему топле воде, хлађење, вентилацију и осветљење),

- смањење потрошње свих врста енергије, уштеду енергије и обезбеђење одрживе градње применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, планирања и изградње објекта,
- примена техничких решења при изградњи саобраћајне инфраструктуре, објеката, система грејања, водоснабдевања, уређења зелених површина,
- примена техничких прописа и стандарда усклађених са прописима ЕУ, који се односе на све секторе потрошње енергије,
- повезивање више појединачних комплекса на система даљинског грејања, развој гасоводне мреже, која ће омогућити супституцију коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената,
- пројектовање нових енергетски ефикасних објеката уз поштовање принципа енергетске ефикасности избором одговарајућег облика, оријентације и положаја објекта као и одговарајућим избором конструктивних и заштитних материјала,
- примена мера које се спроводе у погледу рационалне употребе енергије и коришћење отпадне топлоте и обновљених извора енергије колико је то могуће,
- у планираним објектима и код јавне расвете користити тзв. штедљиве сијалице.

1.6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Планом детаљне регулације се утврђује обавеза израде урбанистичких пројеката урбанистичко архитектонске разраде за сложеније садржаје у зонама: 1а, 1б, 2а, 2б, 4а, 4 б, 4 ц, 5, 6а, 6б, 6 ц, 7, 8а, 8б, 8 ц и 12, односно на појединачним грађевинским парцелама у оквиру ових зона.

Уколико се ради о разноликим садржајима, ангажовањем већег простора, разрада планских поставки путем израде урбанистичких пројеката ће омогућити боље спровођење Плана. За све објекте који могу на било који начин угрозити животну средину обавезна јње израда Студије.

Урбанистичким пројектом ће се дефинисати правила и услови за изградњу, у складу са условљеностима дефинисаним овим Планом и посебним условима које ће утврдити надлежни органи и организације.

1.7. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗА РАСПИСИВАЊА ЈАВНИХ АРХИТЕКТОНСКИХ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИХ КОНКУРСА

Планом се изричито не условљава расписивање јавних конкурса за будуће садржаје у зонама. Уколико се укаже потреба, могуће је расписати конкурс за изградњу значајнијих објеката, јер се на тај начин доприноси избору квалитетнијег решења.

1.8. ПОПИС ОБЈЕКТА ЗА КОЈЕ СЕ ПРЕ ОБНОВЕ ИЛИ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ МОРАЈУ ИЗРАДИТИ КОНЗЕРВАТОРСКИ И ДРУГИ УСЛОВИ

Сагледавањем целокупног подручја обухваћеног Планом јасно се уочава да не постоји значајна концентracија споменичког наслеђа у предметној зони.

1.9. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ (Извод из Студије)

Разматрана питања заштите животне средине у плану

Током израде стратешке процене предметног плана на животну средину, која је текла паралелно са израдом плана, разматрана су питања везана за заштиту животне средине и услови под којима се планиране активности могу реализовати у областима за које постоји могућност да буду изложене значајном утицају.

Мере заштите животне средине дефинисане су у контексту заштите основних чинилаца животне средине (воде, ваздуха и земљишта), што је у фази стратешке процене утицало на избор релевантних показатеља (индикатора).

Разматрана су следећа питања заштите животне средине:

- Заштита подземних и површинских вода

- Прикупљање, одвођење и третман свих отпадних вода.
- Смањење прекомерне загађености ваздуха
- Проблем буке у животној средини
- Заштита изворишта водоснабдевања
- Проблем отпада и даљег третмана
- Проблем комуналног отпада
- Праћење стања животне средине (успостављање мониторинга).
- Сузбијање непланске градње и ненаменског коришћења простора,
- Активирање нових зона за привређивање уз поштовање критеријума

заштите животне средине,

- Уравнотежено коришћење простора,
- Оптимално управљање и коришћење природних ресурса,
- Подизање и јачање еколошке свести, информисања становништва о проблемима укључивањем јавности у доношењу одлука у погледу мера

еколошким заштите животне средине,

- Сагледавање и смањење загађења животне средине сагласно општим тенденцијама у свету.

Заштита животне средине подразумева поштовање свих општих мера заштите животне средине и природе као и свих техничко-технолошких мера и прописа утврђених законском регулативом и условима надлежних органа.

У циљу заштите животне средине овог планског подручја неопходно је придржавати се следећих мера:

• *Да би се очувао квалитет животне средине у фази будуће изградње и експлоатације предметних објеката, потребно је усагласити решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађења са свим постојећим прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, земљишта, површинских и подземних вода.*

• *Према условима Завода за заштиту природе, подручје предвиђено за заштиту је акумулација Борковац која са околним пашњацима представља значајне просторе за миграцију и задржавање заштићених врста птица водених станишта.*

• *Ради очувања биодиверзитета акумулације неопходно је одржавати акумулацију очувањем постојеће приобалне вегетације. Обезбедити одржавање повољног стања вегетације активним мерама заштите: сузбијање инвазивних врста, кошење сеча трске.*

• *Забранити преоравање или пошумљавање уз обалу и сачувати енклаве пашњака.*

- *Ограничити изградњу објеката и нових путева уз обалу.*

• *Простор око акумулације привести намени заштите, спортског риболова и туризма.*

• *Уредити и одржавати постојећу парк-шуму, приликом уређивања одстранити сува, стара и оболела стабла.*

- *Засадити шуму домаћим врстама (тополом, врбом, јесеном и др.)*

- *Забрањено је пошумљавање травних површина .*

• *Потребно је очувати постојећу вегетацију са појединачним стаблима дрвећа, као и старих воћњака*

• *Објекте подизати као привремене монтажне за потребе рекреације, едукације и одрживог туризма и визуелно их уклопити у природни амбијент.*

• *Озелењавање вршити само са аутохтоним жбунастим врстама око објеката у циљу оплемењивања простора за боравак људи.*

• *Потребно је решити проблем инфраструктуре, пре свега канализационе како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха и извршити санацију постојећих септичких јама.*

• *Непречишћене и недовољно пречишћене отпадне воде забрањено је упуштати у крајњи реципијент.*

• *Док се неизгради канализација, за сакупљање отпадних вода изградити једну септичку јаму за све планиране објекте која треба да буде водонепропусна а пражњењеће ће вршити надлежно ЈКП предузеће.*

- У канал Борковац забрањено је испуштање било каквих отпадних вода осим условно чистих атмосферских вода и пречишћених вода које својим степеном пречишћености режимом упуштања морају бити у оквирима друге б класе.
- Забрањено је одлагање отпада и свих врста отпадних материја у еколошки коридор .
- Потребно је одстранити цевоводе и обезбедити отвореност канала
- Током израде објеката уколико се пронађу геолошка и пантеолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност обавести надлежне и предузме мере заштите од уништења , оштећивања или крађе.
- Према Закону о заштити животне средине (Сл. гласник РС, бр.135/04, 36/09) сагласно са чл. 34 у просторним и урбанистичким плановима обезбедиће се мере и услови заштите животне средине, у погледу адекватног коришћења простора намењеног изградњи индустријских објеката и других објеката чијом се изградњом или коришћењем може угрозити животна средина.

Приказ процењених утицаја плана и програма на животну средину са описом

мера

Уређење и заштита простора и животне средине планираних намена, засновано је на поштовању правила уређења и грађења, услова јавних предузећа и предвиђених мера заштитне животне средине.

Могући утицаји на животну средину на предметној локацији који могу настати као последица планираних активности су:

- загађење ваздуха, тла и подземних вода радом објеката који нису у складу са важећим техничким нормативима који не испуњавају прописане стандарде заштите животне средине
- загађење подземних вода услед неадекватне опремљености локације и објеката комуналном инфраструктуром и неконтролисаног прихвата атмосферске воде са свих саобраћајних и манипулативних површина.
- загађење ваздуха, земљишта и подземних вода услед неадекватног и неодговарајућег начина прикупљања и одлагања отпада.
- повећање нивоа буке радом возила на манипулативним инетрним саобраћајним површинама.

У циљу спречавања и ограничавања негативних утицаја планираних садржаја на животну средину, предметним планом предвиђене су неке од мера за спречавање и отклањање постојећих и потенцијалних узрока загађивања животне средине :

- објекти код којих долази до стварања већих количина отпадних вода и других отпадних материја, морају имати решен проблем правилног одлагања отпада и пречишћавање отпадних вода пре испуштања у реципијент.
- дозвољени ниво буке не сме да прелази вредности предвиђене одговарајућим прописима (Правилник о дозвољеном нивоу буке у животној средини, СГРС, 54/92).
- све мере предвиђене условима јавних предузећа морају бити обухваћене предметним планом и детаљно су систематизоване и приказане у тачки 3.4.

Резиме предложених мера заштите

Да би се негативни утицаји смањили на најмању могућу меру морају се континуирано предузимати одређене мере заштите. Она ће се остваривати кроз:

- заштиту ваздуха
- заштиту подземних вода
- заштиту површинских вода
- заштиту од поплава
- заштиту тла
- ветробрану заштиту
- заштиту пољопривредног земљишта.
- заштита од трусних померања тла

Одређене делатности и мере предвиђене планом, које су усмерене на заштиту ваздуха од загађења су:

- реконструкција и модернизација саобраћајне мреже
- адекватно одлагање комуналног отпада

- формирање свих категорија зеленила и заштитног зеленила дуж саобраћајница, око комуналних објеката, економија и на сеградираним површинама

Основне делатности и мере предвиђене планом које су усмерене на заштиту воде од загађења:

- изградња канализационе мреже,
- спровођење неопходне заштите површских токова контролисањем квалитета испуштених отпадних вода у реципијент,
- изградњом дренажног система за одбрану од подземних вода,
- изградњом атмосферске канализације,
- спречавање неконтролисаног црпљења воде из подземља што ће се повољно одразити на режим подземних вода,
- укрштање и паралелно вођење инфраструктурних водова са водопривредним каналима изводити према условима водопривредне организације.

Заштиту земљиша од загађења могуће је смањити и свести на минимум уз:

- организовано сакупљање, селекција и изношење смећа на уређено сметлиште, како би се спречило неконтролисано разношење чврстог отпада,
- праћење и мерење нивоа загађења земљишта тешким металима који настају као продукт неправилног одлагања отпада,
- поштовање прописаних агротехничких мера у пољопривреди кроз правилну примену хемијских средстава за заштиту биља и вештачких ђубрива,
- прописно извођење земљаних радова на изградњи инфраструктуре да се битно не наруши слојевита структура земљишта,

Мерама заштите чинилаца животне средине ће се обезбедити:

- непосредна контрола спровођења прописаних мера заштите животне средине;
- израда планова заштите у случају хаварија, акцидента и других удеса;
- праћење утицаја вршења разних делатности на режим вода и на животну средину;
- давање предлога за предузимање мера заштите и унапређивања животне средине и режима вода.

Приликом израде урбанистичких планова потребно је обратити пажњу на критеријуме који су дефинисани позитивном законском регулативом из области управљања и заштите животне средине, као и поштовање мера заштите животне средине које су дефинисане предметним планом.

Уколико се за конкретан пројекат, који се буде реализовао у обухвату ПДР-е, у оквиру Студије о процени утицаја на животну средину установи да ће на било који начин угрожавати животну средину, мора се предвидети и мониторинг–праћење стања животне средине у непосредној околини. Том приликом ће се прописати и дефинисати загађујуће материје за које се обавља:

- систематско и континуално праћење,
- мерна места,
- учесталост мерења и
- остали технички детаљи од значаја за успостављање мониторинг система.

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

Мере заштите у случају земљотреса

Појачана сеизмичка активност на територији наше земље у последњих десетак година указује на повећану угроженост од земљотреса.

На карти макросеизмичке рејонизације (Сеизмолошки завод СРС, 1970.), територија Рума се налази у зони максимално могућег турсног померања тла од 60 Меркали-Канкани-Зиберове скале, што значи да при градњи објеката нису неопходне посебне заштитно-сигурносне мере .

Мере заштите од ветра, снега, леда и града

Територију Руме карактерише умерено-континентална клима са преовлађујућим ветровима из правца запада, северозапада и југоистока.

Снажни ветрови и олује могу да поруше објекте, поломе дрвеће, покидају инсталације и посредно изазову пожаре, зими да направе непроходне сметове. Заштита у урбанистичко-грађевинском смислу односи се на планирање положаја објеката у односу на ветар, планирање и подизање зелених заштитних појасева и пројектовање и извођење објеката отпорних на утицаје ветра.

Веће и дуже снежне падавине, као и лед такође могу да угрозе објекте, инсталације и саобраћај. Осим грађевинских, урбанистичке мере заштите у овом случају односе се на обезбеђење заштитног зеленила и техничких елемената за заштиту од наноса, могућност лаког успостављања проходности, док ће се блажим падовима ублажити утицај поледице.

Утицај града предупредиће се техничким средствима (противградна заштита), као и употребом одговарајућих материјала за изградњу објеката..

Мере заштите од киша и поплава

Превелике и прејакe кише могу да оштете објекте и инсталације, угрозе саобраћај поплаве терен и комуникације, што ће се предупредити планским и пројектно-рачунским мерама и извођењем саобраћајница и атмосферске канализације с прописним техничким карактеристикама.

Мере заштите од експлозија и пожара

Пожари су релативно честа техничка катастрофа, настају у свакодневном животу у привредним, стамбеним и другим зградама, на транспортним средствима, разним уређајима, затим у шумама и др. Пожару може да предходи експлозија. У случају ратних дејстава опасност од експлозија и пожара се вишестуко повећава.

Мере заштите од епидемија

До епидемија може доћи у свакодневним, а поготово ванредним и ратним околностима. Узроци и облици могу бити различити, сведе се на загађење односно контаминацију питке воде, хране и ваздуха, или другим путем пренесену болест, што може да изазове масовну заразу.

Друштвено деловање мора да се усредсреди на превенцију односно ефикасно деловање у случају појава епидемија, где здравствена амбуланта и Дом здравља у Руми имају посебну улогу.

Заштита од интереса за одбрану

Израда плана детаљне регулације између осталог подразумева утврђивање, разраду и примену урбанистичких и посебних мера и услова заштите од интереса за одбрану.

Систем инфраструктуре мора бити прилагођен и потребама ванредних па и ратних околности.

Слободне и зелене површине и потези (посебно простор Борковачке долине) су од изузетног значаја, обзиром да представљају коридоре за евакуацију и просторе за заштиту и смештај угроженог становништва.

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

При пројектовању и реализацији свих објеката применити решења која ће омогућити инвалидним лицима несметано и континуално кретање и приступ у све садржаје одухваћене предметним Планом у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањима деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (сл. Гласник РС бр. 18/97)

1.12. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Овај План детаљне регулације представља правни и урбанистички основ за израду урбанистичких пројеката и издавање информација о локацији и локацијске дозволе, у складу са Законом о планирању и изградњи (Сл. Гласник РС, 72/09 81/09).

Информација о локацији односно локациска дозвола се издаје за сваку појединачну парцелу или деоницу саобраћајнице односно дела мреже инфраструктуре и представља правни основ за издавање одобрења за изградњу и израду техничке документације.

Локациска дозвола се издаје директно из плана за једноставније садржаје за које постоји довољно регулативних елемената у плану. За остале објекте (сложенији садржај) предвиђена је разрада Урбанистичким пројектом урбанистичко архитектонске разраде кроз који ће се детаљније разрадити сама локација и прецизирати услови градње.

Да би се простор привео намени потребно је реализовати сву потребну инфраструктуру како би се омогућило прикључење планираних објеката. Све планиране водове сместити у регулационој ширини саобраћајница, како примарних тако и секундарних, у свему према графичким прилозима.

Ради ефикаснијег спровођења Плана, препоручује се максимално поштовање постојећих граница катастарских парцела, односно препоручује се укрупњавање постојећих катастарских парцела. Секундарне и сервисне саобраћајнице у унутрашњости подручја спровести границама катастарских парцела.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

У складу са концептом плана неопходно је омогућити реализацију планских циљева и одредити урбанистичке критеријуме и услове за изградњу и реконструкцију свих предложених садржаја.

2.1. ВРСТЕ И НАМЕНЕ ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ ПОД УСЛОВИМА УТВРЂЕНИМ ПЛАНСКИМ ДОКУМЕНТОМ, ОДНОСНО ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА ЧИЈА ЈЕ ИЗГРАДЊА ЗАБРАЊЕНА У ПОЈАДИНИМ ЗОНАМА

Врсте и намене објеката који се могу градити под условима утврђеним планским документом у појединачним зонама

Према претежно дефинисаним наменама зона одређује се и намена појединачних парцела односно намене објеката који су предвиђени за изградњу у тој зони.

1. Урбанистичка целина број 1. - заштитно зеленило са спортско рекреативним површинама;

Ова зона је намењена за изградњу објеката за спорт и рекреацију.

2. Урбанистичка целина број 2. - парк шума (спортско - рекреативне површине);

У оквиру ових површина могу се градити објекти у складу са том наменом.

3. Урбанистичка целина број 3. - парк шума (шетна зона, пикник површине);

У оквиру ових површина не могу се градити објекти сталног карактера (ресторани, куће за одмор и сл.). Планира се опремање неопходним мобилијарем за рекреацију и одмор излетника као и пунктови за припремање хране у природи.

4. Урбанистичка целина број 4. - Спортско –рекреативна зоне;

У оквиру ове зоне могу се градити објекти у складу са основном наменом. Изградња објеката (свлачионице, тушеви, мокри чворови и сл.) на спортским теренима и

уређење постојећих комплекса (стазе, трибине и сл.) вршиће се на основу овог плана и урбанистичког пројекта (урбанистичко - архитектонско решење планиране изградње).

5. Урбанистичка целина број 5. - Зона туристичких објеката (ресторана, ликовне колоније и сл.);

Уз ресторан Борковац, рибарски ресторан и објекат ликовне колоније могућа је изградња пратећих садржаја у оквиру могућности парцеле.

На преосталом простору ове зоне могућа је изградња угоститељских и објеката намењених туризму.

6. Урбанистичка целина број 6. - Зоне за постављање објеката привременог карактера (бунгалова);

На 3 локације предвиђене планом могуће је градити објекте привременог карактера, бунгалове, и пратеће објекте који немају стални карактер.

7. Урбанистичка целина број 7. Плажа (са неопходним садржајима и мобилијаром);

У овој зони је могућа изградња и опремање објеката, намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима. Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе пејзаж. Димензије објеката не смеју да пређу у основи површину од 30,0 m².

8. Урбанистичка целина број 8. - Зона за изградњу објеката културе, спорта и рекреације или угоститељства ;

Планирана је на 3 локације, на којима има изграђених објеката. Постојећи објекти могу се задржати са првобитном наменом а могу променити намену уколико постоје такви захтеви. Намена овог објекта се може мењати у оквиру спортско – рекреативних, културно – уметничких и угоститељских делатности. Услови за коришћење и реконструкцију ће се утврдити Урбанистичким пројектом архитектонско – урбанистичке разраде у оквиру постојеће парцеле. Поред постојећих објеката у овој зони могу се градити и други објекти у оквиру могућности локације.

9. Урбанистичка целина број 9. – Викенд зона;

У оквиру ове зоне могу се градити објекти за одмор, односно објекти за сезонско становање .

10. Урбанистичка целина број 10. – Зона стационарни саобраћај (паркинг);

У овој зони није предвиђена изградња објеката високоградње. Могу се градити паркинг простори за путничке аутомобиле, аутобусе, бицикле и манипулативне површине.

11. Зона инфраструктурних објеката;

У овој зони могу се градити објекти искључиво за ту намену, предвиђени одређеним правилницима. Изградња осталих објеката је искључена.

12. Зона ловачког дома и ЗОО врта;

Задржава уз могућност адаптације постојећих објеката, или изградња нових са истом или наменом која није у супротности са основном.

13. Заштитна зона (искључиво зелене површине);

У овој зони није планирана изградња објеката.

14. Површине под габаритима улица и под потоцима и каналском мрежом у насељу ;

У овој зони није планирана изградња објеката високоградње.

15. Постојеће становање ;

Могући су радови на реконструкцији стамбених објеката или изградњи помоћних објеката. Изградња нових стамбених објеката се не планира.

16. Приобални појас језера ;

У овој зони нема изградње објеката.

17. **Језеро** - Изградња објеката на води је могућа уз сагласност власника и Завода за заштиту природе.

Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена у појединачним зонама

У зонама обухваћеним планом не могу се градити стамбени објекти, производни објекти, пословни и други који својим капацитетом могу да угрозе основну намену, а то је спорт и рекреација као и други објекти неодговарајућих намена.

У **зонама комуналних објеката** не могу се градити други објекти осим оних који су предвиђени наменом.

У **приобалном појасу језера** забрањена је изградња свих објеката.

Објекти чија изградња није могућа овим планом прописују и Услови Завода за заштиту природе.

2.2. УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ (ПАРЦЕЛАЦИЈУ)

Грађевинска парцела је простор на којем је могућа изградња објеката уколико испуњавају услове:

- да се налазе на простору на којем је планирана изградња,
- да имају приступ на јавну површину (улица, пут). У изузетним случајевима могу да га индиректно обезбеде (преко друге парцеле уз право службености пролаза).

Грађевинска парцела дефинисана је регулационом линијом према јавном простору, међним линијама према суседним парцелама и аналитичко-геодетским елементима преломних тачака.

Парцелација и препарцелација која се спроводи у циљу формирања парцеле за **путеве и саобраћајне приступе који ће имати јавни карактер** - Препарцелација за нове путеве предвиђене овим планом ће се вршити на основу пројекта препарцелације и препарцелације , према регулативним елементима који су дефинисани овим Планом.

Планским решењима се тежило максималном могућем поштовању затеченог стања парцелације. Нове парцеле могу бити формиране (парцелацијом) тако да оптимално користе планирану саобраћајну мрежу и да задовоље потребе очекиваних инвеститора у будућности. Уколико се појави инвестиција за чије реализовање су неопходне веће површине спајањем више ових парцела добија се потребна површина.

Границе између планираних грађевинских парцела на осталом земљишту (које нема јавни карактер) могу се мењати изградом пројекта парцелације и препарцелације, односно пројекта исправке границе. Границе између планираних грађевинских парцела на осталом земљишту и парцела на јавном земљишту не могу се мењати, осим у случају исправке границе парцела.

Дозвољено је укрупњавање и дељење катастарских парцела на осталом земљишту по иницијативи корисника а у складу са Правилима грађења овог Плана. За потребе укрупњавања и деобе катастарских парцела на осталом земљишту обавезна је израда пројекта парцелације и препарцелације.

Такође дозвољава се и исправка границе због формирања правилне грађевинске парцеле или због затеченог положаја објекта на две грађевинске парцеле.

2.3.ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

1. Урбанистичка целина број 1. - **заштитно зеленило са спортско рекреативним површинама**: Ова зона је намењена за изградњу објеката за спорт и рекреацију.

Спортско рекреациони објекти су игралишта на отвореном, стадиони и затворени спортски објекти (дворане, базени, дечије играонице, билијар сале, куглане, теретане и сл.). За изградњу ових објеката важе следећа правила грађења :

- Код отворених спортских игралишта индекс заузетости земљишта под пратећим објектима (гардеробе, клубски простори и сл.) може бити до 10% површине грађевинске парцеле;
- У пратећим објектима могу се градити и садржаји који употпуњују основну намену као што је угоститељство, трговина и услужне делатности. Површина тих садржаја не сме бити већа од 50% укупно изграђеног главног (основног објекта);
- Код затворених спортско - рекреативних објеката индекс заузетости земљишта може бити до 40%;
- Индекс изграђености може бити до 0.6 ;
- Минимално 30% површине грађевинске парцеле је зеленило;
- У појасу заштитног зеленила око канала Борковац нема изградње објеката;
- Грађевинска линија се утврђује на 10 м од ивице каналског појаса;
- Потребе за паркирање треба решити на сопственој парцели;
- Висина спортског објекта зависи од врсте и његових обликовних карактеристика. Спратност пратећих спортско рекреативних објеката може бити П (приземље) , П+1 (приземље + спрат) или П + пот (приземље + поткровље);
- Уколико се комплекс оградајује висина ограде може бити до 2 м, осим код стадиона и тениских терена где може бити виша;
- Величина грађевинске парцеле за изградњу спортских објеката се не условљава и зависи од врсте објеката и просторних потреба за формирање просторно- функционалне целине;
- Неопходно је омогућити колски приступ парцели са јавне површине или преко неке друге парцеле коришћењем права службености пролаза;
- За изградњу једноставних објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана ;
- За сложеније садржаје потребна је израда Урбанистичког пројекта урбанистичко- архитектонске разраде.

2. Урбанистичка целина број 2. - парк шума (спортско - рекреативне површине) Планира се изградња објеката за спорт и рекреацију и опремање неопходним мобилијарем за боравак у природи. Услови градње су исти као Зони 1.

3. Урбанистичка целина број 3. - парк шума (шетна зона, пикник површине)

У оквиру ових површина немогу се градити објекти сталног карактера (ресторани, куће за одмор и сл). Планира се опремање неопходним мобилијарем за рекреацију и одмор излетника као и пунктови за припремање хране у природи.

4. Урбанистичка целина број 4. - Спортско –рекреативна зона

Ова зона је намењена искључиво за изградњу објеката за спорт и рекреацију.

У зони 4б и 4ц спортско рекреациони објекти су игралишта на отвореном, и стадиони и затворени спортски објекти (дворане, базени, дечије играонице, билијар сале , куглане, теретане и сл).

На Борковачкој тераси (4а) дозвољена је изградња отворених терена за мале спортове са статусом јавног коришћења. Могућа је изградња базена затворено отвореног типа ограниченог габарита, уколико то просторне могућности дозвољавају. За изградњу објеката у овој зони је неопходна израда УПР-а за сложеније садржаје, кроз који ће се дефинисати грађевинске линије, индекс заузетости и индекс изграђености, висина објеката, начин паркирања возила, врсте материјала и остали услови градње.

5. Урбанистичка целина број 5. - Зона туристичких објеката (ресторана, ликовне колоније и сл.)

У овој зони могућа је изградња угоститељско- туристичких објеката уз примену следећих правила грађења :

- Предња грађевинска линија се повлачи мин. 10 м од регулационе линије;
- Објекти се постављају на грађевинској парцели на минималној удаљености 2 м, односно 3 м од суседних парцела ;
- У оквиру објеката могуће је пројектовати простор за културне садржаје комплеметарне основној намени који чине музеј са природњачком, историјском, етнолошком или уметничком збирком;
- Објекте пројектовати са обележјима традиционалне војвођанске архитектуре и карактеристикама подневља;
- Спратност објеката је од П до П+1+ пот (приземље+спрат + поткровље);
- Индекс заузетости парцеле до 30%, осим за к.п. 8162/2 (на којој се налази постојећи објекат – ресторан) за који важи индекс од 50%;
- Индекс изграђености парцеле до 0.8 ; за парцелу 8162 до 1.5;
- Величина парцеле за изградњу износи мин 1000 м² а фронт парцеле мора бити најмање 15 м;
- Парцели се мора обезбедити приступ са јавне површине;
- Паркирање возила решити на сопственој парцели или на јавном паркиралишту у непосредној околини;
- Уколико се комплекс ограђује, ограда може бити до 1.5 м висине а као материјал се мора користити дрво (гвоздене , жичане, бетонске, зидане ограде су забрањене);
- За изградњу објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана , или је неопходна израда УПР-а за сложеније садржаје.

6.Урбанистичка целина број 6. - Зоне за постављање објеката привременог карактера (бунгалова): На простору изнад језера Борковац и на локацији изнад базена могуће је градити објекте привременог карактера, бунгалове, и пратеће објекте који немају стални карактер.

- Индекс заузетости парцеле је максимално 30%;
- Величина бунгалова не може прелазити површину од 30 м²;
- Предња грађевинска линија мора бити удаљена мин 5 м од регулационе линије;
- За изградњу објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана , или је неопходна израда УПР-а за сложеније садржаје.

7. Урбанистичка целина број 7. Плажа (са неопходним садржајима и мобилијаром :

Намењена је развоју туризма, рекреацији риболову и свим врстама спортова на води.

- У овој зони могућа је изградња само монтажних привремених објеката са неопходним санитарно – техничким уређајима у складу са наменом;
- Архитектонска обрада ових објеката може се третирати слободно, са циљем, да се уклопе у пејзаж ;
- Димензије објеката не смеју да пређу у основи површину од 30,0 м²;
- Могуће је постављање малих пловних монтажних објеката на води чије ће постављање бити у надлежности општинског органа за послове урбанизма уз предходну сагласност Покрајинског завода за заштиту природе;
- Могућа је и изградња марине за чамце на простору који није намењен за купаче.
- За изградњу објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана , или је неопходна израда УПР-а за сложеније садржаје.

8. Урбанистичка целина број 8. - Зона за изградњу објеката културе, спорта и рекреације или угоститељства :

- Предња грађевинска линија се повлачи мин. 5 м од регулационе линије;

- Објекти се постављају на грађевинској парцели на минималној удаљености 2 м, односно 3 м од суседних парцела ;
- Објекте пројектовати са обележјима традиционалне војвођанске архитектуре и карактеристикама подневља;
- Спратност објеката је од П до П+1+ пот (приземље+спрат + поткровље);
- Индекс заузетости парцеле до 40%;
- Индекс изграђености парцеле до 1 ;
- Величина парцеле за изградњу износи мин 1000 м² а фронт парцеле мора бити најмање 15 м;
- Парцели се мора обезбедити приступ са јавне површине;
- Део паркирања возила решити на сопственој парцели а део јавном паркиралишту у непосредној околини;
- Уколико се комплекс ограђује, ограда може бити до 1.5 м висине а као материјал се мора користити дрво (гвоздене , жичане, бетонске, зидане ограде су забрањене);
- За изградњу објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана , или је неопходна израда УПР-а за сложеније садржаје.

9. Урбанистичка целина број 9. – Викенд зона

У оквиру ове зоне могу се градити објекти за одмор, односно објекти за сезонско становање .

- Предња грађевинска линија се повлачи мин. 5 м од регулационе линије;
- Објекти се постављају на грађевинској парцели на минималној удаљености 0.5 м, односно 2.5 м од суседних парцела ;
- Спратност објеката је од П до П+ пот (приземље + поткровље);
- Индекс заузетости парцеле до 30%;
- Индекс изграђености парцеле до 0.6 ;
- Величина парцеле није ограничена а зависи од величине објекта;
- Парцели се мора обезбедити приступ са јавне површине;
- Паркирање сопствених возила решити на парцели ;
- Уколико се комплекс ограђује, ограда може бити до 1.5 м висине а као материјал се мора користити дрво (гвоздене , жичане, бетонске, зидане ограде су забрањене);
- За изградњу објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана.

10. Урбанистичка целина број 10. Зона за паркирање возила :

У овој зони предвиђена је изградња 90 паркинг места за путничке аутомобиле, 6 паркинг места за аутобусе и паркинг за бицикле. Правила градње обрађена су у поглављу саобраћајне површине.

Број паркинг места може бити и већи уколико се планира већа изградња на суседним парцелама.

За изградњу површина за паркирање и инфраструктурне објекте издаје се локациска дозвола на основу овог плана.

11. Зона инфраструктурних објеката : Овој зони припадају могу се градити објекти искључиво за ту намену, предвиђени одређеним правилницима. Изградња осталих објеката је искључена.

- За изградњу објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана.

12.– Зона ловачког дома и 300 врта : Локација се налази уз Урбанистичку целину 3. задржава уз могућност адаптације постојећих објеката, или изградња нових са истом или сличном наменом.

- Индекс заузетости парцеле до 50%;
- Индекс изграђености парцеле до 0.8 ;
- За изградњу објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана, или је неопходна израда УПР-а за сложеније садржаје.

13. Заштитна зона : У овој зони није планирана изградња објеката. Ова зона формирана је уз Борковачки поток са обе стране канала. У појасу од 5 м од ивице канала није дозвољена ни садња дрвећа због одржавања истога.

14. Површине под габаритима улица и под потоцима и каналском мрежом у насељу : У овој зони није планирана изградња објеката високоградње.

15. Постојеће становање : Није предвиђена изградња нових стамбених објеката.

- Изградња помоћних објеката је могућа до процента изграђености од 30 %.
- За изградњу објеката издаје се локациска дозвола на основу овог плана.

16. Приобални појас језера: Нема изградње објеката

17. Језеро : На самом језеру, уз обалу могуће је постављање малих пловних монтажних објеката на води, чије ће постављање бити у надлежности општинског органа за послове урбанизма уз предходну сагласност Покрајинског завода за заштиту природе;

3. МЕРЕ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНО – ИСТОРИСКИХ СПОМЕНИКА И ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ЦЕЛИНА

Заштићена подручја

Према **условима Завода за заштиту природе** (бр. 03-4 од 10.06. 2010) станишта заштићених и строго заштићених врста и еколошки коридор представљају:

ИРИ 17 –Акумулација Борковац (део)

Борковачки поток – локални еколошки коридор.

Мере заштите станишта заштићених и строго заштићених врста су :

- **Забрањено је вршити**

- пренамену површина
- промену морфологије терена, отварање позајмишта и депоновање отпадног материјала
- депоновати грађевински материјал и постављати било какве привремене објекте за потребе радова на било којој изградњи;

- **Објекте подизати као привремене, односно монтажно – демонтажне**

- објекти треба да служе искључиво за потребе рекреације, едукације и одрживог туризма,
- све објекте визуелно уклопити у природни амбијент, водећи рачуна да се не наруши природни диверзитет,
- при подизању објеката очувати морфологију, односно природну физиономију терена,
- објекте изградити од природног материјала (цигла, трска, цреп и др.)

Заштита локалитета земљишта и водених ресурса

- Решења изградње инфраструктуре усагласити са свим актуелним прописима, како би се обезбедила заштита ваздуха, воде и земљишта,
- инфраструктуру спровести подземним кабловима (вода, канализација, струја),
- забрањено је упуштање непречишћених или делимично пречишћених вода у акумулацију,
- у непостојању канализације за сакупљање отпадних вода изградити једну септичку јаму за све планиране објекте,
- септичка јама треба да буде водонепропусна, укопана у подлогу,
- пражњење септичке јаме обављати периодично, по потреби у сарадњи са надлежном комуналном службом,
- за потребе прилаза и снабдевање објеката, користити постојећи традиционални пут уз обалу језера,
- забрањено је формирање нових путева за снабдевање и паркинг простора,

- забрањено је отварање позајмишта и одлагање грађевинског и депоновање отпадног материјала.

Светлосно загађење и бука

- Обезбедити минимално осветљење у складу са потребама јавних површина, као и потребама функционисања предвиђених објеката,
- забрањено је постављање светлосних извора на самој обали акумулације, осим соларних светиљки,
- забрањује се украсно осветљавање спољних делова објеката (кров, светлосни снопови и др.),
- активности на обали акумулације не могу представљати извор буке (на пример диско клуб и слично).

Озелењавање простора

- Очувати и неговати постојећу вегетацију са појединачним стаблима дрвећа (врба, топола, јасен, липа и др.) као и старих воћака,
- озелењавање спровести само аутохтоним жбунастим врстама око објекта у циљу оплемењивања простора за боравак људи,
- забрањено је пошумљавање травних површина,
- забрањена је промена морфологије терена природног еколошког коридора на простору који је обухваћен планом. Еколошки коридор мора очувати природолике обале чији нагиб не може бити већи од 45 %,
 - уредити и одржавати постојећу парк шуму. Приликом уређења одстранити сува, стара и оболела стабла (нарочито уредити групе стабала четинарских врста) и унесене врсте заменити са аутохтоним врстама дрвећа (домаће врсте врба, тополе, јасена, липа и др.),
- еколошки коридор од локалног значаја треба да пролази кроз зоне производње и становања у облику уређене зелене површине:

- Попочавање и изградњу обале коридора свести на минимум;
- Обалу канала визуелно одвојити од простора људских активности зеленилом висине 1-3 м где год је то могуће;
- Заштитни појас канала у ширини 2- 8 м (заштитна зона дефинисана пројектовањем канала) треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем и која не може бити засенчена дрворедом. Забрањено је узурпирати заштитни појас канала преораванњем, изградњом објеката и сл., а пољозаштитни појас око канала/водотока може да се формира само ван травног простора обале еколошког коридора;
- Одстранити све самоникле јединке инвазивних врста. Забрањено је користити инвазивне врсте за озелењавање еколошких коридора и просторе унутар зоне директног утицаја на еколошки коридор, односно станишта природних реткости;
- На парцелама намењеним за производњу потребно је формирати вишеспратно заштитно зеленило уз међне линије које се граниче са еколошким коридорима или са зонама спорта и рекреације.

- Приликом уређења еколошког коридора :

- Минимална удаљеност планираних нових објеката од канала треба да буде 20 m у зонама становања и 50 m у другим просторима (у другим зонама);
- Саобраћајнице у обухвату плана треба да прелазе преко коридора у облику мостова испод којих су обезбеђени пролази за животиње. Приликом изградње нових, односно обнављања старих мостова, неопходно је обезбедити прелазе за ситне копнене животиње са обе стране водотока/ канала који одговарају потребама већине законом заштићених врста;
- У планирању осветљења избегавати директно осветљење обале канала и применити одговарајућа техничка решења у складу са

еколошком функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са потребама јавних површина);

Заштита непокретног културног наслеђа

На основу предходно изведених рекогносцирања у атару насеља Рума, као и података рекогноцирања Покрајинског завода за заштиту споменика културе у обухвату Плана као и у непосредној околини се налази већи број евидентираних археолошких локалитета.

На локалитету под именом *Потес Борковац* може се идентификовати грађевински комплекс из римског периода. У близини некадашње земљорадничке задруге *Задругар* пронађени су фрагменти бронзано-допске и римско-провинциске керамике, као и велика количина другог покретног материјала, на основу чега се може закључити да је овде било неолитско насеље. На потесу Борковац пронађени су гробови келтских ратника, као и прилази из гробова који су били делови келтске ратне опреме. У подножју јужне падине потеса налажени су, на површини обрадиве земље, појединачни фрагменти касносредњовековне керамике. На карти др. Д. Поповића *Некадашња насеља у Срему* убележено је на овом потесу средњовековно насеље *Борковац*.

Највећи број локалитета угрожен је обрадом земљишта, тако да је неопходно извршити систематско рекогносцирање целог простора који је обухваћен Планом детаљне регулације у циљу одређивања тренутног стања и познатих археолошких локалитете и евидентирања потенцијалних археолошких налазишта.

4. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

Простор који је предмет урбоекономске анализе обухвата површину од око 80 ха и подељен је на урбанистичке целине. Основа за процену улагања јавног сектора чине земљишни и урбанистички параметри из Плана.

Економска анализа и процена улагања из јавног сектора садржи приказ појединачних и укупних трошкова на прибављању и уређивању јавног грађевинског земљишта и предвиђене изворе њиховог финансирања.

Пројектом имплементације плана треба извршити разраду спровођења са утврђивањем динамике реализације кључних активности на реализацији Плана са аспекта привођења плана намени појединих урбанистичких целина.

Трошкови реализације плана

Трошкови прибављања земљишта за јавну намену

Број	Пут, улица	Површина у м ²	Једин. Цена у Дин//м ²	Укупна цена у дин
1	јавно зем. поред канала	13350	2.000	26 700 000
2	јавно зем изнад план. дома	1440	2.000	2 880 000
3	део прикљ. на павл. пут	1440	2.000	2 880 000
4	јавно зем. поред језера	550	2.000	1 100 000

УКУПНО :

33 560 000

Сума која представља противвредност 16 780 м² земљишта износи 33 560 000 динара

Трошкови комуналног опремања земљишта за јавну намену

Број	Врста инфраструктуре	Јединица мере	Количина	Цене по једин. Мере у дин.	Укупна цена у дин.
1.	Коловоз	м ²	24831	7.000	173 817 000
2.	Бициклическе стазе	м ²	10066	3.500	3 523 100
3.	Пешачке стазе	м ²	10483	3.500	36 690 500
4.	Паркинзи	м ²	2539	3.500	8 886 500
5.	НН межа	м	3450	8.000	27 600 000
6.	Вода	м	4030	4.000	16 120 000
7.	Гас	м	3639	6.000	21 834 000
8.	ТТ мрежа	м	3824	5.000	19 120 000
9.	Фекална канализација	м	2776	11.000	30 356 000
10.	Атмосферска канал.	м	24831	12.000	297 972 000

УКУПНО :

443 789 100

Укупни трошкови имплементације Плана детаљне регулације

3. Трошкови прибављања земљишта у јавну намену 33 560 000 дин.
4. Трошкови опремања земљишта за јавну намену 443 789 100 дин.
5. Укупно 477 349 100 дин.

Финансирање планираних радова на уређивању грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора :

- 5.4. Накнада за уређивање грађевинског земљишта,
- 5.5. Конверзије права коришћења, односно закупа у складу са законом,
- 5.6. Других извора у складу са законом.

Одговорни урбаниста
дипл.инг. Милка Павловић