

ОПШТИНА РУМА

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"БЛОК 4-15-1 У РАДНОЈ ЗОНИ" У РУМИ

Рума, фебруар 2019.године

# **САДРЖАЈ**

## **ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

### **А/ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **I ОПШТИ ДЕО**

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ
2. ИЗВОД ИЗ ГП РУМА
3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА
4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА
5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

#### **II ПЛАНСКИ ДЕО**

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА
  - 6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ
  - 6.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА
  - 6.3. ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ
  - 6.4. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ
    - 6.4.1 ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ
    - 6.4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ
  - 6.5. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ
    - 6.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
    - 6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА
    - 6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
    - 6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
    - 6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
  - 6.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ
  - 6.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ
  - 6.8. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ
  - 6.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ
7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА
  - 7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА
  - 7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
  - 7.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

- 7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ
- 7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА
- 7.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ
- 7.7. УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА
- 7.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА
- 7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА
- 7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА
- 7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА
- 7.12. ПРИКАЗ ОСТАВРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА
8. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА
9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

## **Б/ Г Р А Ф И Ч К И   П Р И Л О З И**

### **Постојеће стање**

- |         |                                       |          |
|---------|---------------------------------------|----------|
| Лист 1. | ГРАНИЦЕ ПЛАНА НА КАТАСТАРСКОЈ ПОДЛОЗИ | Р 1:1000 |
| Лист 2. | НАМЕНА ПОВРШИНА                       | Р 1:1000 |

### **Планска решења**

- |          |   |          |
|----------|---|----------|
| Лист 3.  | НАМЕНА ПОВРШИНА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ            | Р 1:1000 |
| Лист 4.  | ПЛАНИРАНЕ ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ НАМЕНЕ                | Р 1:1000 |
| Лист 5а. | ПЛАН САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА          | Р 1:1000 |
| Лист 5б. | КАРАКТЕРИСТИЧНИ УЛИЧНИ ПРОФИЛИ                    | Р 1:1000 |
| Лист 6.  | ПЛАН МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ -СИНХРОН ПЛАН | Р 1:1000 |

## **В/ П Р И Л О З И**

- Копија плана
- Копија плана водова
- Катастарско топографски план
- Сагласности надлежних предузећа

## **I. ОПШТИ ДЕО**

### **1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ИЗРАДУ ПЛАНА**

- Закон о планирању и изградњи (Сл. гласник РС бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010- одлука УС и 24/2011, 121/2012, 42/2013- одлука УС, 50/2013- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014 ),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Службени гласник РС", 64/2015)
- Генерални план Руме ("Сл. лист општина Срема", бр.35/2008, 13/2015),
- Одлука о изради Плана детаљне регулације "блок 4-15-1 у радној зони" у Руми ("Сл. лист општина Срема", бр.33/2018).

### **2. ИЗВОД ИЗ ГП РУМА**

Према Генералном плану Руме, парцеле које су у обухвату планског подручја, лоциране су у границама грађевинског подручја Руме, у блоку 4-15-1, намењеном за радну зону и делом изван граница грађевинског подручја( део к.п.бр. 918 , 417 и 907, К.О Вогањ).

Генералним планом Руме, за блок 4-15-1 утврђена је обавеза разраде плановима детаљне регулације. Правила и услови у плановима разраде морају да буду у складу са правилима из Генералног плана према одговарајућим наменама.

Смернице из Генералног плана Руме, за уређење и изградњу у блоковима намењеним уа радну зону:

#### **а) Врста и намена објеката на парцели**

На парцелама које припадају радним зонама у грађевинском подручју као и у зонама утврђеним као грађевинско подручје изван граница грађевинског земљишта могу се градити следеће врсте објеката:

- пословни објекти
- ☐ производни објекти
- ☐ складишни објекти
- ☐ пратећи (помоћни) објекти уз напред наведене објекте

#### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

- ☐ најмања површина новоформиране парцеле у радним зонама у грађевинском реону је 1.000 м<sup>2</sup>, а најмања ширина уличног фронта износи 20,0м
- ☐ најмања површина новоформиране парцеле намењене пословању изван радних зона је 600м<sup>2</sup> , ширина уличног фронта мин 20,0м

#### **в) Положај објекта на парцели**

У односу на регулацију мин растојење 6,0м, од суседа најмање 4,0м зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса.

#### **г) Дозвољени степен (индекс) заузетости и степен (индекс) изграђености**

☐ степен заузетости до 70% (само за објекте високоградње), степен изграђености 3,0

д) Дозвољена спратност и висина објекта (вертикална регулација)

☐ П+2+пк за пословне објекте

☐ П+1 за производне

☐ П+0, изузетно П+1 за складишне објекте

☐ уобичајена чиста висина производних и сервисних погона је 4-6 м, спратност објекта зависиће и од технологије делатности,

ђ) Међусобна удаљеност објеката

Међусобни размак слободностојећих објеката је најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м

е) Услови за изградњу других објеката на грађевинској парцели

☐ пратећи објекти који су дозвољени на заједничким парцелама (комплексима), постављају се како је одређено планом разраде,

ж) Обезбеђење приступа на парцели и простора за паркирање возила

☐ колски приступ самосталној парцели (комплексу) од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин. 4,00 м,

☐ колски пролаз у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 4,00 м,

☐ паркирање обавезно унутар комплекса, број паркинг места утврђиваће се зависно од садржаја и намене

з) Заштита суседних објеката

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

☐ стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима, а према јавном простору, прописани су услови у наредном поглављу, за највеће могуће испусте на објектима

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

☐ морају се применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта;

☐ пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту;

☐ није дозвољено, према суседу, испуштање неприпријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа ( калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

Прикупљање, евакуација и депоновање нуклеарног отпада није дозвољено како у грађевинском реону тако и изван њега (у атару).

У грађевинском реону и изван њега, не могу се планирати нити градити објекти намењени преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада. Опасним материјама се сматрају све материје у чврстом и течном агрегатном стању који настају обављањем делатности а садрже материје, односно хемијске елементе и њихова једињења које својим особинама и хемијским реакцијама угрожавају животну средину, живот и здравље људи, а све према важећем Закону и правилницима о поступању са опасним материјама.

За све садржаје у радним зонама као и на појединачним локацијама, обавезно је прибављање Оцене о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

### 3. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планско подручје обухвата површину од 11ха73а67м2. Граница обухвата плана је приказана на основу X, Y координата.

Списак координата тачака		
	Ордината Y (м)	Апсциса X (м)
1	7404505,79	4985948,71
2	7404914,41	4985536,46
3	7404929,71	4985538,20
4	7404934,91	4985491,86
5	7404878,31	4985481,95
6	7404872,68	4985504,11

7	7404821,58	4985495,26
8	7404509,31	4985447,50
9	7404497,32	4985446,60
10	7404487,03	4985576,32
11	7404504,87	4985606,55
12	7404475,12	4985928,34
13	7404484,33	4985929,22
14	7404491,71	4985930,56
15	7404497,92	4985939,32
16	7404491,20	4985944,01

#### **4. ПОПИС КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

**План обухвата следеће катастарске парцеле:**

**Целе катастарске парцеле:**

**908, 909, 910, 911/1, 912/2, 913/1, 913/2, 914/1, 914/2, 914/3, 918, К.О Вогањ.**

**Делове катастарских парцела : 417, 907, 917 и 1268/1, К.О вогањ**

**Извор података РГЗ-Служба за катастар непокретности Рума, Број: 952-1/18-5436 од 29.11.2018.год, број. 952-1/19-165 од 17.01.2019 и број 952-1/19-165 од 05.02.2019.год.**

#### **5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

##### **Намена површина и врста изградње**

У планском подручју парцеле су већином изграђене. На к.п бр. 911/1 налази се шест стамбених зграда за колективно становање и две зграде пословних услуга. На к.п.бр. 912/2 налазе се два пословна објекта . На к.п.бр. 913/1 се налазе два пословна објекта. На к.п.бр. 913/2 налази се пословни објекат. На к.п.бр. 914/1 се налази пословна зграда. На к.п.бр. 914/2 се налази пословна зграда. На к.п.бр. 914/3 се налази пословна зграда.

Приступи парцелама (колски и пешачки) су обезбеђени из улица Вука Караџића са југа и Стејановачког друма са истока.

##### **Површине јавне намене**

У планском подручју, површине јавне намене су парцеле постојећих улица Вука Караџића, Стејановачки друм, планирана Северна обилазница Руме , железничка пруга, односно к.п. бр. 918, 908, 909, 910 и делови катастарских парцела 1268/1 и 911/1, 917, 907 и 417.

##### **Трасе, коридори и регулација саобраћајница**

Саобраћајно решење простора у обухвату плана заснива се на постојећој саобраћајној матрици коју чине две ободне саобраћајнице :

1. Постојећа улица В.Караџића у правцу исток-запад
2. Постојећа улица Стејановачки друм у правцу југоисток-северозапад

Поменуте саобраћајнице тангирају подручје плана са југа и североистока.  
Продужетак улице Стејановачки друм у правцу југоистока чини улица Индустријска.

Укрштај улица В.Караџића, Стејановачки друм и Индустријска улица представља раскрсница која је у постојећем стању четворокрака са пресецањем саобраћајних струја.

Државни пут ДП IIa 120 (Ср.Митровица-Рума-Пећинци) долази из правца запада преко ул. В.Караџића и скреће у Индустријску улицу.

Државни пут ДП IIб 314 (Рума-Ердевик) завршава у раскрсници и пружа се низ Стејановачки друм.

У постојећем стању ширине коловоза свих улица су 6.0м.

Просечне ширине уличног (путног) коридора су :

27-37м - В.Караџића

25м - Стејановачки друм

47м – Индустријска

Ширине уличног коридора су довољне за смештај двостраних тротоара, затворене кишне канализације и зеленила са могућношћу смештаја јавне комуналне инфраструктуре.

## ЈАВНА ЖЕЛЕЗНИЧКА ИНФРАСТРУКТУРА

### Опис постојећег стања

На планском подручју за које се израђује предметни План детаљне регулације налази се следећа јавна железничка инфраструктура:

1. Коридор укинуте и демонтиране железничке пруге нормалног колосека Рума - Врдник - Нови Сад.

## Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

### Водовод

Постојећа водоводна мрежа Ф150 пружа се западном страном, а Ф100 источном страном пута за Стејановце, да би од локације к.п.бр.469/1 к.о.Вогањ (локација "старе циглане") наставила као транзитни цевовод Ф150 само источном страном до уласка у насеље Стејановци.

- транзитни цевовод ПВЦ Ф150 за водоснабдевање насеља Вогањ, пружа се јужном страном пута Рума-Сремска Митровица

### Канализација

На предметној локацији не постоји канализациона мрежа за одвођење отпадних вода санитарно - хигијенског порекла.

### Електроенергетика

Снабдевање електричном енергијом предметног подручја је реализовано из ТС 110/20 кV/кV "Рума 2" опремљене са енергетским трансформатором инсталисане снаге 31,5 МВА , преко 20 кV извода "Стејановци" и 20 кV извод "Вогањ".



За потребе изградње будућих пословно-производних објеката у предметној зони могуће је са постојеће 20 kV кабловске мреже извод "Воган", обезбедити до 3 MVA максималне снаге, а са извода "Стејановци" до 2MVA максималне снаге.

Будући потрошачи се повезују на постојећу средњенапонску мрежу, подземну у коридору пута према Вогњу и надземну (мешовити вод) у коридору Стејановачког пута.

Преко дела к.п.бр. 908, 911/1, 912/2, 914/1, 914/3, 914/2, 417 и 918 прелази далековод 110kV. Заштитни појас далековода износи 25м са обе стране далековода.

#### **Гас**

У обухвату ПДР-а изведена је челична разводна гасна мрежа средњег притиска, неодорисаног природног гаса уз североисточну страну пута Рума- Стејановци, али не у путном појасу већ 1m унутар грађевинских парцела.

Стандардна дубина укопавања гасовода је око 80cm, али су дозвољена одступања на краћим деоницама, а укрштање са саобраћајницама врши се мин. на 1,35m од горње коте пута. Са ове мреже могуће је користити гас за технолошке потребе у индустријским постројењима и за потребе грејања и санитарне воде у гасним котларницама.

У предметном подручју не постоји дистрибутивна разводна гасна мрежа ниског притиска са које би се могли снабдети мањи потрошачи који захтевају одорисан гас.

#### **Телекомуникациона мрежа**

У предметном подручју постоји подземна и надземна телекомуникациона мрежа, која засада задовољава потребе присутних потрошача, са могућношћу проширења.

#### **Атмосферска канализација**

За одвођење атмосферских вода користе се путни канали, који постоје у обе улице, које оивичавају посматрани простор и то са обе стране путева.

## **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

### **6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

#### **6.1. ПОДЕЛА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

Унутар планског подручја дефинишу се две урбанистичке целине односно зоне:

- **Урбанистичка целина број 1 - намењена радној зони**

Обухвата парцеле унутар блока оивиченог регулационим линијама и то постојећом јужном регулацијом ул. Вука Караџића, западном регулацијом планиране Северне обилазнице Руме и источном регулацијом Стејановачког друма.

Намењена изградњи пословних и пратећих помоћних објеката.

Напомена:

У оквиру радне зоне налази се шест постојећих стамбених објеката за вишепородично становање који се задржавају у постојећем стању, и неће бити могућа даља изградња тог типа објеката, само одржавање ( санација,

адаптација, реконструкција) или пренамена у пословање, а све уз претходну сагласност Завода за заштиту споменика културе.

- **Урбанистичка целина број.2 - коју чине површине јавне намене**

Површине јавне намене су парцеле постојећих улица Вука Караџића, Стејановачки друм, планирана Северна обилазница Руме, железничка пруга, односно к.п. бр. 918, 908, 909, 910 и делови катастарских парцела 917, 417 907,1268/1 и 911/1.

## 6.2. НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА И МОГУЋЕ КОМПАТИБИЛНЕ НАМЕНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Унутар планског подручја земљиште је подељено на:

а/ **површине јавне намене** које чине саобраћајни коридори улица(постојећи и планирани), и демонтирана железничка пруга

б/ **површине осталих намена**, и намењене су:

- постојеће вишепородично становање у оквиру радне зоне и површине намењене радној зони

### Биланс површина у границама планског подручја:

ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	4ха15а66м <sup>2</sup>	35,42%
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ		
радна зона (постојеће вишепородично становање у оквиру радне зоне)	7ха 58а01м <sup>2</sup> (766м <sup>2</sup> )	64,58%
укупно	11ха 73а 67м <sup>2</sup>	100%

## 6.3 ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Списак парцела предвиђен за површине јавне намене:

Постојеће јавно земљиште: к.п. бр. 417, 918, 908, 909, 910, део 1268/1, део к.п.бр. 907, део к.п.бр. 917 К.О. Вогањ

Планирано јавно земљиште: део к.п.бр. 911/1 К.О. Вогањ.

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

**6.4.1 План регулације** У планском подручју формирају се површине јавне намене које су регулационим линијама, разграничене од осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије улица Вука Караџића и Стејановачког друма се задржавају као у постојећем стању, осим у делу к.п.бр 911/1, где се део парцеле одваја за површине јавне намене због формирања раскрснице.

Корекција регулације југоисточног дела катастарске парцеле 911/1 одређена је тачкама 17, 18 и 19.

Формира се и нова регулација уз планирану Северну обилазницу Руме, која иде западном границом к.п.бр. 914/3, 912/2, 913/1, 913/2.

табела 1: списак нових тачака регулације југоисточног дела парцеле 911/1 са апсолутним координатама

тачка број	Y[m]	X[m]
<b>17</b>	7404860,04	4985564,41
<b>18</b>	7404864,11	4985553,60
<b>19</b>	7404849,53	4985534,48

#### **6.4.2. План нивелације**

Нивелациони план улица и површина јавне намене базира се на постојећем стању. Постојеће нивелете коловоза коригују се максимално +5cm кроз рециклажу и надоградњу асфалтних слојева.

У односу на овако кориговане нивелете ободних улица планирају се нови саобраћајни прикључци и нивелација нових саобраћајних површина на парцелама у блоку.

Приказ нивелационих кота дат је у графичком прилогу - Лист бр.5а.

### **6.5. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ**

#### **6.5.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

##### **Трасе саобраћајница**

Планирано саобраћајно решење простора у обухвату плана заснива се на постојећој саобраћајној матрици коју чине три ободне саобраћајнице :

- Постојећа улица В.Караџића у правцу исток-запад
- Постојећа улица Стејановачки друм у правцу југоисток-северозапад
- Планирана Северна обилазница Руме у правцу север-југ

Поменуте саобраћајнице граде правоугли троугао у чијим теменима се укрштају. Продужетак улице Стејановачки друм у правцу југоистока чини улица Индустријска.

Први укрштај чине улице В.Караџића, Стејановачки друм и Индустријска улица. Раскрсница у планираном стању је кружни ток (2:2:2:2). Д=50м, б=9.0м.

Други укрштај чине улице В.Караџића и планирана Северна обилазница Руме. Планиран је као једносмерни прикључак са забраном скретања улево.

Трећи укрштај чине улице Стејановачки друм и планирана Северна обилазница Руме. Планиран је као четворокрака раскрсница са забраном скретања улево.

Државни пут ДП IIa 120 (Ср.Митровица-Рума-Пећинци) долази из правца запада преко ул. В.Караџића и скреће у Индустријску улицу.

Државни пут ДП IIб 314 (Рума-Ердевик) завршава у Првом укрштају и пружа се низ Стејановачки друм.

У планираном стању ширине четворотрачних коловоза свих улица су 14.75м, сем Северне обилазнице Руме (6.50м) која се планира као двотрачни пут.

Просечне ширине уличног (путног) коридора су од 18-47м.

Ширине уличних коридора су довољне за смештај двостраних тротоара, затворене кишне канализације и зеленила са могућношћу смештаја јавне комуналне инфраструктуре.

У попречном профилу четворотрачних улица налазе се возне траке 2х3,25м у оба смера ; разделна трака 1х1.25м и ивичне траке 2х0.25м. Банкине су ширине 1.5м.

У попречном профилу двотрачних улица налазе се возне траке 2х3,0м и ивичне траке 2х0.25м. Банкине су ширине 1.0м.

Прикључци парцела пословања у обухвату плана на ободне улице успоставиће се непосредно преко појединачног колског прикључка на „спору траку“ четворотрачног пута без могућности скретања улево.

### **Правила за прикључење на саобраћајну мрежу**

Појединачни колски прикључак се реализује на „спору траку“ четворотрачног пута без могућности скретања улево. Ширина прикључка је мин 6.0м са коловозом као на путу на који се прикључује. Уколико, у некој фази буду егзистирали отворени путни јаркови испод прикључка их треба зацевити.

➤ Изради саобраћајног решења у плану претходила је анализа:

- постојећих и перспективних саобраћајних токова,
- стања коловоза предметног државног пута,
- предлог мера у наредном периоду.

Просторним, односно урбанистичким планом, на основу члана 84. Закона о путевима („Сл.гл.РС“ бр. 41/18), одређују се деонице јавног пута, односно објекта са додатним елементима (шири коловоз, тротоар, раскрснице, простори за паркирање, јавна расвета, бициклистичке и пешачке стазе и сл.) објекти и опрема која одговара лотребима насеља.

- Приликом изградње напред наведених додатних елемената не сме се нарушити континуитет трасе државног пута,
- Да ширина саобраћајних трака буде дефинисана у складу са важећим прописима и законима из ове области.
- Трошкове изградње додатних елемената јавног пута сноси општина, односно град који је захтевао изградњу тих елемената.

Пројектна решења планиране реконструкције постојеће четворокраке раскрснице у кружну раскрсницу код чвора број 12006 Рума (Велики Радинци), потребно је ускладити са следећим:

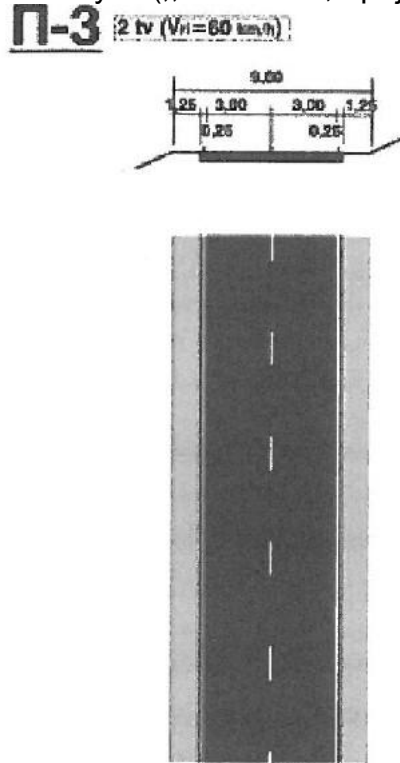
- ширине саобраћајних трака срачунати према криви трагова,

- са полупречницима закривљења саобраћајних прикључака утврђеним сходно меродавном возилу,
- за возила која захтевају елементе веће од меродавних (нпр. теретно возило са приколицом), мора се извршити додатно проширење кружног коловоза на рачун кружног подеоника како би се обезбедила проходност таквих возила,
- коловоз мора бити димензионисати за врло тешко саобраћајно оптерећење,
- са прописаном дужином прегледности имајући у виду просторне и урбанистичке карактеристике окружења локације у складу са чланом 38. Закона о путевима („Сл.гл.РС“, број 41/18), уз пуно уважавање просторних и урбанистичких карактеристика ширег окружења те локације и у свему у складу тачком 4. Кружне раскрснице у Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.гл.РС“, број 50/2011) и важећим стандардима,
- обезбедити потребан ниво функције и безбедности, који обухвата услове обликовање прикључка, уједначени пројектни третман саобраћајних струја и релативну хомогеност брзина у подручју кружне раскрснице,
- раскрснице са кружним током треба тежити централној симетрији кружне раскрснице укључујући и зоне излива/улива како би се обезбедили равноправни услови за све токове,
- обавезно урадити проверу нивоа услуге и пропусне моћи кружне раскрснице,
- број уливних трака дефинисати на основу провере пропусне моћи док ће величина пречника уписане кружнице зависити од највеће вредности брзине раскрснице,
- угао пресецања мора бити приближан правом углом,
- дефинисати елементе ситуационог плана кружне раскрснице, где ће бити обухваћено поред пречника уписане кружнице, ширине кружног коловоза и елемената улива или излива и елементи обликовања прикључних праваца како би се обезбедио простор за формирање острва за каналисање токова,
- при појави аутобуског саобраћаја, стајалишта лоцирати иза кружне раскрснице и ван коловоза,
- потребно је обезбедити пешачки и евентуално бициклистичке стазе и прелазе у зони кружне раскрснице,
- потребно је дефинисати димензије простора код саобраћајне површине за накупљање и кретање пешака,
- решити прихватање и одводњавање површинских вода будуће кружне раскрснице,
- приликом извођења радова на изградњи кружне раскрснице, водити рачуна о заштити постојећих инсталација поред и испод државних путева,
- дефинисати хоризонталну и вертикалну сигнализацију на предметном путу и прикључним саобраћајница у широј зони прикључења,
- дефинисати стреласте путоказе на сва острва на излазу из раскрснице,
- потребно је пројектовати јавну расвету у зони кружног тока.

➤ **коначно решење** на планираним интервенцијама на трасама државних путева, у оквиру границе плана, ће се дефинисати у поступку израде пројектне документације истих.

- За планирану Северну обилазницу око Руме је потребно само дефинисати коридор, како у графичком тако и у текстуалном делу плана, јер је за исту планирана израда посебне планске документација којом ће се и детаљно дефинисати елементи пута и раскрснице. До реализације Северне обилазнице Руме у целини користиће се као привремена повезница путева ДП IIa 120 и ДП IIb 314 атарски пут са ојачаним коло-

возом (к.п. 918) који лежи на траси обилазнице. На слици је приказан стандардни попречни профил двотрачног пута за рачунску брзину  $V=60\text{km/h}$  према Правилнику о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Сл.гл.РС“, број 50/2011).



Слика 5-20: Стандардни геометријски попречни проф

- Планом предвидети и обезбедити заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 34 и 36. и 30. Закона о путевима ("Сл.гл.РС", број 41/18), тако да први садржај објеката високоградње, морају бити удаљени минимално 10,00 м од ивице земљишног појаса државног пута 2. реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на предметном путном правцу. Ширина заштитног појаса примењује се и у насељима, осим ако је другачије одређено просторним, односно урбанистичким планом, у Руми.

Коловозну конструкцију у проширењима и реконструисаном делу попречног профила димензионисати за тешко саобраћајно оптерећење (односно ранг саобр.оптерећења који ће се утврдити детаљном анализом). Највеће дозвољено осовинско оптерећење је 11.5т. Коловозни застор од асфалта.

Одвођење атмосферских вода решити затвореном канализацијом (одговарајућим бројем сливника уз ивицу коловоза/ивичњак), из којих воду треба одвести у реципијенте, најближе водопривредне канале (Кудош).

#### **Општи услови за постављање инсталација:**

- предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница,

- траса предметних инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

**Услови за укрштање инсталација са предметним путем:**

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,00 м са сваке стране,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,50 м,
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до корње коте заштитне цеви износи 1,20 м.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса лута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 м од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

**Услови за паралелно вођење инсталација са предметним путем:**

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00 м од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање)
- не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насила, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

## **ПЛАНИРАНИ РАЗВОЈ ЖЕЛЕЗНИЦЕ У ОБУХВАТУ ПОДРУЧЈА ПРЕДМЕТНОГ ПЛАНА:**

Према Плановима развоја "Инфраструктура железнице Србије" ад и Просторним планом Републике Србије од 2010 до 2020.год( Сл. Гласник РС број 88/10) није предвиђена ревитализација наведене железничке пруге, као ни изградња нових инфраструктурних капацитета на подручју предметног плана.

С обзиром да се предметна парцела 417, К.О Вогањ води на општину Рума, и да се иста налази на растојању већем од 2км од постојеће магистралне двоколосечне пруге Београд-Шид-државна граница, "Инфраструктура железнице Србије"ад нема посебних услова за израду Плана детаљне регулације "блок 4-15-1 у радној зони" у Руми.

Према Просторном плану Републике Србије, железница задржава коридоре свих пруга на којима је привремено обустављен саобраћај укључујући и коридор укинуте пруге Рума - Врдник, као и сво земљиште на којем се налазе капацитети јавне железничке инфраструктуре.

На основу Закона о железници (Службени гласник РС број 91/15), Закона о безбедности и интероперабилности железнице (Службени гласник РС број 92/15), Правилника који важе на железници и расположиве документације, услови "Инфраструктура железнице Србије" а.д. су следећи:

1. Приликом израде предметног плана пружно земљиште мора остати јавно грађевинско земљиште са постојећом наменом за железнички саобраћај и реализацију развојних програма железнице.
2. Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом, ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8м рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута.

## **6.5.2. ВОДНА И КОМУНАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Водоводна мрежа**

Кроз планиране путне коридоре и то северна страна ДП 2Б 120 ( пут ка Вогању), резервисана је траса за смештај нове водоводне мреже (за потребе прикључења нових објеката), која ће се повезата на постојеће цевоводе.

Профиле нових цевовода, неопходну хидромашинску опрему и надземне хидранте дефинисати пројектном документацијом. Водоводна мрежа треба да буде у путном појасу са прописаном дубином укопавања, минимално 1м. Њена удаљеност од постојеће телекомуникационе мреже и средњенапонског кабла 20KV је минимално 1м, а могуће укрштање на дубини 0,5 м.

Уколико са јавне водоводне мреже није могуће обезбедити довољне количине воде за технолошке и противпожарне потребе могуће је бушење бунара на сопственим парцелама према условима које је инвеститор дужан да прибави у засебном поступку.

### **Канализациона мрежа**

За потребе одвођења отпадних вода санитарно-хигијенског порекла на делу локације Плана, пројектована је канализациона мрежа као потисни цевовод ПЕ Ф110 мм, који се прикључује на најближи шахт постојеће јавне канализационе мреже на к.п.1268/18 к.о.Вогањ, ул.Индустријска .

За потребе нових корисника у оквиру ПДР-е, планирани потисни цевовод (канапизацију) продужавати по потреби, у оквиру јавног коридора.

Свака нова парцела, корисник у оквиру ПДР-е, на сопственим локацијама морају изградити своју црпну станицу ради обезбеђења прикључка на фекалну канализацију.

За технолошке отпадне воде, инвеститори на сопственим локацијама морају предвидети сепаратни систем пречишћавања пре упуштања у јавну канализациону мрежу а у складу са важећом Општинском Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода.



## **Атмосферска канализација**

Површинске воде на локацији одговарајућим пројектованим и изведеним равнима своде се у интерну АК, а потом до уличне атмосферске канализације.

Условно чисте атмосферске воде са кровних површина, настрешница, тротоара и сл., уколико задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања испустити у атмосферску канализацију, путне канале, мелиорационе канале или на околне зелене површине, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил реципиента.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинг, станица за снабдевање моторних возила горивом, манипулативне површине и сл.) пре улива у јавну канализациону мрежу или други реципиент предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник и слично).

Површинске воде на локацији одговарајућим пројектованим и изведеним равнима своде се у интерну АК, а потом до уличне атмосферске канализације.

### **6.5.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

#### **Електроенергетска мрежа**

Будући потрошачи се повезују на постојећу средњенапонску подземну мрежу, у коридору пута према Вогњу и надземну (мешовити вод) у коридору Стејановачког пута. Средњенапонски кабл се полаже од места повезивања на постојећи вод до трафостанице каблом одговарајућег пресека, на дубини минимално 0,8 m. За потребе већих потрошача потребно је изградити нове трафостанице, на парцели корисника. Трафостанице могу бити стубне, монтажне, или ређе уградне. Свакој трафостаници обезбедити приступни пут, минималне ширине 3m. Удаљеност трафостанице од постојећих објеката је минимално 3m.

Преко дела к.п.бр. 908, 911/1, 912/2, 914/1, 914/3, 914/2, 417 и 918 прелази далековод 110kv. Заштитни појас далековода износи 25m са обе стране далековода.

Забрана градње у зони далековода односи се примарно на изградњу објеката високоградње.

У случају градње у заштитном појасу далековода потребна је сагласност "Електроенергетска мрежа Србије" А.Д, односно израда Елабората од стране инвеститора. Елаборатом о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода, поред изградње планираних објеката високоградње, треба да буде обрађена и изградња комплетне инфраструктуре (јавне расвете, саобраћајница, водовод и канализација, топловоди, дистрибутивна мрежа, озелењавање и др.).

#### **6.5.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

##### **Гасна мрежа**

Неодорисани гас се директно узима са постојеће гасне мреже, која је већ положена у габариту улице. Ако би се указала потреба за снабдевање гасом објекта становања могуће је продужење мреже из улице Вука Караџића.

#### **6.5.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

##### **Телекомуникациона мрежа**

У коридору улица резервисан је простор за могуће проширење телекомуникационе мреже и то уз постојћу мрежу, северном страном улице према Вогњу, односно западном страном улице према Стејановцима.

Траса будућег телекомуникационог кабла треба да је на растојању 1m од средњенапонског кабла 20 kV и 0,5 m од других планираних и постојећих инсталација. У рову се поред кабла увек полаже и резервна цев, за могуће проширење мреже.

##### **Мобилна телефонија**

У простору предвиђеном за објекте радне зоне могуће је постављање станице мобилне телефоније, на парцели корисника, на слободном простору, или на неком од складишних објеката. Ако се постављање врши на слободном простору, те је потребно изградити стуб, за ношење антене, водити рачуна да његов положај не угрожава суседне објекте ( могућност урушавања). Такође је обавезно да простор мобилне станице увек буде прописно ограђен, односно заштићен, како не се неби дозволио притуп неовлашћеним лицима.

##### **Кабловски дистрибутивни систем**

Постојећи и планирани телекомуникациони каблови се могу користити за пренос сигнала КДС-а.

#### **6.5.6. ДЕПОНОВАЊЕ ОТПАДА**

Депонованье смећа врши се у одговарајуће посуде на уређеним пунктовима у сопственом комплексима или у за то изграђеном помоћном објекту, евентуално у самом пословном објекту.

Да би се омогућило редовно изношење комуналног отпада са локације, потребно је да се на свим појединачним новоформираним парцелама предвиде простори за смештај довољног броја контејнера од 1,1м<sup>3</sup>, или алтернативно контејнера од 5 м<sup>3</sup>. Простори треба да имају подове од материјала који се лако чисти, пере и дезинфикује( бетон, асфалт) и да су ограђени са три стране ( једне шире и две уже), зидом висине 1,5м, а од отворене стране простора до коловоза треба да имају изграђене бетониране или асфалтиране путеве за извожење контејнера, који су без денивелација. Места за контејнере морају бити тако лоцирана да је омогућен несметан прилаз камионима за потребе пражњења контејнера.

## **6.6. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ**

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу. Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

## **6.7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА И НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ЗАШТИТА ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ**

### **6.7.1. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА**

У планском подручју нема природних добара који су под посебним режимом заштите.

### **6.7.2. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА**

На подручју Плана, на к.п.бр. 911/1 налазе се два објекта под заштитом завода за заштиту споменика културе.

**Појединачни објекти изван Просторно-културно историјских целина\* (група "А"):**  
индустријски објекти:

- **Ригов млин и кућа**, подигнути уз раскрсницу пута за Сремску Митровицу и Стејановце;

За непокретна културна добра и евидентирана добра која припадају групи А, а која су у зони просторно-културно-историјских целина или под појединачном заштитом обавезно очување хоризонталног и вертикалног габарита објекта, основне просторне организације, конструктивног система, стилских одлика и оригиналног изгледа фасада, декоративних елемената ентеријера и екстеријера и оригиналне материјализације делова и целине, није дозвољена примена савремених материјала осим у смислу конзервације;

Приликом изградњи инфраструктурних прикључака (гасовод, топловод, водовод, канализација, електромережа, антенски предајници, путеви и сл.) обавезно је рекогносцирање

целокупне трасе и археолошки надзор над извођењем ових радова које врши стручна служба овог Завода;

- Археолошки надзор приликом извођења грађевинских и других радова врши стручна служба Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке налазе извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима;
- Инвеститор је у обавези да обустави радове уколико наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете од изузетног значаја, ради истраживања локације;
- Инвеститор је дужан да обезбеди средства за праћење, истраживање, заштиту и чување пронађених остатака који уживају претходну заштиту;
- у зони непокретних културних добара и евидентираних добра, добра под претходном заштитом, просторно-културно-историјских целина и зони заштићене околине забрањује се складиштење отпадних, запаљивих и штетених материја и организовање производних делатности које својим неповољним утицајима (бука, вибрације, отпадне материје и сл.) могу угрозити споменичка својства и непокретности;

#### **A/ општи услови и мере заштите**

- општи услови се односе на сва непокретна културна добра по свим врстама и категоријама;
- обавезно очување постојеће уличне матрице и карактеристика просторне организације;
- обавезно очување постојећих визура и непокретних добара као реперних објеката;
- обавезно прибављање појединачних мера техничке заштите за израду пројектне документације и извођење свих врста интервенција и промена на објектима непокретних културних добара, евидентираних добара и добра која уживају претходну заштиту и њиховој заштићеној околини, као и за све врсте инфраструктурних радова и изградње у посматраном простору Плана генералне регулације;

#### **Б/ посебни услови и мере заштите**

- посебни услови и мере заштите се односе на одређене врсте непокретног културног наслеђа и дефинишу посебна ограничења у складу са споменичким својствима, а која се примењују обједињено са општим условима и мерама заштите;
- обавезно очување амбијенталних вредности и просторне организације, постојеће хоризонталне и вертикалне регулације у зони просторно-културно историјских целина, појединачних објеката и зони заштићене околине;
- дозвољено урбанистичко, комунално и хортикултурно опремање, уређење и одржавање простора у зони просторно-културно-историјских целина, непокретних културних добара, евидентираних непокретности, добара под претходном заштитом и заштићеној околини по појединачним условима заштите;
- обавезно очување карактеристичних елемената архитектуре, габарита, конструктивних и декоративних елемената екстеријера и ентеријера, карактеристичне материјализације и мобилијара на непокретним културним добрима и евидентираним добрима у саставу целина и под појединачним заштитом;
- забрањује се извођење радова који могу угрозити статичку стабилност и споменичка својства објекта непокретних културних добара, евидентираних добра и добра под претходном заштитом у саставу целина и под појединачном заштитом, у зони добра и њиховој заштићеној околини;
- дозвољена обнова, адаптација, санација, реконструкција, конзервација и рестаурација свих непокретних културних добара, евидентираних добара и добара под претхоном заштитом (у саставу целина и под појединачном заштитом), у целини или у деловима по појединачним условима заштите;
- дозвољена промена намене непокретних културних добара и евидентираних добра, у деловима или у целини, по појединачним условима заштите, а која неће угрозити споменичка својства предметног објекта;

- дозвољена замена, уклањање или изградња нових објеката, који нису обухваћени режимом заштите, у оквиру заштићених парцела и заштићене околине по посебним условима заштите, а у складу са општим и посебним условима;

### **6.7.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Изградња објеката и извођење свих врста радова, у планском подручју, мора се вршити тако да се не изазову било каква оштећења и загађења животне средине.

За смањење буке и аерозагађења као последице интензивног друмског саобраћаја и планираних садржаја планирано је одржавање и замена постојећег зеленог фонда као и формирање нових зелених површина.

За спречавање загађења подземних вода условљава се да свака изградња објеката у планском подручју не сме бити планирана без могућности прикључења на канализациону инфраструктуру.

Депоноване комуналног отпада је планирано на уређеним пунктовима у сопственом дворишту (где за то постоје могућности), заједничком дворишту (код објеката вишепородичног становања) или у самом пословном објекту или у за то изграђеном помоћном објекту, а све у сврху обезбеђења одговарајућих санитарно-хигијенских услова у планском подручју.

Инфраструктурна решења у планском подручју морају бити усаглашена са свим законским прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

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

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

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

## **УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ КАТАСТРОФА**

### Услови заштите од потреса

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

### Услови заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити правилном организацијом појединачних објеката са поштовањем њихове међусобне удаљености, коришћењем незапаљивих материјала за изградњу, прописно пројектованом противпожарном хидрантском мрежом као и обавезно обезбеђење приступа свим објектима.

Приликом пројектовања и изградње објеката са свим припадајућим инсталацијама, опремом и уређајима, потребно је применити мере заштите од пожара утврђене важећим законима, техничким прописима, стандардима и другим актима којима је уређена област заштите од пожара.

Услови прибављени од органа надлежног за заштиту од пожара (који су дати у прилогу плана), могу се користити за прибављање локацијских услова, на основу којих се издаје решење о грађевинској дозволи које је потребно доставити Одељењу за ванредне ситуације у Сремској Митровици, Одсек за превентивну заштиту, у складу са чланом 138 Закона о планирању и изградњи, у свему како је дато у прибављеним условима овог органа, 09/30/2 број 217-19130/18 од 20.12.2018.год.

### Услови заштите од поплава

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

Заштита од површинских вода обезбеђује се одвођењем вода у уличну атмосферску канализацију

### Услови заштите од удара грома

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

### Услови за заштиту од ратних дејстава

Изградњу објеката за склањање људи, у оквиру реконструкције постојећих и изградње нових објеката, извршити према закону односно другим прописима и условима надлежног органа за народну одбрану, што ће обезбедити инвеститор у фази прибављања грађевинске дозволе.

## **6.8. УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, У СКЛАДУ СА СТАНДАРДИМА ПРИСТУПАЧНОСТИ**

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама ("Сл.гласник РС", бр.22/2015).

## **6.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ**

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

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

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

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

- Оптимизовати енергетске потребе објеката, што подразумева оптимизацију количина енергије коју зграда стварно троши, или за коју је процењено да задовољава различите потребе везане за стандардну употребу зграде, које могу обухватити, између осталог, грејање, топлу воду, хлађење, вентилацију и расвету. Ова количина одразиће се у једном или више бројчаних показатеља, који се израчунавају узимајући у обзир изолацију, техничке и инсталационе карактеристике, дизајн и положај у односу на климатске аспекте, изложеност сунцу и утицај суседних структура, властиту производњу енергији и друге факторе, укључујући унутрашњу климу, који утичу на енергетску потражњу.

Тамо где је то могуће применити у пословним објектима систем климатизације (комбинација свих компоненти које су потребне да би се обезбедио третман ваздуха којим се температура контролише или снижава, најешће у комбинацији са контролом вентилације, влаге и чистоће ваздуха);

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

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

## **7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **7.1. ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА КОЈИ СЕ МОГУ ГРАДИТИ НА ПАРЦЕЛАМА**

На парцелама које припадају радној зони могу се градити следеће врсте објеката:

- пословни објекти
- производни објекти
- складишни објекти
- пратећи (помоћни) објекти уз напред наведене објекте
- Постојећи вишепородични објекти на к.п.бр. 911/1 се задржавају у постојећем стању, с тиме да није могућа изградња нових стамбених објеката
- На постојећим вишепородичним објектима на к.п.бр.911/1 је могућа реконструкција, адаптација, санација и инвестиционо и текуће одржавање у циљу побољшања услова становања, као и промена намене која одговара објектима у оквиру радне зоне, а све уз сагласност Завода за заштиту споменика културе Сремска Митровица.

### **7.2. УСЛОВИ ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈУ И ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

У складу са наменом простора, утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница постојећих катастарских парцела.

- Парцелацијом се од једне катастарске парцеле формирају две или више грађевинских парцела, према планом утврђеним параметрима.
- Препарцелацијом се од две или више катастарских парцела, формира јединствена грађевинска парцела за изградњу објеката планиране намене.
- Исправка границе суседних грађевинских парцела врши се на предлог заинтересованог лица и уз сагласност власника односно корисника земљишта.
- Спајање суседних катастарских парцела истог власника као и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац на основу ранијих прописа, врши се на основу елабората геодетских радова.

Све грађевинске парцеле (постојеће или новоформиране) обавезно треба да имају директан приступ на јавни пут-улицу.

**У простору плана планирају се следеће врсте парцела за које су прописани посебни параметри:**

#### **• Парцеле јавних садржаја**

Парцеле намењене површинама јавне намене – улице, немају посебне параметре у погледу површине, већ су регулисане регулационим линијама улица. Једна улица може бити формирана и преко више катастарских парцела, с тим да је пожељно те парцеле објединити у једну, ради лакше процедуре у случајевима прибављања дозволе за реконструкцију улице или реконструкцију и изградњу мреже инфраструктуре.



- **Парцеле радне зоне**

Минимална површина новоформиране парцеле у радној зони износи 1.000 м<sup>2</sup>, а најмања ширина уличног фронта износи 20,0м

- Постојеће парцеле са затеченим објектима (вишепородичног становања) задржавају се у постојећем облику до привођења простора планираној намени (планирано пословање).

### **7.3. ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА РЕГУЛАЦИЈУ И У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

Положај објекта на парцели, у односу на регулациону линију као и у односу на бочне границе властите и суседних парцела, биће одређен грађевинским линијама. Простор између дефинисаних грађевинских линија представља простор за планирану изградњу на локацији, а у складу са просторним параметрима, планираним објектима, саобраћајницама, инфраструктуром...

- За парцеле **радне зоне**
  - У односу на регулацију улице Вука Караџића ( државни пут ДП IIа 120) мин 10,0м
    - за постојећи објект на к.п.бр. 911/1 уз улицу Вука Караџића задржава се постојећа регулација
  - Стејановачки друм (државни пут ДП IIб 314 ) мин растојање 10,0м,
    - за постојеће објекте вишепородичног становања на к.п.бр. 911/1 уз Стејановачки друм, задржава се постојећа регулација
  - у односу на регулацију планиране северне обилазнице Руме мин растојање 6,0м,
  - од суседа најмање 4,0м , у зависности од технолошког процеса производње у оквиру конкретног радног комплекса.

Напомена :

На парцелама радне зоне могућа је изградња портирнице у појасу између регулационе и грађевинске линије, уз напомену да тај појас представља зону забране градње од стране ЈП Путеви Србије.

#### **7.3.1. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ СУСЕДНИХ ОБЈЕКТА**

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

Обавезно поштовати прописане међусобне удаљености објеката и применити све техничке мере заштите суседног постојећег објекта.

Стопе темеља, као и други делови објекта (подземни или надземни) не могу прелазити границу парцеле према суседима (осим изузетно темељне стопе уз сагласност власника односно корисника парцеле).

Уколико се објекти наслањају, инвеститор новог објекта је дужан да предузме све грађевинске мере и примени прописе за заштиту постојећих темеља и носеће конструкције, односно заштиту целокупног постојећег објекта. Свако евентуално оштећење суседног објекта, инвеститор новог објекта је дужан да сноси трошкове поправке, односно да се објекат доведе у пређашње стање.

Отвори на фасадама новог објекта према постојећем суседном објекту морају бити у складу са правилима прописаним у поглављу 7.10.

пожељно је формирање заштитног зеленила према суседном објекту;

Није дозвољено, према суседу, испуштање неприпријатних мириса и загађеног ваздуха, нарочито избацивање путем техничких справа ( калориферима, вентилаторима и сл.) из производних просторија и технолошких поступака.

У грађевинском подручју и изван њега, не могу се планирати нити градити објекти намењени преради и складиштењу опасних материја и опасног отпада. Опасним материјама се сматрају све материје у чврстом и течном агрегатном стању који настају обављањем делатности а садрже материје, односно хемијске елементе и њихова једињења које својим особинама и хемијским реакцијама угрожавају животну средину, живот и здравље људи, а све према важећем Закону и правилницима о поступању са опасним материјама.

За све садржаје у радним зонама као и на појединачним локацијама, обавезно је прибављање решења општинског органа о потреби израде Студије о процени утицаја на животну средину.

#### **7.4. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЛИ ИЗГРАЂЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ**

- **Парцеле радне зоне**

Дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености :

- индекс заузетости до 70% (објекти високоградње и саобраћајне површине), индекс изграђености 3,0

#### **7.5. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА**

- П+2+Пк за пословне објекте
- П+1 за производне
- П+0, изузетно П+1 за складишне објекте
- уобичајена чиста висина производних и сервисних погона је 4-6 м, спратност објекта зависиће и од технологије делатности,
- П+0 за помоћне/пратеће објекте

#### **7.6 УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ**

Поред главних објеката на парцелама радне зоне могућа је изградња и других објеката и то:

- Локацијским условима на истој грађевинској парцели може се утврдити изградња и других објеката исте или компатибилне намене (пословање, трговина, занатство и сл.) према одређеним условима за зону у којој се налази грађевинска парцела. На истој грађевинској парцели могу се градити објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат.

- На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни, пратећи, комунални, инфраструктурни објекти који су у функцији главног објекта (разне оставе, гараже, надстрешнице, приручни магацини, складишта сировина или готових производа, котларнице, бунари, цистерне за воду, трафостанице, ограде и сл.), а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни објекат/и и заједно са тим објектима на парцели чине једну функционалну целину.

- Међусобни размак слободностојећих објеката је најмање 1/2 висине вишег објекта, али не мање од 4,0м . Изузетно је могуће и мање растојање, уколико то технолошки процес условљава.

## **7.7 УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА**

Свака грађевинска парцела мора имати приступ на јавни пут (улицу) и то непосредно и директно.

Приступ парцели се мора остварити у дно парцеле, а посебно за изузетне потребе - противпожарно, санитетско возило и др.

*Колски приступ* самосталној парцели (комплексу) од уличног коловоза, обезбеђује се приступним путем (улицом) односно мостићем преко уличног канала, ширине мин. 4,00 м,

*Колски пролаз* у дубину парцеле поред објекта је обавезан, ширине мин. 4,00 м,

*Паркирање* обавезно унутар комплекса, број паркинг места утврђиваће се зависно од садржаја и намене .

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

На слободним површинама, где се планирају нови радни простори формираће се паркинзи за путничка возила (на три радника једно возило) по принципу паркирања на сопственој парцели. Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30-2.50 м, а дужина од 4.80 м до 5.0м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира једно дрво. Око и унутар планираних паркинга потребно је обезбедити одговарајућу засену садњом високог растиња. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг места морају бити 5,5 x 2,5 м.

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

## **7.8. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА И УСЛОВИ ЗА ОГРАЂИВАЊЕ**

За све слободне и зелене површине у планском подручју је предвиђено одржавање и уређење истих, као и замена и допуна зеленог фонда, урбане опреме и др.

*Зеленило привредних комплекса* - првенствено индустријских, има првенствено заштитни карактер ; у радним зонама, у оквиру комплекса и локација појединачно.

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. У оквиру овог процента формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

### **Ограђивање парцеле**

За *ограђивање* парцела примењују се следећи услови :

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

## **7.9. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, ДОГРАДЊУ, АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА**

Наведени скуп правила регулише пројектовање и извођење грађевинских радова на постојећим објектима у времену важења овог Плана.

**Реконструкција** јесте извођење грађевинских радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта, којима се утиче на стабилност и сигурност објекта, мењају конструктивни елементи или технолошки процес, мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица.

Реконструкција објекта може се по захтевима одобрити у више наврата.

**Доградња** јесте извођење грађевинских и других радова којима се изграђује нови простор ван постојећег габарита објекта, као и надзиђивање објекта и са њим чини грађевинску, функционалну и техничку целину;

Доградња постојећих објеката је могућа до дозвољеног индекса изграђености и индекса заузетости (за одговарајућу намену) на парцели, или до привођења трајној намени по основу фазности реализације.

Доградња над објектом (надзиђивање) је могућа до дозвољене спратности (уз проверу стабилности конструктивних елемената на нова оптерећења).

Доградња уз објекат оријентисан према улици се по правилу врши са задње, дворишне стране и са бочне стране ако има простора за остављање прописаних размака према бочним границама парцеле, изузетно и са предње стране уколико је објекат одмакнут од минималне грађевинске линије и да није у супротности са утврђеним условима хоризонталне регулације.

Дограђени део уз постојећи објекат може бити исте или ниже спратности објекта уз који се врши доградња, изузетно и веће спратности, али искључиво до дозвољене максималне спратности утврђене за ту врсту објекта.

Доградња објекта може се одобрити у једном или више наврата до потуне максимално дозвољених габарита (у складу са највећим дозвољеним индексом заузетости, изграђености...).

Доградња испод објекта подразумева доградњу испод постојећег приземља објекта уз неопходно предузете све прописане радове, односно мере заштите и обезбеђење сопствених и суседних објеката.

Доградња над постојећим објектом (надградња) може бити потпуна или делимична, а дозволиће се највише до дозвољене спратности.

**Адаптација** је извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се: врши промена организације простора у објекту, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед објекта и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине.

У оквиру адаптације дозвољена је промена намене у свему према утврђеним параметрима за одређену намену прописану овим Планом.

**Санација** јесте извођење грађевинских и других радова на постојећим објектима којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских и конзерваторских радова и радова на ревитализацији.

**Инвестиционо одржавање** јесте извођење грађевинско занатских радова, односно других радова зависно од врсте објекта у циљу побољшања услова коришћења објекта у току експлоатације.

**Текуће (редовно) одржавање** објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, а састоји се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, а радови на текућем одржавању објекта јесу кречење, фарбање, замена облога, замена санитарија, радијатора и други слични радови.

**Уклањање објекта** или његовог дела јесте извођење радова на рушењу објекта или дела објекта.

Уклањање објекта је могуће из више разлога и то због: дејства више силе-природних непогода, угрожености статичности објекта (угрожености темеља, конструктивних елемената), услед дотрајалости и уграђених лоших грађевинских материјала и другачије организације на парцели, код објекта наслоњених један уз други уз обавезну заштиту објекта који се не руши и на којем рушење првог може угрозити статичку стабилност, због заштите од природних фактора-топлотних разлика, атмосфералија, ветра и сл.

Рушење објекта који припада градитељском наслеђу није дозвољено без мишљења односно сагласности, односно одређених услова, установе надлежне за заштиту објеката културе и градитељског наслеђа;

На постојећим објектима намењеним вишепородичном становању на к.п.бр. 911/1 могућа је адаптација, санација, реконструкција објеката у оквиру постојећег габарита, као и инвестиционо и текуће одржавање објеката, а све уз сагласност Завода за заштиту споменика културе у Сремској Митровици.

## **7.10. ПРАВИЛА ЗА АРХИТЕКТОНСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКАТА**

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

Сви објекти на парцелама радних садржаја представљају јединствену функционалну и обликовну целину (објекти се могу изводити независно једни од других с тим да свака фаза изградње подразумева опремање неопходном инфраструктуром).

Могућа је поред зиданих објеката и примена монтажних објеката, типских објеката према фабричкој документацији а све у оквиру дозвољеног габарита и спратности.

Кровне равни по правилу треба да су косе (једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни, са свођењем воде у сопствено двориште, односно уличну канализацију) а у изузетним случајевима када је то условљено технолошким процесом производње могући су и равни кровови.

Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а кровни покривач (традиционалан или савремен- цреп, теголе, лим, етернит плоче или неки други адекватан материјал) мора бити у складу са нагибом кровне равни.

Фундирање објеката вршити у здрав терен.

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

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

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

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

Кота пода приземља планираних објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута, односно кота пода приземља може бити виша од нулте коте највише за ½ спратне висине од нулте коте (коте нивелете јавног или приступног пута) а зависиће од намене објекта (тј. од технолошко-техничких захтева за одговарајућу делатности).

Фасаде треба да су малтерисане и бојене одговарајућом бојом, или од фасадне опеке или комбиноване обраде, са употребом разних фасадних облога - стакла, метала, камена, као равне површине или са испадима (лође, балкони, еркери и сл.) дозвољених величина.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

### **Главни објекти**

- На грађевинској парцели изводиће се објекти и уређује се целокупна површина парцеле као једна функционална обликовна целина, а све према условима изградње и уређења прописаним овим Планом
- За објекте већих димензија и сложеније намене обавезно је испитивање носивости тла, а на основу добијених резултата вршиће се статички прорачун, избор конструктивног система и фундирање.

- код објеката општих намена-управне зграде- обавезно је извођење прописаних рампи за савладавање висинске разлике између тротоара и коте пода приземља за категорије корисника која користе техничка помагала при кретању
- светла висина пословних просторија треба да је мин. 3,00 м, односно према прописима за одговарајућу намену односно делатност;
- код производних и складишних објеката висина просторије у складу са наменом и технолошким процесом
- при изградњи нових објеката мора истовремено бити обезбеђен припадајући паркинг/гаражни простор, по правилу на сопственој парцели, а према нормативима за одговарајућу делатност;
- пословни, производни, прерађивачки и складишни објекти односно простори се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена,
- спољни отвори пројектују се зависно од функционалног склопа и положаја објекта на парцели

### **Пратећи, помоћни, комунални, инфраструктурни објекти**

- Делатност се мора прилагодити просторним, саобраћајним и инфраструктурним условима, тј. све планиране функције морају се обављати искључиво у оквиру сопствене парцеле/парцела
- Пратећи, помоћни, комунални и инфраструктурни објекти односно површине се пројектују и изводе према функционалним санитарним, техничко-технолошким и другим условима зависно од делатности која је на парцели дозвољена (односно од намене и врсте објекта)
- Могуће је да се лоцирају у наставку главног објекта на парцели следећи садржаји: магацини,складишта за сировину или готове производе,механизацију,алат, просторе посебне опреме и помоћних уређаја и намена (цистерне, контејнери и сл.) и други помоћни (пратећи) садржаји у служби делатности која се обавља унутар радног комплекса
- Услови одмицања од бочних суседа увек морају бити задовољени.

### **7.11. ИНЖЕЊЕРСКО ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКАТА**

С обзиром да се подручје општине Рума налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 8°МЦС, што је утврђено на основу сеизмичке рејонизације Републике Србије, заштита од земљотреса ове јачине подразумева примену сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи објеката на сеизмичким подручјима.

У случају појаве земљотреса прогнозиране јачине од 8° МЦС, не би било катастрофалних последица на објектима већ би они претрпели лакша или средња оштећења, у зависности од квалитета градње, али не би дошло до масовног рушења објеката и затрпавања људи.

Приликом планирања и изградње објеката морају се поштовати Планом дефинисани параметри који утичу на смањење оштећења и ублажавање последица у случају појаве земљотреса, као што су индекс изграђености, систем градње, спратност објеката, равномеран распоред слободних површина и др. , односно мере заштите подразумевају да се приликом планирања, пројектовања и изградње објеката као и реконструкције постојећих објеката, обавезно примене све законски прописане мере заштите које се односе на изградњу објеката на подручјима могућих трусних померања јачине 8° МЦС.

## 7.12. ПРИКАЗ ОСТВАРЕНИХ УРБАНИСТИЧКИХ ПАРАМЕТАРА И КАПАЦИТЕТА

Табеларни приказ остварених урбанистичких параметара и капацитета:

Минимални параметри за формирање грађевинске парцеле	
парцеле радне зоне	површина парцеле мин 1000m <sup>2</sup> улични фронт мин. 20,0м
Максимална дозвољена спратност	
пословни објекти	П+2+Пк
производни објекти	П+1
складишни објекти	П+0, изузетно П+1
помоћни/пратећи објекти	П+0
Максимални индекс заузетости на парцели	
мах. И <sub>з</sub>	макс. 70%( објекти високоградње и саобраћајнице)
Минималан проценат зеленила	
парцеле радне зоне	мин. 30%
Грађевинске линије	



предња грађ. линија	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Од регулације ул. Вука Караџића - мин. 10,0м</li> <li>• Од регулације Стејановачког друма - мин. 10,0м</li> <li>• Од регулације планиране северне обилазнице Руме- мин. 6,0м</li> </ul> <p>- за постојеће објекте на к.п.911/1 задржава се постојећа регулација</p>
бочна грађ. линија	<ul style="list-style-type: none"> <li>• мин 4,0м</li> </ul>
задња грађ. линија	<ul style="list-style-type: none"> <li>• мин 4,0м</li> </ul>

## 8. ПРЕГЛЕД ПРИКУПЉЕНИХ ПОДАТАКА И УСЛОВА НАДЛЕЖНИХ ПРЕДУЗЕЋА

Сагласности надлежних предузећа и установа:

1.	РС МИНИСТАРСТВО УНУТРАШЊИХ ПОСЛОВА Сектор за ванредне ситуације Одељене за ванредне ситуације у Сремској Митровици Одсек за превентивну заштиту	бр. 217-19130/18 од 25.12.2018.
2.	ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА, ЕД "РУМА" Рума	бр.88.1.1.0.-Д-07.17.- 367215/2-18 од 25.12.2018
3.	ЈАВНО КОМУНАЛНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПАРКИНГ ИНФРАСТРУКТУРА РУМА, Рума	бр. 940-1/2018 од 17.12.2018.
4.	ЈП ВОДОВОД РУМА	бр. 2315/1 од 08.01.2019.
5.	ЈВП ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ Нови Сад	бр. I-1569/2-18 од 18.01.2019. бр. I-357/4-16 од 31.08.2016.
8.	ЈП "ГАС-РУМА", Рума	Бр. 16.66.1 Од 13.12.2018.
9.	ЈП "Комуналац" Рума	Бр. 34 од 23.01.2019
10.	Инфраструктура железнице Србије	Бр. 2/2019-125 од 01.02.2019.
11.	"Електромрежа Србије" Београд	Бр. 130-00-UTD-003- 1293/2018-002 од 18.12.2018.
12.	Телеком Србија, извршна јединица Сремска Митровица	Бр. А335-547341/1- 2018 од 14.12.2018.

13.	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ПУТЕВИ СРБИЈЕ, Београд	Бр. 953-1420 од 21.01.2019
14.	Завод за заштиту споменика културе , Сремска Митровица	

## 9. ПРИМЕНА И СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Спровођење Плана детаљне регулације ће се вршити :

- Пројектима парцелације, односно препарцелације за формирање будућих парцела за изградњу према планираним наменама и пројектима препарцелације за потребе експропријације
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница кат.парцела као и спајања суседних катастарских парцела истог власника и спајање суседних парцела на којима је исто лице власник или дугорочни купац.
- Елаборатом геодетских радова за исправку граница између постојећих катастарских парцела и земљишта у јавној својини ради формирања грађевинске парцеле
- Локацијским условима за пројектовање и изградњу објеката планиране намене, као и објеката и мреже инфраструктуре у поступку прибављања грађевинске дозволе
- Решењем о одобрењу за извођење радова по члану 145. Закона о планирању и изградњи

Изградња објеката и пратеће инфраструктуре је могућа по фазама, а према конкретним потребама и захтеву инвеститора.